

PERIZIA

Immobile in Viareggio Via Carlo Pisacane 105/C e 105/D



Il sottoscritto Geometra Isacco Berni regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4575/14, con studio in Firenze Via delle Lame 35/5a è a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di tipologia villetta bifamiliare posta in Viareggio Via C. Pisacane n.c. 105/C e n.c. 105/D.

Assunto l'incarico, effettuato il sopralluogo ed il rilievo dell'unità ed ogni opportuno accertamento, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie operazioni in riferimento all'impegno assunto.

Descrizione

Trattasi di intero edificio da terra a tetto di tipologia "villetta bifamiliare" composto da n. 2 piani fuori terra e costituito da due unità immobiliari a destinazione residenziale, ubicato all'interno del paese di Viareggio in zona prevalentemente residenziale con la presenza di vari edifici simili a quello in oggetto e dista dal mare circa 1,5 km.

Le due abitazioni sono pressochè gemelle tra loro ovvero presentano caratteristiche architettoniche, distributive, dimensionali e di manutenzione tra loro identiche ed hanno una superficie utile pari a circa mq 112 ciascuna oltre a resede di pertinenza avente una superficie pari a circa mq 140 per il n.c. 105/C (p.lla 400) e a pari a circa mq 95 per il n.c. 105/D (p.lla 523).

Complessivamente entrambe le abitazioni risultano in pessimo stato di manutenzione poiché ormai da anni non sono più state abitate e necessitano di un radicale e sostanziale intervento di ristrutturazione che preveda il rifacimento totale di tutti gli impianti (elettrico-idrosanitario-termico ecc..) nonché il rifacimento dei pavimenti, rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni, intonaci ecc... si deve inoltre prevedere di intervenire anche sulla facciata, sulla copertura ed infine sulle sistemazioni esterne in quanto al momento i resede sono in totale stato di abbandono con abbondante vegetazione che ha invaso gran parte dei resede.

Ognuna delle due abitazioni è composta al piano terra da resede su tre lati, ingresso, soggiorno, cucina, bagno wc e due ripostigli mentre al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno wc, stanza armadi, due terrazze, nonché sottotetto collegato tramite botola e destinato attualmente a soffitta e che, in previsione dei lavori di ristrutturazione, potrebbe essere meglio sfruttato ricavandoci un ambiente da destinarsi a mansarda.

Documentazione Fotografica



ingresso



bagno



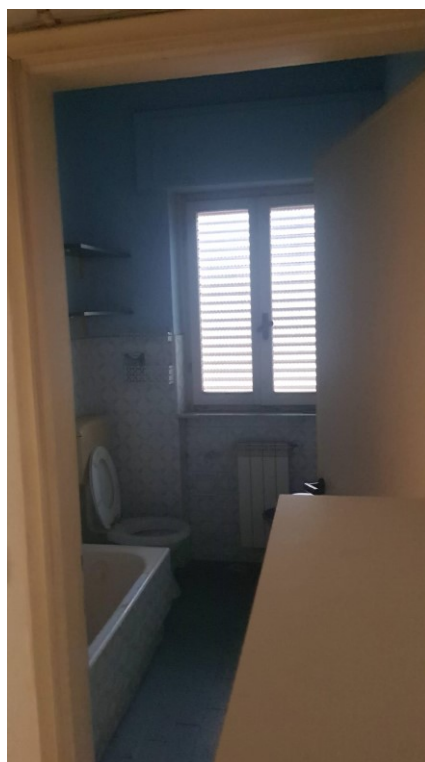
soggiorno



cucina



camera



bagno



cucina



ingresso



sottotetto



esterni





esterni



Identificazione Catastale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio le unità immobiliari in oggetto risultano identificate come segue:

- Foglio di Mappa 6 part. 400 Cat. A/2 classe 4 vani 8 rendita € 1.057,70

GEOM.
ISACCO BERNI

(Via Carlo Pisacane 105/C)

- Foglio di Mappa 6 part. 523 Cat. A/2 classe 4 vani 8 rendita € 1.057,70

(Via Carlo Pisacane 105/D)

Le planimetrie catastali risultano essere sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi e non necessitano di essere aggiornate ed i certificati catastali risultano essere correttamente intestati alla parte venditrice.

Giudizio di Stima

Il sottoscritto, dopo aver svolto un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è ubicato il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, comparandosi altresì con immobili aventi analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive, similari per utilizzo e destinazione è in grado di procedere alla valutazione dell'unità immobiliare in oggetto avvalendosi del metodo di stima al mq di superficie utile, comprendendo una percentuale pari al 10% della superficie dei resede di pertinenza.

Comunque prima di procedere con le valutazioni è doveroso precisare che il fattore che inciderà in modo considerevole sulla stima del valore di mercato delle due abitazioni è senza alcun dubbio lo stato di manutenzione in cui si trova attualmente l'intero edificio in quanto per poter nuovamente rendere le due unità immobiliari "abitabili" si dovrà procedere con un intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio. Tale ristrutturazione sarà molto dispendiosa sia in fatto di tempi di realizzazione sia in fatto di costi ed inciderà inevitabilmente sul prezzo finale di vendita.

A seguito delle ricerche eseguite e delle considerazioni sopra esposte il sottoscritto ritiene che il valore di mercato al mq di superficie utile delle unità immobiliari precedentemente descritte nello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano possa essere oggettivamente stimato in € di 1.300,00

Si procede adesso alla stima del prezzo più probabile di mercato di ogni singola unità, quindi:

Via Carlo Pisacane 105/C

- ***p.lla 400***

Superficie Utile Abitativa mq 112

Superficie Resede mq 140 (ragguagliato al 10% mq 14)

Superficie mq 126 x €/mq 1.300,00 = € **165.000,00 (arrotondato)**

GEOM.
ISACCO BERNI

Via Carlo Pisacane 105/D

- *p.lla 523*

Superficie Utile Abitativa mq 112

Superficie Resede mq 95 (ragguagliato al 10% mq 9)

Superficie mq 121 x €/mq 1.300,00 = € **155.000,00 (arrotondato)**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze lì, 21 Maggio 2020

Il Tecnico
Geom. Isacco Berni

A blue circular stamp with the text "ISACCO BERNI" around the top edge, "COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE" in the center, and "4575/AA" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.