

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il settore tecnico estimativo della **Lugano Gruppo Immobiliare s.r.l.u.** iscritto all'albo degli agenti di affari in mediazione della C.C.I.A.A. di Livorno al n.625, con studio ubicato in Livorno Via Pieroni n 27 piano 6° a seguito di incarico conferitomi dal Sig. e relativo alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile posto in Livorno Via ,n. piano , con il presente elaborato espone quanto segue:

1- UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima risulta essere ubicato in Livorno, Via n°

2-NOTIZIE SOMMARIE SULLA NATURA DELLA ZONA, DEI SERVIZI DELLA STESSA, DELLA RETE VIARIA ECC..

Detto immobile risulta ricadere in zona limitrofa al centro della città di Livorno e risulta essere ubicato a breve distanza sia dal mare che dal centro della città stessa.
La zona risulta essere dotata di tutti i servizi generali e delle infrastrutture necessarie, ben servita dai collegamenti stradali, sia con mezzi propri che con i mezzi pubblici, ed è pertanto da definirsi "residenziale".

3-REGIME ECONOMICO

L'area sulla quale ricade l'immobile non è assoggettata ad alcuna convenzione comunale.

4-STATO D'USO E GRADO DI FINITURA DELL'EDIFICIO

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della stima, de quo, vuoi alla luce dell'attuale stato di conservazione esterna, vuoi in virtù del grado di rifinitura dello stesso, nonché della zona in cui è ubicato, risulta classificabile tra gli edifici definibili quali "signorili".

5-GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare cittadino, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "abbastanza buono".

6-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento per civile abitazione inserito in un complesso signorile di costruzione post 1967, composto da: ingresso, cucina, sala, due camere, due bagni, ripostiglio, veranda e due terrazzi, per una superficie totale coperta calpestabile pari a mq 120 nonché per una superficie totale scoperta (terrazzi) pari a mq. 14 (come evincibile da planimetria catastale che si allega in fotocopia alla presente). (Allegato n°1)

Le rifiniture e la dotazione di impianti ed accessori risultano essere in condizioni mediocri, mentre per quel che attiene l'impianto di riscaldamento, risulta essere conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

7-PROVENIENZA

La proprietà risulta essere dei Sig.ri _____ e come evincibile da dichiarazione di successione presentata in data _____ presso l'Ufficio del Registro di Livorno (Allegato n°2).

8-DATI CATASTALI

La seguente porzione di fabbricato risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Livorno alla partita _____, foglio _____, mappale n., sub., categoria _____, classe _____, vani _____, rendita € _____ (Allegato n°3)

9-RIFERIMENTI URBANISTICI

Detto appartamento non è oggetto di concessione in sanatoria alcuna ai sensi dell'art. 35 della Lex. N.47 del 28.02.1985

10-CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Livorno n° piano ° e a tal proposito, anziché far ricorso al procedimento di stima basato sulla comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in oggetto, si è optato per il metodo della stima sintetica a superficie coperta, con riferimento alle tabelle in vigore alla data odierna, per i prezzi al mq. in funzione dell'ubicazione dell'immobile, ed all'uopo si è optato per una stima che tenga conto dei parametri "a nuovo" dai quali ovviamente defalcare quanto imputabile a lavori di ristrutturazione, da ritenersi necessari nell'immobile oggetto di stima.

11-CALCOLI DI STIMA

DESCRIZIONE	SUP.MQ	VALORE UNITARIO	VALORE VENALE
ABITAZIONE	112.84	2.850.000	321.594.000
VERANDA al 50%	5.52	1.425.000	7.866.000
BALCONI al 33%	15.66	950.000	14.877.000
			<hr/> 344.337.000
EVENTUALE POSTO AUTO DI PROPRIETA'			10.000,00

12- COMPUTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Al fine di porre sul mercato l'immobile, con la possibilità di ottenere il più elevato prezzo di vendita ottenibile, si suggerisce di fornire in fase di alienazione, il progetto dello stato modificato, con il computo dei lavori, come di seguito specificato, ed il cui importo, sarà da detrarsi dalla stima di cui al punto precedente, onde definire l'esatto valore di mercato.

- 1) Asportazione totale della carta da parati in tutto l'immobile

A corpo €

- 2) Tinteggiatura a tempera fine di tutte le superfici dell'appartamento che preventivamente dovranno essere accuratamente preparate (raschiatura, pulitura e stuccatura, ripresa degli spigoli)

A corpo €

- 3) Ristrutturazione totale del locale cucina. Comprensiva di rifacimento totale dell'impianto idrico

A corpo €

- 4) Ristrutturazione totale dei locali bagno comprensiva di rifacimento totale impianto idrico nonché fornitura e posa in opera di sanitari

A corpo €

- 5) Fornitura e posa in opera di pavimentazione generale con mattonelle in ceramica monocottura di 1° scelta

A corpo €

- 6) Fornitura e posa in opera di n° 8 infissi interni

A corpo €

- 7) Demolizione di pareti tramezze per la creazione del vano sala prospiciente all'ingresso, con trasporto del materiale di risulta alla più vicina discarica

A corpo €

8)Rifacimento di parete tramezza per la creazione della 3° camera in foratelle 28x28 compreso intonaco a malta cementizio, il tutto rifinito a regola d'arte

A corpo €

TOTALE

€

13-CONCLUSIONI DI STIMA

A seguito del criterio di stima applicato si deduce che l'immobile posto in Livorno Via abbia il più probabile valore di mercato di €