



Diego Malfatti perito industriale edile
MLF DGI 57EO2 L833M - p.IVA 01501790461
via N.Sauro,79 55049 Viareggio ☎ 0584 94.39.90
📠 1782705496 e-mail:diego.malfatti@libero.it

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

PROPRIETA' : ASSOCIAZIONE CARITATIVA SACRO CUORE DI GESU' con sede in
Viareggio via S.A. M. Pucci n.c. 65, c.f. 00887060465

RELAZIONE

1. descrizione:

- la piena proprietà su di un appartamento di civile abitazione posto al piano sesto ed ultimo di un fabbricato condominiale in Viareggio Q.re Diaz n.c. 4; detto appartamento si compone di ingresso disimpegno, ampio soggiorno con balcone, corridoio, tre camere di cui una con bagno ed una con servizio igienico, ripostiglio, cucina dalla quale si accede a veranda, piccolo ripostiglio accessibile dal corridoio; a tutto fa corredo ampia terrazza accessibile direttamente dall'appartamento.

Fanno parte della proprietà immobiliare anche i diritti di proprietà pari a 48/1000 su l'alloggio del "portiere", posto a piano terreno, oltre ai diritti sempre di 48/1000 su vano tecnico come meglio identificati nelle referenze catastali.

Si fa presente che nell'area scoperta a comune sono presenti alcuni posti auto che vengono assegnati a rotazione ai singoli condomini.

2. ref. catastali:

L'unità immobiliare in oggetto è così individuata all'Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati comune di Massarosa:

- foglio 4, particella 120 sub.19, viale Michelangelo Buonarroti n.107, piano 6, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 163, escluse aree scoperte mq.149, R.C. € 2.107,14 per quanto riguarda l'appartamento;
- foglio 4 , particella 120, sub 21, Q.re A. Diaz 4 piano T, categoria C/3, classe 10, consistenza mq. 8, superficie catastale mq 10, R.C. € 73,96 , per quanto riguarda il vano tecnico per l'autoclave;
- foglio 4, particella 120, subalterno 20, viale Michelangelo Buonarroti n.107 p.T, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq.54,

escluse aree scoperte mq 54, rendita catastale € 398,96, per quanto riguarda l'alloggio del portiere.

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

4. provenienza:

L'unità immobiliare in oggetto, comprensiva delle quote su alloggio del portiere e vano tecnico per autoclave, è pervenuto nell'attuale proprietà per successione testamentaria in morte di Verdiani Vera nata a Firenze il giorno 18 maggio 1924, deceduta il giorno 22 dicembre 2017, giusta dichiarazione di successione n.805 volume 9990 depositata all'agenzia delle entrate ufficio territoriale di Viareggio in data 04 settembre 2018, come da verbale di registrazione di testamenti pubblici redatto dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28 dicembre 2017 repertorio n.ro 54,392/22,159 registrato a Viareggio in data 04 gennaio 2018 al n.50 Serie 1T con allegato , sotto lettera "D", il testamento pubblico, della signora Verdiani Vera, con numero di repertorio 176 degli atti di ultima volontà, datato 02 agosto 2017.

Alla signora Verdiani Vera l'intera proprietà era pervenuta con atto di compravendita del Notaio Giorgio Garzia con sede in Massarosa in data 20 dicembre 1982 repertorio 65.444

5.conformità urbanistica:

L'intero fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio di licenza di costruzione n.476 del 14 dicembre 1955; in data 09 gennaio 1986 con protocollo generale 1605 è stata depositata richiesta di rilascio di concessione edilizia in sanatoria, per quanto riguarda l'appartamento, che, ai sensi e per gli effetti della L.47/85 , è stata rilasciata in data 06 novembre 1955 con numero 388.

Dall'esame di detta sanatoria sono emerse alcune incongruenze fra la rappresentazione grafica dello stato "attuale " riportato negli elaborati che fanno parte integrante e sostanziale della C.E.S. n.388/1955 e lo stato attuale dell'immobile stesso, detet incongruenze possono essere oggetto di riapertura e/o integrazione della domanda di condono edilizio presentata ai sensi dell'art. 37.9 del vigente

Regolamento edilizio Comunale, al fine di procedere ad una rettifica e/o integrazione del provvedimento di sanatoria già rilasciato.

Si fa presente che non è stato rintracciato certificato di abitabilità.

VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall' International Valutation Standard.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati di seguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi il valore finale determinato "a corpo":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti ufficiali, operatori del mercato e con quelli assunti dalle quotazioni riportate nelle pubblicazioni del settore immobiliare;
- calcolo del valore di mercato basato sulla consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le informazioni necessarie per la determinazione del valore sono state acquisite a seguito di accessi all'Agenzia del territorio di Lucca, per ispezioni presso la conservatoria, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare.

L'appartamento, che ha una superficie lorda di circa mq. 150,00, oltre a circa mq. 77,00 di terrazza, circa mq. 5,70 di veranda e circa mq. 6,50 di balcone fronte mare; si presenta con finiture di pregio, ottima illuminazione naturale data dalle ampie aperture rivolte verso OVEST che permettono una vista ampia del mare (si riesce a vedere l'orizzonte che si estende dal golfo della Spezia fino alle secche della Meloria, con la possibilità , durante giornate idonee, di intravedere anche la superficie dell'isola dei Corsica); l'appartamento è corredato una ampia terrazza che permette la stessa visione ma con un angolo di 360° così da poter ammirare anche la bellezza delle alpi Apuane.

Sono presenti tutti gli impianti tecnici e tecnologici oltre ad un impianto di raffrescamento; l'impianto termico è attualmente spento e necessità di controllo di efficienza energetica e di redazione di APE.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera; la pavimentazione è in parquet ad esclusione della cucina e dei servizi igienici; il balcone della cucina è stato chiuso con infissi in alluminio ricavando così un piccola veranda ripostiglio dove è posizionata anche la caldaia autonoma; allo stato attuale non necessità di notevoli lavori e può essere immediatamente utilizzabile.

L'area cittadina ove ricade l'intero fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto, chiamata "**città giardino**" , è molto vicina al mare e i fabbricati che vi ricadono hanno la caratteristica di avere gli affacci principali verso OVEST e di conseguenza verso il mare..

Per quanto detto sopra, si può determinare un valore commerciale complessivo di € 850.000,00 (diconsi euro ottocentocinquantamila e zero centesimi)

Viareggio maggio 2023
per.ind. edile Diego Malfatti

