

LOTTO 1



COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

Settore Lavorii Pubblici

RELAZIONE DI STIMA

Relativa alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare già destinata ad ambulatorio medico, posta al P.T., n. civico 66, del fabbricato posto nel Comune di Cerreto Guidi, località Lazzeretto, via II Settembre, di proprietà del Comune di Cerreto Guidi.

“LOTTO 1”

A) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Edo Rossi, iscritto nell'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 3354, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerreto Guidi, è stato incaricato dalla Amministrazione Comunale di procedere alla stima del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare posta al Piano Terreno di un fabbricato su due piani, unità già destinata ad ambulatorio medico; il fabbricato di cui l'unità immobiliare stessa fa parte è ubicato nel territorio comunale, in località Lazzeretto, via II Settembre n. 66/68.

Il sottoscritto, per l'assolvimento dell'incarico ricevuto, ha svolto apposito sopralluogo con lo scopo di prendere una più aggiornata visione del fabbricato nel suo insieme e, in particolare, dell'unità immobiliare di che trattasi, accertandone le reali condizioni al fine di rimettere la seguente relazione.

B) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un fabbricato collocato all'interno di una schiera edilizia, lato destro di via II Settembre per chi proviene dal ponte sul torrente Vincio, composto da un unico corpo di fabbrica elevato per due piani fuori terra;

LOTTO 1

esso fa parte, come detto, di una cortina continua di edifici che attestano sulla suddetta via, dalla quale avviene l'accesso all'immobile.

L'unità immobiliare in questione, posta al Piano Terreno del fabbricato di cui sopra, è composta da:

- ↳ locale di accesso di circa mq. 22,00, prospiciente via II Settembre;
- ↳ locale posteriore di circa mq. 15,00, con adiacente bagno e accesso a piccolo sottoscala adibito a ripostiglio.

L'unità immobiliare suddetta ha nel suo complesso una superficie utile di calpestio di circa mq. 42,00, mentre catastalmente risulta avere una superficie di mq. 28,00. In conseguenza, ***per la sua esatta individuazione geometrica, dovrà essere proceduto, a carico dell'aggiudicatario dell'asta pubblica, all'aggiornamento da parte di tecnico abilitato di tutti i documenti catastali.***

L'unità immobiliare si trova in pieno Centro Storico di Lazzeretto, a pochi chilometri dal centro di Cerreto Guidi, raggiungibile dalla Strada Provinciale 48; essa è servita da pubblica illuminazione e acquedotto, con la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso e di essere trasformata in civile abitazione o in unità commerciale; tuttavia, essendo la sua superficie inferiore a mq. 60,00, la trasformazione in civile abitazione è possibile solo annettendola ad una abitazione già esistente in adiacenza o soprastante la stessa.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- ↳ strutture portanti in muratura soda;
- ↳ tramezzature interne in laterizio;
- ↳ intonaci esterni ed interni a calce, completi di velo e imbiancatura;
- ↳ pavimenti in mattonelle di graniglia;
- ↳ porte interne in legno;

LOTTO 1

↳ finestre in legno;

↳ porta esterna di accesso anch'essa in legno;

C) GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, priva di impianto di riscaldamento, è in mediocri condizioni di manutenzione, il tutto in relazione alla sua vetustà, all'epoca di costruzione e allo stato di abbandono in cui versa da alcuni anni.

D) RISPONDENZA FRA LO STATO DI FATTO E I DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Guidi, detto bene, risulta intestato al Comune di Cerreto Guidi, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 9, dalla particella 221, sub. 1, via II Settembre, civico 66, piano terra, categoria C/1, classe 3, mq. 28,00, rendita catastale €. 566,86. Come già detto sussiste discordia fra la sup. catastale (*Mq. 28,00*) e quella reale (*mq. 42,00 circa*), per la qual cosa dovrà essere proceduto, a carico dell'acquirente, all'aggiornamento catastale da parte di tecnico abilitato.

E) CONFINI

Il bene immobile confina:

- a) lato ingresso principale: via II Settembre;
- b) lato destro rispetto all'ingresso principale: proprietà CALUGI Francesco;
- c) Lato sinistro rispetto all'ingresso principale: proprietà MEHDIU Astrit; salvo se altri e migliori confini.

F) SITUAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui alla presente relazione di stima, è attualmente classificata:

- dal vigente R.U. in zona "A-Tessuto urbano storico"; il fabbricato è

LOTTO 1

classificato come “*edificio su sedime storico*”; pertanto gli interventi di trasformazione edilizia ammissibili sul bene in questione sono regolamentati dagli artt. 30 e 39 delle vigenti N.T.A. del succitato R.U.;

- dal Piano operativo adottato in zona “*TLS-Tessuti lineari storicizzati*”. In particolare l’edificio in questione è classificato come “*Tipo Edilizio EP*” in cui gli interventi ammissibili sono disciplinati dagli artt. 46, 49 e 63 delle N.T.A. del Piano Operativo.

L’immobile in questione, avendo una vetustà superiore ai 70 anni di cui all’art. 10, comma 5, del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., è stato oggetto di richiesta di verifica ex art. 12 dello stesso D. Lgs., per cui, prima della stipula dell’atto di compravendita del bene, dovrà essere acquisita la verifica dell’interesse culturale di cui al succitato art. 12.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47 del 28 febbraio 1985, nonché della legge 724 del 23 dicembre 1994, si è accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in epoca antecedente all’ 1 settembre 1967 (*presumibilmente intorno agli anni ‘50*) e che da allora ad oggi non è stato interessato da lavori edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di permessi autorizzativi.

G) STIMA

In considerazione dell’ubicazione dell’immobile, delle sue caratteristiche costruttive, del livello di finitura e del grado di manutenzione interno ed esterno, considerato che il bene è già stato in precedenza oggetto di due bandi di alienazione andati deserti (*ottobre 2015 e ottobre 2016*), il sottoscritto ne stima il valore, riducendo il prezzo originario del 20% ai sensi dell’art. 12, comma 2 del Regolamento per l’Alienazione del Patrimonio Immobiliare approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 29 Dicembre 2008 e ss.mm.ii., come di seguito:

LOTTO 1

Superficie utile complessiva: circa mq. 42,00x€/mq. 600,00x0,80 = € 20.160,00.

Valore del bene: € 20.200,00 (Euro ventimiladucento/00)
(Arrotondato per eccesso).

Il sottoscritto non ritiene opportuno procedere ad una valutazione del bene in base alla ricerca del suo eventuale costo di costruzione, in quanto risulterebbe stima alquanto complessa e inopportuna, in considerazione del deprezzamento da applicare al valore risultante per la vetustà e le effettive condizioni di manutenzione del fabbricato.

Con quanto sopra ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Il Tecnico Incaricato
(Arch. Edo Rossi)

Cerreto Guidi 27 febbraio 2020

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.