

**Geometra Lorenzo Papi**



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto **Geometra Lorenzo Papi** nato a Firenze (FI) il 06.10.1981, C.F. PPA LNZ 81R06 D612M residente a Firenze, Via Vittorio Emanuele II n. 20, con studio in Firenze, Via Simone Martini n° 90, tel. 328-9712967, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5261/15, **ricevuto l'incarico** dal Signore **Bottiglieri Giovanni** nato a Napoli (NA) il 18.10.1950, residente in Firenze Via Carlo Bini n° 9, proprietario dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Santa Fiora, Via delle Fontane n° 17, di stimare il valore venale in comune commercio alla data del 29.09.2017 della detta unità immobiliare, accettato l'incarico espone quanto segue.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Fabbricato terratetto composto da un'unica unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona centrale, in prossimità del centro storico del Comune di Santa Fiora, piccolo borgo in Provincia di Grosseto ai piedi del Monte Amiata, facente parte dell'associazione che comprende i borghi più belli d'Italia con spiccato interesse storico ed artistico, si affaccia su strada con scarso movimento veicolare, la zona è residenziale ed è corredata da servizi sussidiari a carattere commerciale.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato terratetto di vecchia costruzione è formato da due piani fuori terra, presenta struttura portante e tramezzature interne in muratura, con solai misti in latero cemento, le facciate sono in pietra, il tetto è a capanna con travetti in legno e

pianelle in cotto.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro mediante scala interna in muratura, ed è composto da Ingresso – Soggiorno, Cucina, un locale cantina ed un Resede Esclusivo al Piano Terreno, al Primo Piano da un locale sottotetto, una camera, oltre servizio igienico ad aspirazione forzata, disimpegno, cabina armadio e un palco morto posizionato sopra il locale bagno.

I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro camera con persiane alla fiorentina, l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico, l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler elettrico, l'impianto di riscaldamento è assente e l'unità viene riscaldata tramite un camino ed una stufa a pellet, i fuochi della cucina vengono alimentati tramite bombola del gas.

Il bene oggetto di stima nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che dal Piano Primo si ha accesso ad una piccola porzione di strada vicinale utilizzata ad oggi come corte dall'unità oggetto di stima per cui la proprietà ha richiesto in data 06.07.2013 al Comune di Santa Fiora la possibilità di acquisto. Considerato che ad oggi il Suddetto Comune non si è ancora espresso in merito, la superficie della corte in oggetto non è stata considerata ai fini della presente stima.

**CONFINI:** Via delle Fontane, Gori, Bindocci, s.s.a.

## **DESCRIZIONE CATASTALE**

**Al Catasto Urbano del Comune di Santa Fiora il bene di cui sopra risulta rappresentato nel foglio di mappa 22, dalla particella 74, Cat. A/4, Classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale mq. 60, Rendita € 244,03.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CENNI URBANISTICI

l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967, successivamente il Comune di Santa Fiora ha rilasciato concessione edilizia in data 09.02.1999, pratica n° 1415, protocollo n° 4199 e successiva variante in data 03.03.2000, pratica n° 1415/v, protocollo 393/2000.

Si precisa che in riferimento alla situazione urbanistica il sottoscritto non ha effettuato alcuna ricerca presso il Comune di Santa Fiora, per cui i dati della pratica di cui sopra, sono stati dedotti dall'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Dott. Cinzia Rizzo del 16.03.2005 Rep. N° 4.308.

## CONSIDERAZIONI ESTIMALI

Fra i metodi di stima, quello che offre maggiori garanzie di aderenza alla realtà locale è riconducibile, nella sostanza, alla ricerca di valori unitari di beni simili che siano stati, in passato prossimo, oggetto di trattativa o compravendita. Avuto riguardo della localizzazione, tipologia etc. Tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, considerando che i valori di mercato correnti nella zona per immobili simili, (in buono stato di conservazione) sono compresi tra € 1.100,00 e € 1.600,00 / mq. si ritiene equo assumere un valore medio pari a Euro 1.400,00 /mq. (millequattrocento/mq).

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE:

- Appartamento	Mq. 50,00 x 1,00 =	Mq. 38,00
- Cantina e Palco Morto	Mq. 5,00 x 0,25 =	Mq. 1,25
- Resede esclusivo	Mq. 28,00 x 0,15 =	Mq. 4,20

-----  
**TOTALE SUPERFICIE = MQ. 43,45 = 43,00**

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:**

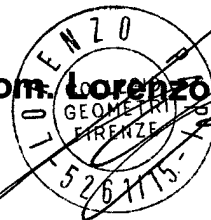
**MQ. 43,00 X 1.400,00 €/mq. = EURO 60.200,00 = 60.000,00**

Pertanto il **PIU' PROBABILE VALORE** del bene di stima è di **EURO 60.000,00 (sessantamila/00)** libero e disponibile alla vendita.

Firenze li 29.09.2017

**IL TECNICO**

**Geom. Lorenzo Papi .**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VERIFICA URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto **Geometra Lorenzo Papi** nato a Firenze (FI) il 06.10.1981, C.F. PPA LNZ 81R06 D612M residente a Firenze, Via Vittorio Emanuele II n. 20, con studio in Firenze, Via Simone Martini n° 90, tel. 328-9712967, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5261/15, a seguito di verifica urbanistica e catastale sull'immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Santa Fiora, Via delle Fontane n° 17 di proprietà del Signore **Bottiglieri Giovanni** nato a Napoli (NA) il 18.10.1950 espone quanto segue.

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro mediante scala interna in muratura, ed è composto da Ingresso – Soggiorno, Cucina, un locale cantina ed un Resede Esclusivo al Piano Terreno, al Primo Piano da un locale sottotetto, una camera, oltre servizio igienico ad aspirazione forzata, disimpegno, cabina armadio e un palco morto posizionato sopra il locale bagno.

**CONFINI:** Via delle Fontane, Gori, Bindocci, s.s.a.

### DESCRIZIONE CATASTALE

**Al Catasto Urbano del Comune di Santa Fiora** il bene di cui sopra risulta rappresentato nel foglio di mappa 22, dalla particella 74, Cat. A/4, Classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale mq. 60, Rendita € 244,03.

### Si attesta che:

- la planimetria allegata alla presente relazione è derivante dall'ultima depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, a seguito di presentazione di nuova planimetria a variazione del 11.05.2004, protocollo GR0049889 n° 8541.1/2004, in atti dal 11.05.2004, per fusione con l'unità immobiliare ex part. 986 e con le particelle 854 e 859; - i dati catastali riportati sono conformi allo stato di fatto ed a quelli risultanti dalla situazione degli atti informativi del catasto.

In merito si precisa che la planimetria presenta delle piccole imprecisioni in quanto è indicato erroneamente il Piano Terreno anche in corrispondenza del Piano Primo e non risulta graficizzato il soppalco sopra il locale Bagno.

Detto bene pervenne alla parte venditrice, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dottor Cinzia Rizzo del 16.03.2005, Repertorio n° 4308, Raccolta n° 719, registrato a Grosseto il 21.03.2005 al n° 1.104.

**In ordine alla situazione edilizio urbanistica di quanto sopra venduto, ai sensi dell'Art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985, si dichiara:**

l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967, successivamente il Comune di Santa Fiora ha rilasciato concessione edilizia in data 09.02.1999, n° 1415, protocollo n° 4199 e successiva variante rilasciata in data 03.03.2000, n° 1416/v, protocollo 393/2000 per il recupero abitativo dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Si precisa che in riferimento alla situazione urbanistica il sottoscritto ha riscontrato delle discordanze di carattere grafico rispetto tra quanto depositato e lo stato dei luoghi. Tali discordanze derivano da un errato rilievo e da una mancata presentazione di variante finale a seguito della fine dei lavori di ristrutturazione, pertanto a seguito di colloquio con i tecnici dell'Edilizia Privata del Comune di Santa Fiora, per sistemare tali incongruenze risulta necessario la presentazione di Pratica di Accertamento di Conformità.

Si stima pertanto che per la sistemazione Catastale e Urbanistica dell'unità immobiliare comprensivi del sanzionamento, dei diritti di segreteria e dei diritti di presentazione dell'eventuale nuova planimetria catastale occorranza circa € 700,00

Firenze li 15.06.2018

**IL TECNICO**  
**Geom. Lorenzo Papi**