

RELAZIONE DI STIMA

PROPRIETA': [REDACTED]

LOCALITA': Vicopisano, Via Pian di Vico n° 16

Io sottoscritto Geom. Riccardo Nieri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al n° 887, con studio a San Miniato in via Pestalozzi n° 8, Tel 0571401140, e-mail: nieri.riccardo@tiscali.it, venivo incaricato dal [REDACTED], quale tecnico per l'aggiornamento della relazione di stima del bene immobile di proprietà [REDACTED]

Cronologia fino al ventennio anteriore al 29 Maggio 2023 data del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

1) Dal 4/9/2002 al 18/8/2004

F. 20 p.lla 8, sem-arbor., cl 2, mq 2.500,00, R.D. € 11,26, R.A. € 5,81

Intestata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni, da atto di compravendita Notaio Denaro del 4 Settembre 2002 rep. n° 7065, trascritto a Pisa il 6 Settembre 2002 al reg. part. n° 11568;

2) Dal 18/8/2004 al 18/8/2004

F. 20 p.lla 491, sem-arbor., cl 2, mq 541,00, R.D. € 2,44, R.A. € 1,26

[REDACTED] (n. 142963.1/2004);

3) Dal 18/8/2004 al 15/9/2004

F. 20 p.lla 491, ente urbano, mq 541,00

[REDACTED] (n. 142963.1/2004);

4) Dal 15/9/2004 al 6/4/2007

F. 20 p.lla 491, F3, unità in corso di costruzione

[REDACTED] (n. 1541.1/2004);

5) Dal 6/4/2007 al 25/9/2007

F. 20 p.lla 491 sub.1, cat. A/2, CL 2, vani 4, € 397,67, piano T

Intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 6 Aprile 2007 pratica PI0070062 (n. 4187.1/2004);

6) Dal 25/9/2007 a oggi

F. 20 p.lla 491 sub.1, cat. A/2, CL 2, vani 4, sup. cat. mq 78,00, € 397,67, piano T

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, da atto di compravendita Notaio Corrias del 25 Settembre 2007 rep. n° 26347 trascritto a Pisa il 4 Ottobre 2007 al reg. part. n° 12928.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al solo piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso indipendente, ubicato a Vicopisano via di Pian di Vico n° 16, raggiungibile mediante strada di accesso della larghezza di ml 4,00 che congiunge detto appartamento con la predetta via di Pian di Vico, di altra proprietà e rappresentata dalla p.lla 552 e da porzione della p.lla 490 del foglio 20.

L'appartamento è dotato di resede esclusivo antistante con posto auto oltre a ulteriore ampio resede sui lati sud e ovest con accesso carrabile e completamente recintato, in parte pavimentato e parte a giardino.

E' composto da soggiorno - pranzo - cucina con accesso al resede tergale, disimpegno, due camere di cui una con accesso al resede e bagno.

Sul resede insiste un manufatto in legno a uso ricovero attrezzi semplicemente appoggiato a terra, nonché parte dell'accesso carrabile risulta coperto con tettoia con struttura in legno ancorata a terra e copertura in tela.







Il bene gode di servitù attive e passive come da atti di provenienza, in particolare di servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore della p.lla 491 sub.1 foglio 20 C.F. e gravante sulla p.lla 495 foglio 20 del C.T.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio, cui l'appartamento fa parte, è stata realizzata in muratura armata con solai in laterizio armato.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura, il rivestimento della cucina e del bagno è in ceramica, l'intonaco è del tipo civile e gli infissi esterni sono di legno con doppio vetrocamera e tapparelle a persiana mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il resede è completamente recintato ed è in parte pavimento con elementi autobloccanti e parte a verde nonché il marciapiede circostante l'appartamento è in piastrelle di gres.

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione anche se gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di conservazione.

CONFINI

[REDACTED]

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Vicopisano l'appartamento comprensivo del resede è rappresentato nel foglio 20 dalla p.lla 491 sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 4, sup. cat. mq 78,00, Via del Pian di Vico, piano T, Rendita € 397,67.

Ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto la porta del bagno risulta installata nella parete di fronte alla finestra, però trattasi di opera ininfluyente in quanto non costituisce una modifica alla consistenza e pertanto non occorre procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale (Allegato A).

PROVENIENZA

Atto di compravendita Notaio Corrias del 25 Settembre 2007, rep. n° 26347, trascritto a Pisa il 4 Ottobre 2007 al reg. part. n° 12928 (Allegato B).

ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che il fabbricato cui l'immobile in oggetto fa parte è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n° 89 rilasciata dal Comune di Vicopisano in data 22 Luglio 2004 con successiva variante in corso d'opera n° 14 del 26 Febbraio 2007, derivante da piano di recupero di struttura utilizzata come box per cavalli.

L'appartamento risulta sprovvisto di Attestazione di Abitabilità.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici sono emerse alcune difformità: la mancanza della porta di accesso al disimpegno nonché la porta del bagno è stata realizzata nella parete di fronte alla finestra con la conseguente chiusura della parete laterale, per le stesse sarà opportuno presentare presso il Comune di Vicopisano Attestazione di Conformità in Sanatoria i cui oneri professionali e comunali corrispondo a un importo di € 3.000,00 circa.

Alcune misure interne dei vani rilevate differiscono da quanto riportato nei disegni ma comunque le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nella tolleranza del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, come disciplinato dall'art.34 bis del D.P.R. n° 380/2001.

Per il manufatto in legno che insiste sul resede, il mantenimento dello stesso è consentito previa comunicazione ai sensi di legge e nel rispetto delle dimensioni stabilite dall'art.50 comma 5 del Regolamento Edilizio Unificato.

Per quanto riguarda invece la tettoia posta a copertura dell'accesso carrabile la stessa non rispetta quanto previsto dall'art.50 comma 8 del Regolamento Edilizio Unificato, pertanto dovrà essere demolita.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08)

Dal sopralluogo effettuato è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non risultano i relativi certificati di conformità.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'edificio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 27 Marzo 2019 e ricade in classe F.

VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'edificio si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie

Immobiliari Requisiti del Servizio” che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dello stesso nella periferia di Vicopisano, a margine della zona industriale, la destinazione d'uso residenziale, al piano terra di un più ampio edificio, accessibile da strada privata gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto, il normale stato di manutenzione e conservazione, il resede esclusivo su tre lati, la dotazione degli impianti, considerato inoltre l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Analizzati tutti quanti i suddetti elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato e come indicato dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, si applicano i seguenti valori:

Sup. lorda appartamento mq 65,00 x €/mq 1.400,00 = € 91.000,00

Sup. lorda resede esclusivo al 10% mq 36,40 x €/mq 1.400,00 = € 50.960,00

Sommano € 141.960,00

A detrarre oneri per sanatoria € 3.000,00 -

Totale € 138.960,00

Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 140.000,00

Elenco allegati:

A) Documentazione catastale;

B) Atto di provenienza.

San Miniato, 30 Maggio 2023

In fede.

Geom. Riccardo Nieri