



## **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 <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz | Reddito                             |                                  |   |
| 1                            | 135                 | 255        |     | -    | SEMIN ARBOR      | 02 89                                    |       | Dominicale<br>Euro 0,97<br>L. 1.879 | Agrario<br>Euro 0,67<br>L. 1.301 | FRAZIONAMENTO del 18/05/1989 n. 546 - 15/1989 in<br>atti dal 08/01/1990 |
| Notifica                     |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| INTESTATO                    |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| N.                           |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| COMUNE DI MONTEPULCIANO      |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| DATI ANAGRAFICI              |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| CODICE FISCALE               |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| 00223000522*                 |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| DIRITTI E ONERI REALI        |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |
| (1) Proprieta' per 1000/1000 |                     |            |     |      |                  |  |       |                                     |                                  |   |

Rilasciata da: Servizio Telematico