



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

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

MONTEPULCIANO 28 NOVEMBRE 2011

OGGETTO – FABBRICATO RURALE SITUATO IN VIA DI MARTIENA A MONTEPULCIANO – DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Su richiesta del Direttore Generale mi sono recato il giorno 26 Settembre 2011 in Via di Martiena per prendere visione di un fabbricato di proprietà comunale che l'Amministrazione ha intenzione di alienare.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

- Generalità del fabbricato e sua composizione interna

L'edificio, distinto al catasto fabbricati alla particella N° 1076 del Foglio N° 118, risale presumibilmente alla seconda metà del XVII secolo. Non possiede, a mio avviso, elementi di particolare pregio architettonico, ma solo alcune caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale toscana, quali ad esempio: la scala esterna, la loggetta, la muratura in pietrame e il manto di copertura in tegole e coppi.

L'edificio ha subito ampliamenti successivi e denota la presenza di marcate superfetazioni. Attualmente non è utilizzato; se non la parte terminale del piano terra dove sono presenti alcuni locali utilizzati da coloro che gestiscono i campi da tennis: spogliatoi, deposito acqua e magazzino. In resto del fabbricato e le pertinenze esterne si trovano in totale stato di abbandono.

La superficie complessiva del piano terra, al lordo delle murature esterne, è pari a 190 mq mentre quella del primo piano è pari a mq 138. La superficie complessiva, al lordo delle murature esterne ed interne è pari a mq: 328. Il tutto è visibile nelle planimetrie allegate in scala 1: 100.

Il fabbricato versa in un totale stato di degrado ed in particolare presente i problemi sotto elencati:

- 1) La copertura deve essere rifatta
- 2) L'impianto termico non esiste
- 3) L'impianto elettrico è da rifare
- 4) L'impianto idrico sanitario necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria
- 5) I pavimenti, gli intonaci e i rivestimenti sono da rifare
- 6) Gli infissi, sia esterni che interni, sono da rifare
- 7) 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.
- 8) I prospetti esterni devono essere debitamente ristrutturati.
- 9) 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 e indipendente. Il fronte, con la scala e la loggetta, ha un aspetto gradevole ed evidenzia tutta la tipicità del podere toscano. L'edificio si trova a ridosso di una scarpata e quindi, su un lato, non prende tanta luce. Tuttavia gli altri prospetti sono panoramici e ben illuminati. L'accessibilità all'immobile è buona e gli spazi esterni sono sufficientemente ampi.

Da informazioni ricevute anche da professionisti che operano nel settore dell'edilizia ho potuto rilevare che il mercato immobiliare a Montepulciano è saturo e quindi anche i prezzi non sono generalmente molto alti. Tuttavia ritengo che il valore dell'immobile, anche alla luce di quanto detto nel precedente capoverso, possa essere stimato in Euro 1.250 al mq al lordo delle murature esterne ed interne.

Considerando quindi una superficie lorda dell'immobile pari a mq 328; calcolata considerando i muri interni ed esterni includendo anche le scale esterne e la loggetta, si può stimare che il valore più probabile per l'immobile in oggetto è di:

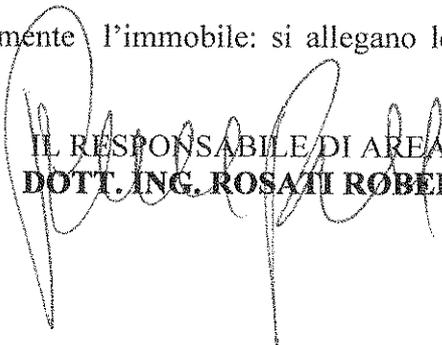
Euro 1.250,00 * 328 = 410.000 (Quattrocentodiecimila)

Dati Urbanistici

Gli interventi ammissibili sull'edificio sono quelli previsti dal punto " ri2 " delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente (si allega estratto del R.U.)

Dati catastali

Si è provveduto di recente ad aggiornare catastalmente l'immobile: si allegano le planimetrie catastali, il tipo mappale e la visura


IL RESPONSABILE DI AREA
DOTT. ING. ROSATI ROBERTO