

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE POSTO IN VICOPISANO, FRAZIONE
SAN GIOVANNI ALLA VENA, VIA MAGELLANO N.15 DI PROPRIETA' DELLA**



PERIZIA DI STIMA

Descrizione generale

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale di forma rettangolare di un piano fuori terra composto da un ampio locale ad uso laboratorio, due locali ad uso magazzino con ripostiglio composto da due piccoli locali, oltre alla zona servizi composta da spogliatoio, antibagno, doccia e due w.c. ed è corredato da un resede ad uso esclusivo posto sui quattro lati.

Si precisa che la striscia di terreno posta lungo tutto il confine est è gravata di servitù di passo con qualsiasi mezzo a favore del fondo di proprietà [REDACTED], e suoi aventi causa, così costituita con l'atto Notaio [REDACTED] del 25.10.1965 di seguito citato.

Identificazione catastale

E' catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano dal fg.26, mapp.73, categoria D/1, rendita catastale euro 4.880,62, come risulta dalla Variazione del 29.01.1997 (n. B00101.1/1997) e successiva variazione del 10.03.1997 (n. D00628.1/1997).

Conformità urbanistica

Con riferimento alla legge 28.02.85 n.47 si precisa che:

- il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n.1533 del 10.10.1968;
- in data 10.09.1974 è stato dichiarato Agibile;
- per opere eseguite in difformità alla suddetta Licenza Edilizia è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, ex art.13 Legge 47/85, n.2 del 08.01.1997;
- per la realizzazione di alcune opere interne è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'art.2 della Legge 23.12.1996 n.662.

MARCO BECHERINI
GEOMETRA



Provenienza

Quanto oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di atto Notaio [REDACTED], registrato a Pontedera il [REDACTED].

Stima del bene



Premesso che:

- lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere abbastanza scadente, considerato che in diversi punti della copertura ci sono diffuse infiltrazioni di acqua piovana derivanti dal deterioramento della copertura "a volta" (si veda documentazione fotografica allegata);

- tutto il mercato immobiliare attraversa un momento di crisi derivante dagli eventi mondiali che si sono verificati negli ultimi due anni, a maggior ragione per fabbricati artigianali con una tipologia costruttiva simile a quella in oggetto;

- la società attualmente con contratto di locazione finanziaria ha richiesto un preventivo avente per oggetto un intervento radicale sulla copertura per eliminare definitivamente il problema delle infiltrazioni di acqua piovana sopra menzionate, preventivo che ammonta a circa euro 30.000,00 (vedi allegato);

ciò premesso e considerato si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia il seguente:

ml.54,70x12,80 = mq.700,00 a euro 300,00/mq. = euro 210.000,00

A detrarre importo lavori da eseguire euro 30.000,00

Totale euro 180.000,00

Calcinaia, li 24.01.2023



IL TECNICO

Geom. Marco Becherini



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®