



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

UFFICIO TECNICO I/B – OO.PP. – GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO

MONTEPULCIANO 05 MARZO 2012

OGGETTO – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITUATO IN VIA FRATELLI BRASCHI AL N° 133 AD ACQUAVIVA – DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

- Generalità del fabbricato e sua composizione interna

Lungo Via dei Fratelli Brsachi N° 133 ad Acquaviva vi è un edificio di proprietà comunale realizzato su due piani. Al piano terra si trova il vano scale per accedere al livello superiore e due vani adibiti a garage privati. Al primo piano si trova un alloggio di proprietà comunale, della superficie di circa 50 mq, costituito da 3 vani e un bagno identificato al catasto al foglio N° 85, particella 73 sub 3.

L'alloggio di proprietà comunale si trova in pessime condizioni di manutenzione ed in particolare, per renderlo agibile occorre un intervento sostanziale su tutti i componenti edilizi che costituiscono l'edificio ed in particolare:

- 1) La copertura deve essere rifatta
- 2) L'impianto termico non esiste
- 3) L'edificio non è coibentato
- 4) L'impianto elettrico è da rifare
- 5) L'impianto idrico sanitario necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria
- 6) I pavimenti, gli intonaci e i rivestimenti sono da rifare
- 7) Gli infissi, sia esterni che interni, sono da rifare
- 8) Le murature portanti sembrano in buono stato di conservazione ma devono essere verificate alla luce di quanto disposto dal D.M. del 14 Gennaio 2008; tuttavia occorre precisare che il loro spessore è molto ridotto.
- 9) I prospetti esterni devono essere debitamente ristrutturati.
- 10) Gli spazi esterni sono in totale stato di abbandono.

- Stima dell'immobile

Per eseguire una stima dell'immobile non possiamo far riferimento alle metodologie dell'estimo in quanto non siamo a conoscenza del costo di costruzione del fabbricato né di un possibile canone di affitto consolidato.

Possiamo soltanto fare una stima utilizzando il metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire in maniera sintetica una relazione tra i valori e le caratteristiche di altri beni analoghi noti e quelli in oggetto.

L'immobile in oggetto, anche se versa in pessime condizione e necessita di opere di manutenzione straordinaria di una certa importanza, è tuttavia isolato ha un suo ingresso indipendente. Si trova all'interno del centro abitato in una zona totalmente urbanizzata. Il valore può essere così stimato:

Euro 1.300,00 * 50 = 65.000 (Sessantacinquemila)

IL RESPONSABILE DI AREA
DOTT. ING. ROSATI ROBERTO



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: MONTEPULCIANO (F592) (SI)

Foglio: 85

Particella: 73

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	83	244			C/6	8	20 mq		63,01	122.000	VIA FRATELLI BRASCHI, 135 Piano T
1	85	73	2								
2	85	73	1		C/3	5	17 mq		63,21	122.400	VIA FRATELLI BRASCHI, Piano T
3	85	73	3		A/4	2	2,5 vani		129,11	250.000	VIA FRATELLI BRASCHI, Piano 1
4	85	73	4					A			VIA FRATELLI BRASCHI, Piano T

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2012

Data: 23/02/2012 - Ora: 11.52.37

Fine

Visura n.: T196225 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice: F592)
Catasto Terreni	Provincia di SIENA
Immobile	Foglio: 135 Particella: 255

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	135	255		-	SEMIN ARBOR	02 89		Domicile Euro 0,97 L. 1.879	Agrario Euro 0,67 L. 1.301	FRAZIONAMENTO del 18/05/1989 n. 546 - 15/1989 in atti dal 08/01/1990	
Notifica Partita 454											
INTESTATO											
N.					DATI ANAGRAFICI					DATI DERIVANTI DA	
1					COMUNE DI MONTEPULCIANO					CODICE FISCALE 00223000522*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico