

RELAZIONE DI STIMA

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE
DI VICOPISANO VIA PANIERETTA**

RICHIEDENTE: 

TECNICO: Geom.TONI Giovanni



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto *Geom. TONI Giovanni* con studio in Comune di [REDACTED] e iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa con il numero [REDACTED], per incarico della s [REDACTED], dopo aver effettuato le necessarie ricerche catastali, e verificato la documentazione fornita dalla proprietà, effettua la seguente valutazione estimativa dell'immobile sottodescritti:

Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra da terra a tetto di vecchia costruzione e ristrutturato nei primi anni 2000, posto in comune di Vicopisano loc. Cucigliana, via Panieretta composto da due unità immobiliari una posta sulla porzione ovest e l'altra sulla porzione est.

Si accede all' immobile da via di Panieretta e successivamente mediante strada privata .



A) appartamento per civile abitazione posto più ad est dell' intero fabbricato e composto da ingresso, cucina, soggiorno, n.2 ripostigli, bagno e forno, ed al piano primo a cui si accede mediante vano scala interno esclusivo si compone da disimpegno, quattro camere, e n.2 bagni. E' annesso all'unità un locale cantina al piano terra con accesso diretto dall' esterno.

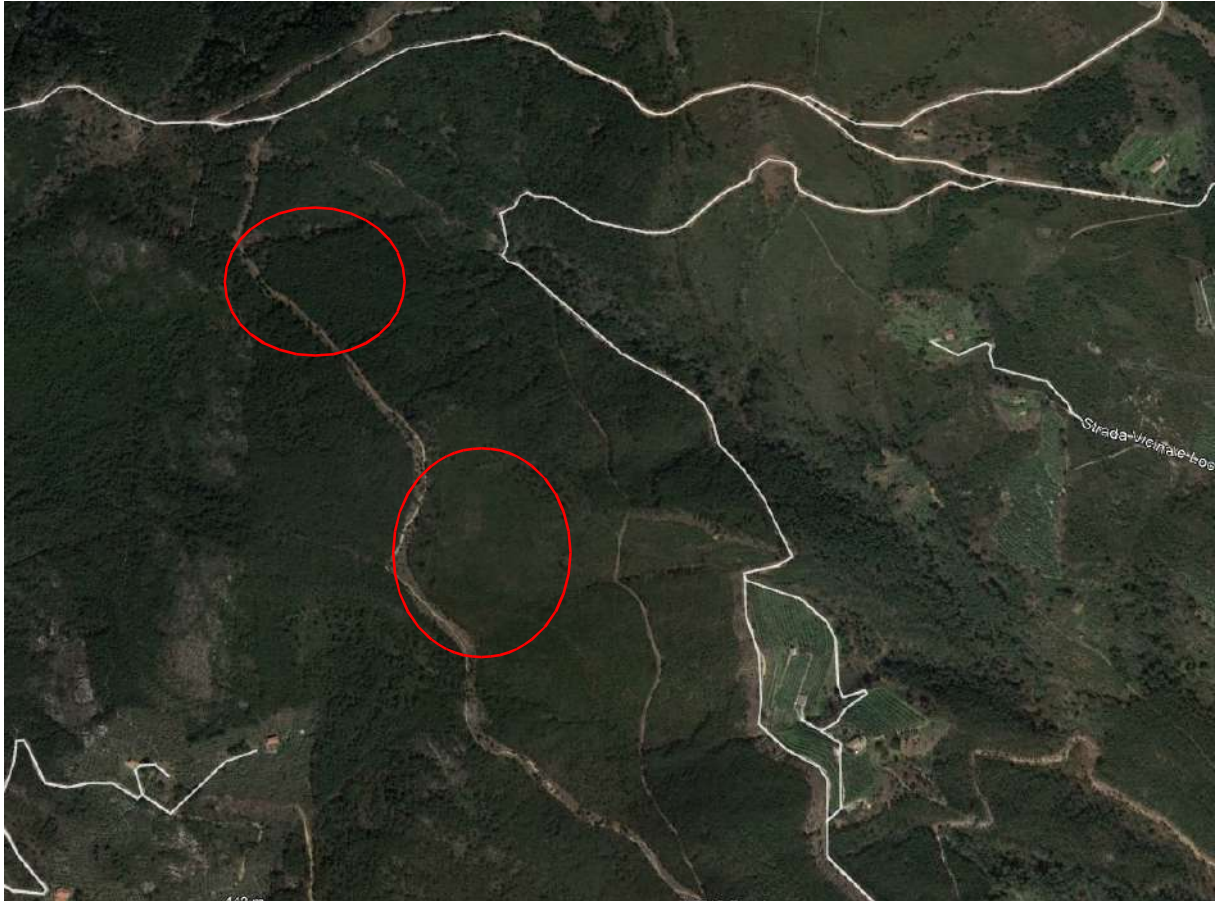
B) appartamento per civile abitazione posto più ad ovest dell'intero fabbricato e composto al piano terra da ingresso, soggiorno e cucina ed al piano primo con accesso mediante vano scala interno esclusivo da due camere e bagno.

Il tutto corredato da resede circostante il fabbricato.

Le unità immobiliari presentano pavimenti in cotto e solai in legno con travi e mezzane, i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica nelle pareti ed entrambe le presentano impianto di termico alimentato con stufe ad idro-pellet.



C) appezzamento di terreno boschivo avente una superficie complessiva catastale di mq.35100 a corpo e non a misura anche in deroga alle tolleranze di legge posti in Comune di Vicopisano, loc. monte Grande, strada vicinale Monte Grande per la Verruca.



Rappresentazione Catastale:

Attualmente gli immobili non sono correttamente identificati al catasto in quanto le planimetrie in atti rappresentano lo stato antecedente l'intervento edilizio eseguito nei primi anni 2000, subito dopo l'acquisto, e più precisamente risultano così rappresentati:

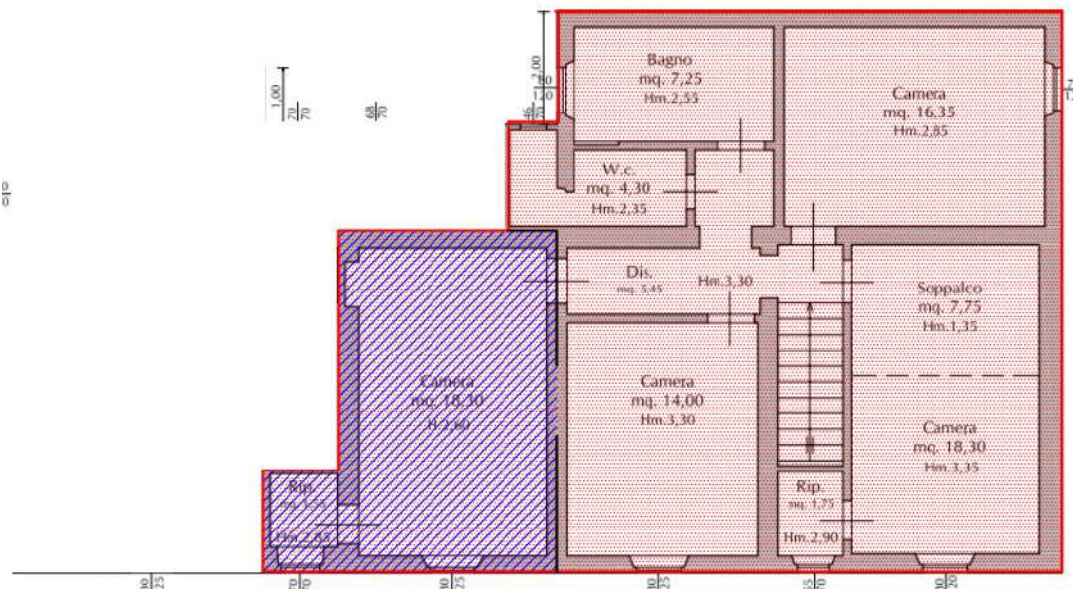
BENE A

Il bene descritto al punto A è composta dalla particella **2 sub.2 graffata alla part.632** del f.24 intestata alle sig.re [REDACTED] proprietà per 3/9, [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 2/9 ciascuna e porzione della **part.IIa 2 sub. 1 graffata alla Part.437 del f.24** intestata in proprietà esclusiva alla [REDACTED].

-  BENE "A" proprietà ██████████
-  BENE "A" proprietà ██████████




PIANO TERRA

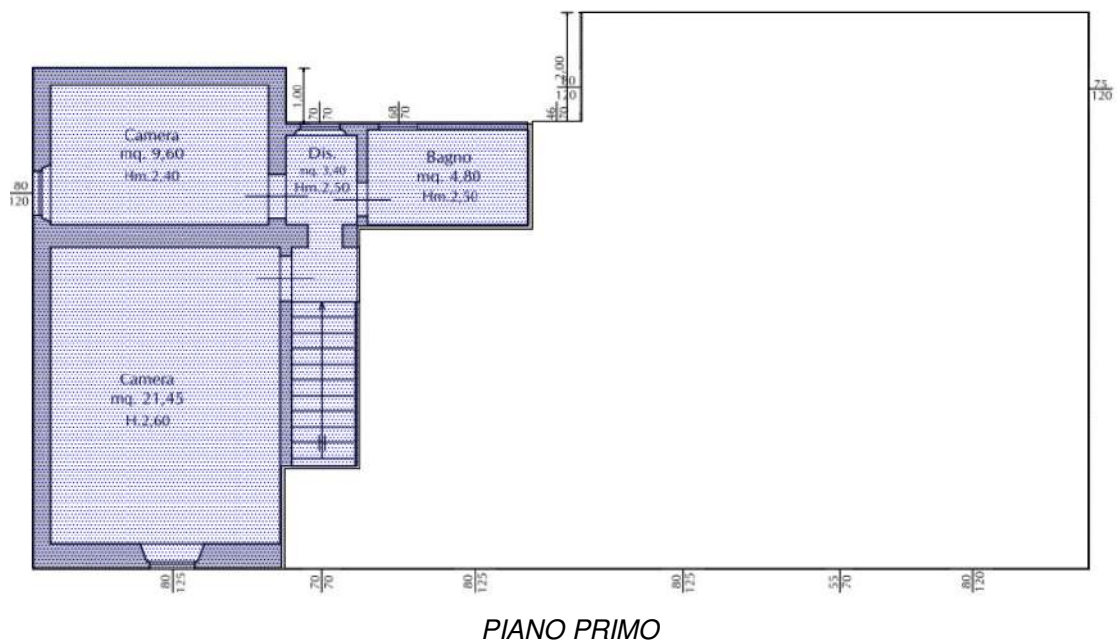
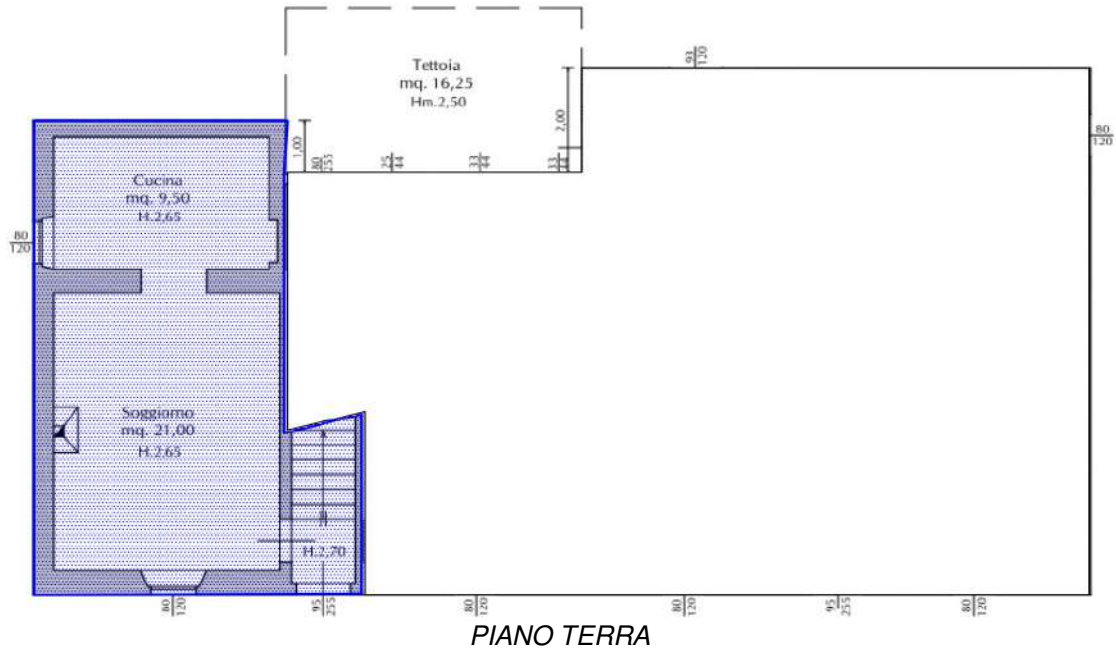


PIANO PRIMO

BENE B

Il bene descritto al punto B è composta da **part.IIa 2 sub. 1 graffata alla Part.437 del f.24** intestata in proprietà esclusiva alla sig.ra [REDACTED]

 BENE "B" proprietà sig.ra [REDACTED]



BENE C

Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pisa, Catasto Terreni di Vicopisano :

– **Foglio di Mappa 5 dalla particella 55** bosco alto, cl.3 mq.10600 R.D.€1,61, RA €0,55;

– **Foglio di Mappa 13 dalla particella 4** bosco alto, cl.2 mq.15160 R.D.€6,20, RA €2,35;

– **Foglio di Mappa 13 dalla particella 88** bosco alto, cl.2 mq.9340 R.D.€3,82, RA €1,45;

proprietà: ██████████ proprietaria per 6/9, ██████████ proprietaria per 1/9, ██████████ proprietaria per 1/9, ██████████ proprietaria per 1/9.

si precisa , pertanto, ai fini della commerciabilità del bene per un eventuale atto di trasferimento è necessario che sia regolarizzata la situazione catastale dei beni.

Conformità Urbanistica:

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, ristrutturato nei primi anni 2000 dopo l'acquisto, e per la quale è stata presentata Denuncia di Inizio attività nell'anno 2002. Da una verifica effettuata con gli elaborati grafici forniti dalla proprietà, si evidenziano, rispetto allo stato dei luoghi, delle difformità consistenti :

al piano terra una diversa realizzazione della parete interna tra il locale cantina e l'abitazione e diversa realizzazione di aperture interne e tamponature che necessitano di sanatoria. Mentre al piano primo, la camera facente parte del bene individuato al punto B , un controsoffitto nelle camere al di sotto della copertura a falde inclinate e situato ad un'altezza inferiore a ml.2,70 altezza minima per avere i requisiti di abitabilità.

Riferisce la proprietà che tale controsoffitto era esistente ma omesso per errore grafico negli elaborati allegati alla pratica edilizia per ristrutturazione.

Tale tesi sembrerebbe essere confermata dalla planimetria catastale antecedente l'intervento edilizio dove viene riportata un'altezza di ml.2,65.

Comunque, se la proprietà riesce a dimostrare all'Amministrazione Comunale tale tesi, anche se l'altezza è inferiore a ml.2,70, il locale può essere abitabile perchè trattasi di unità immobiliare di vecchia costruzione esistente prima dell'entrata in vigore delle normativa sui requisiti igienico sanitari delle abitazioni.

Nel caso in cui non si riuscisse a dimostrare che detto controsoffitto era esistente, occorre demolire il solaio oppure ricostruirlo ad una quota abitabile con i relativi permessi edilizi.

Si nota la presenza di una tettoia posta sul retro del fabbricato priva di autorizzazioni edilizie che dovrà essere rimossa.

Determinazione del valore:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto è quello in base al valore venale o di mercato in quanto adatto al fine di ottenere i valori il più possibile aderenti alla realtà. Così, in forza di detto criterio, si procede sinteticamente per comparazione con beni di simili caratteristiche che sono stati oggetti di compravendita in epoca recente nella zona, tenendo ovviamente conto dei fattori incrementativi, con particolare riguardo alla tipologia ed ubicazione del fabbricato rispetto al centro abitato, privo di allaccio al pubblico acquedotto e di difficile accesso mediante strada dissestata, al grado di commerciabilità, e tenuto conto altresì della particolare congiuntura economica del momento.

si attribuisce all' immobile i seguenti valori unitari:

Bene A

Abitazione	mq.lordi 200,00	a € 1300,00	tot. € 260.000,00
Cantina	mq.lordi 35,00	a € 400,00	tot. € 14.000,00
			€ 274.000,00

Bene B

Abitazione	mq.lordi 90,00	a € 1300,00	tot. € 117.000,00
-------------------	----------------	-------------	--------------------------

Bene C

terreni	mq.lordi 35.100	a € 0,40	tot. € 14.040,00
----------------	-----------------	----------	-------------------------

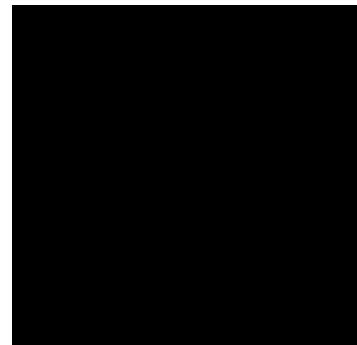
valore complessivo che si arrotonda a **€ 400.000,00**
(diconsi Euro quattrocentomila/00)

Dal valore complessivo andranno detratte le spese per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile.

Cascine di Buti, lì 22/05/2019

Il tecnico

Geom.Toni Giovanni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENE A





BENE B







**APPENDICE ALLA
RELAZIONE DI STIMA del 22/05/2019**

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE
DI VICOPISANO VIA PANIERETTA**

RICHIEDENTE: 

TECNICO: Geom.TONI Giovanni



APPENDICE ALLA PERIZIA DI STIMA 22/05/2019

Il sottoscritto *Geom. TONI Giovanni* con studio in Comune [redacted] e iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa con il numero [redacted], ad integrazione della perizia di stima redatta in data 22/05/2019 per incarico della [redacted], di suddividere il valore in base alle distinte proprietà si procede nel modo che segue :

Bene A: individuato in rosso nella planimetria allegata

Proprietà: sig.re [redacted] 3/9, [redacted] per la proprietà di 2/9 ciascuna .

Identificazione catastale: foglio di Mappa 24 part.Ila 2 sub. 2 graffata alla Part.632

Abitazione	mq.lordi 140,00	a € 1300,00	tot. € 182.000,00
Cantina	mq.lordi 35,00	a € 400,00	tot. € 14.000,00
			€ 196.000,00

Bene B: individuato in azzurro nella planimetria allegata

Proprietà: [redacted] per la quota di 1/1.

Identificazione catastale: foglio di Mappa 24 part.Ila 2 sub. 1 graffata alla Part.437

Abitazione	mq.lordi 150,00	a € 1300,00	tot. € 195.000,00
-------------------	-----------------	-------------	-------------------

Bene C

Proprietà: sig.re [redacted] per 6/9, [redacted] per la proprietà di 1/9 ciascuna .

Identificazione catastale: Foglio di Mappa 5 dalla particella 55, Foglio di Mappa 13 dalla particella 4 ,Foglio di Mappa 13 dalla particella 88 .

terreni	mq.lordi 35.100	a € 0,40	tot. € 14.040,00
----------------	-----------------	----------	------------------

valore complessivo che si arrotonda a **€ 400.000,00**

(diconsì Euro quattrocentomila/00)

si precisa che per rendere autonome le abitazioni in base alle rispettive proprietà come sopra individuate , si dovranno predisporre tutti quegli atti necessari ad ottenere i titoli autorizzativi presso le Amministrazioni interessate.

Cascine di Buti, lì 25/07/2019

[redacted] Il tecnico

