



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA

Regione Toscana
Provincia di Livorno

AREA TECNICA



PERIZIA DI STIMA
DI UNA CIVILE ABITAZIONE
IN VIA MARCONI

Campo nell'Elba, dicembre 2011

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La presente perizia di stima viene redatta per la valutazione di un immobile adibito a civile abitazione che l'Amministrazione Comunale intende alienare dal proprio patrimonio.

L'immobile in oggetto risulta intestato a "Ente comunale di assistenza di Campo nell'Elba", è ubicato in via Guglielmo Marconi al secondo piano di un edificio adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre livelli oltre il piano terra ove sono presenti attività commerciali (bar, ristorante).

L'edificio non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, lo si può far risalire agli inizi del secolo scorso quando iniziò l'espansione dell'abitato di Marina di Campo a partire dal vecchio nucleo storico avente come centro la zona delle Scalinate e di via Garibaldi.



L'appartamento è identificato al Nuovo Catasto Urbano al Fg. 49 mapp. 116 sub. 4, classificato nella categoria A/2 classe 1, consistenza 2,5 vani con rendita pari a euro 316,33.

La zona dove ricade l'immobile è classificata "**ZONA DI CENTRO STORICO A2**" sottozona nella quale è vietata la costruzione di nuove opere. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia recupero e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e ristrutturazione o da eventuali piani di recupero.

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso in due camere da letto con finestre sulla via Marconi, delimitate da pareti in cartongesso dal corridoio centrale, sul quale si affacciano il vano cucina e un servizio igienico con antibagno; gli ultimi due vani sono esposti a Est con finestre che si affacciano sul porto e sul lungomare di Marina di Campo.

L'alloggio misurato al lordo delle pareti divisorie, di modesto spessore e in definitiva ininfluenti sulla determinazione della superficie complessiva, risulta di 60,40 mq. e la condizione attuale in cui si trova è quella di seguito riportata:

lo stato di conservazione dell'immobile, pareti, rivestimenti, tinteggiature è scadente, di cattiva qualità, da ristrutturare; analogamente dicasì per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni ed il portone attualmente in alluminio anodizzato e vetri.

non esiste un valido impianto di riscaldamento, fatta eccezione per un modesta stufa in ghisa posizionata nel corridoio da rimuovere in caso d'uso dell'appartamento per la sua inaffidabilità e per il tipo di scarico dei fumi;

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica non è a norma con le leggi vigenti ed in caso d'uso è auspicabile la sua sostituzione integrale;

la distribuzione dell'acqua avviene con tubazioni obsolete e non esiste un deposito di accumuli con impianto autoclave che garantisca la fornitura anche durante la carenza estiva;



l'appartamento è sprovvisto di un posto auto riservato, ubicato in una zona a traffico limitato.

A fronte delle considerazioni suddette per la valutazione venale dell'immobile si ritiene congrua la cifra di euro/mq. 5.000,00 .

Dato che non esistono balconi, cantine o locali accessori esterni alla superficie misurata non è necessario ricercare la superficie convenzionale dell'appartamento che sarà pari a primo mq. $60,40 \times 100\% = \text{mq. } 60,40$

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE mq. 60,40

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE ARROTONDATA mq. 60,40

Per ottenere il valore immobiliare a mq. 60,40 si moltiplica la consistenze per il valore al mq;

- Appartamento mq. 60,40 x Euro/mq. 5.000,00 = **Euro 302.000,00**



GEOMETRA SABATINI FABRIZIO