

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FABBRICATO RESIDENZIALE

Indirizzo Beni Immobiliari

Comune di Portogruaro (VE) – via Prati Guori civ. 33

Committente



Valutatore

Per.ind.ed. Carlo M. Sala

Viale Venezia, 289 - 33100 UDINE - ☎/Fax +39 0432 234258

✉ studiotechnico.cms@gmail.com



INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1 Soggetto incaricato alla perizia	pag.	3
1.2 Mandante che ha commissionato il Rapporto di valutazione	pag.	3
1.3 Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.4 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione.....	pag.	4
1.5 Riferimenti Temporal.....	pag.	5
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	6
2.1 Identificazione catastale	pag.	6
2.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	6
2.3 Configurazioni planimetriche	pag.	7
2.4 Consistenze	pag.	8
2.5 Descrizione sommaria	pag.	8
2.6 Provenienza e stato di possesso	pag.	12
2.7 Evoluzione delle pratiche edilizie.....	pag.	12
2.8 Conformità urbanistica e catastale	pag.	13
2.9 Gravami	pag.	13
3. Valutazione del bene immobile	pag.	13
3.1 Individuazione del segmento di mercato	pag.	13
3.2 Elementi comparabili	pag.	15
3.3 Calcolo valutativo	pag.	16
4. RIEPILOGO VALUTAZIONE	pag.	17
Assunzioni e limiti.....	pag.	17
Asseverazione.....	pag.	19

1. Premesse

1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all’Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Udine, certificato per le competenze professionali quale “Valutatore Immobiliare di I° livello” da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

1.2 Mandante che ha commissionato il Rapporto di valutazione

1.3 Estremi e finalità dell’incarico

Determinare il più probabile valore di mercato (I.V.S. 2007 cap. 3.1 e Linee guida ABI aprile 2022 requisito R. 1.2) di un complesso immobiliare formato da una casa di abitazione unifamiliare con accessori, ubicata in Comune di Portogruaro (VE) e meglio indicata e descritta nei paragrafi successivi, così sommariamente identificata:

CATASTO FABBRICATI

- fg. 3 mapp. 134 sub. 1 cat. A/4 (abitazione)
- fg. 3 mapp. 134 sub. 2 cat. C/6 (autorimessa)

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati e delle aree di relativa ubicazione nonché all’accesso presso l’ufficio tecnico del Comune di appartenenza per le necessarie verifiche urbanistiche.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. e le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

1.4 Definizione e descrizione del metodo di valutazione

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la destinazione urbanistica del PRGC, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame. Per l'entità immobiliare viene quindi riportato, in calce alla tabella, il valore di mercato, definito come *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-*

Per la determinazione del **valore di mercato** è stato utilizzato il "metodo del confronto di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 Requisito R.3.4) che secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" che è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- ✚ analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- ✚ rilevazione dei dati immobiliari completi;
- ✚ scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- ✚ compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- ✚ analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- ✚ redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- ✚ sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Si precisa che l'indagine commerciale si basa sulla ricerca di beni immobiliari proposti (ask price) nello stesso segmento di mercato e come rilevati dai maggiori siti di ricerca (immobiliare.it, idealista.it, casa.it, ecc...).

1.5 Riferimenti Temporal

- 13 marzo 2024 assunzione incarico;
- 13 marzo 2024 visure presso Agenzia del Territorio tramite piattaforma Sister;
- 12 giugno 2024 verifica dei pesi e gravami sui beni immobiliari;

13 giugno 2024 sopralluogo presso l'unità oggetto di valutazione unitamente all'incaricato alla vendita;

05 giugno 2024 verifiche urbanistiche;

17 giugno 2024 data di riferimento valutazione immobiliare.

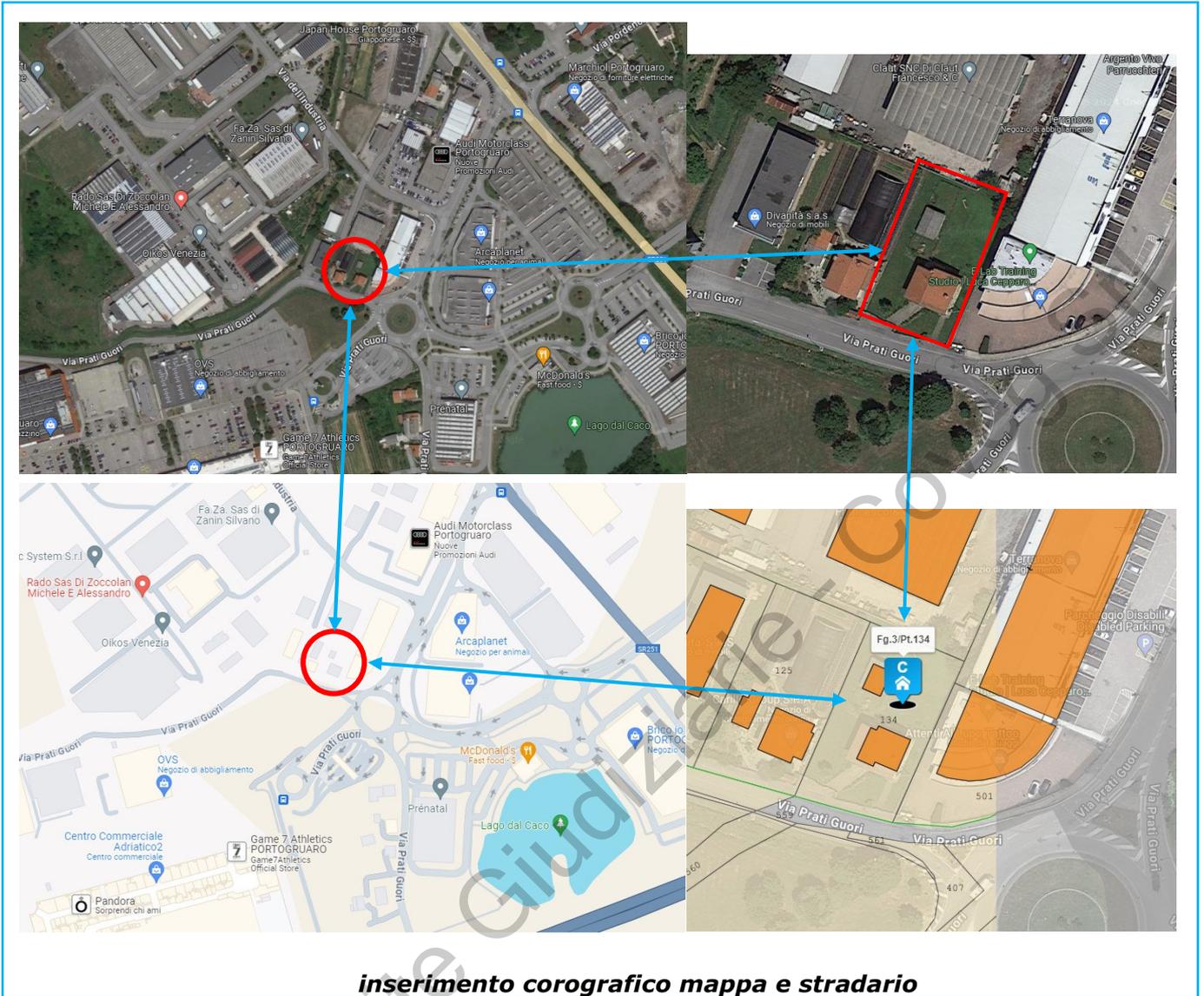
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto FABBRICATI								
Comune di PORTOGRUARO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
3	134	1		A/4	4	6,5 Vani	Totale mq. 119	€ 251,77
							Totale escl. aree scoperte mq 115	
3	134	2		C/6	4	22 mq	Totale mq. 28	€ 47,725
Indirizzo VIA PRATI GUORI n. 33 Piano T-1								
INTESTATI								
[REDACTED]								Diritti e oneri reali
								Proprietà per 1/1

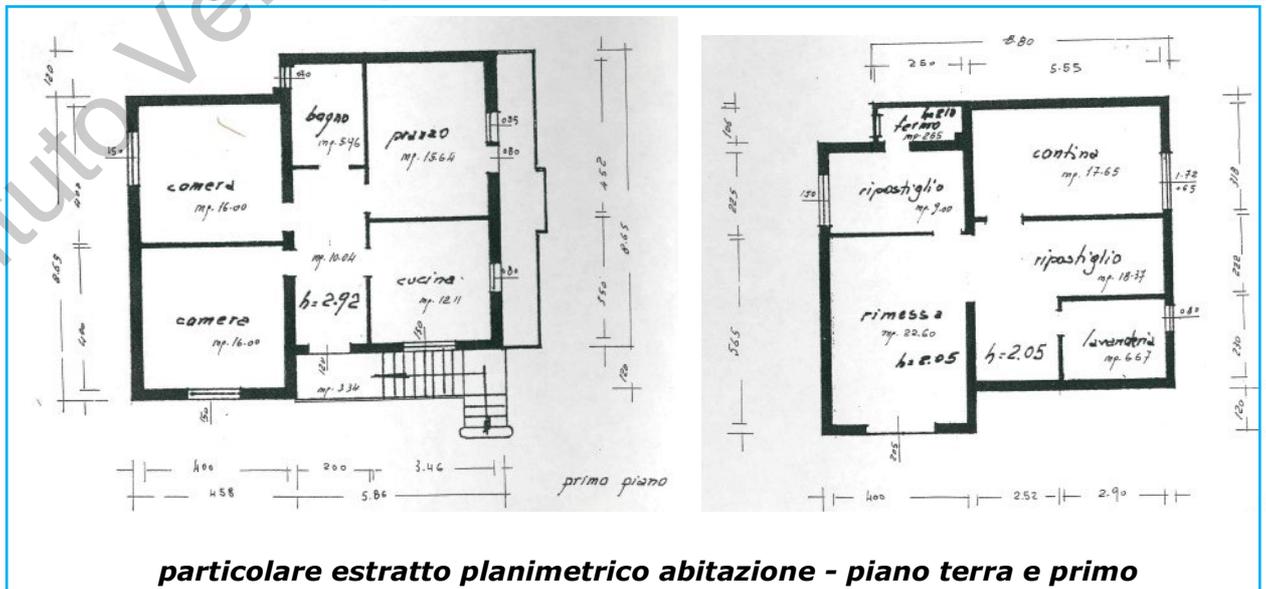
2.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono siti in una zona periferica del Comune di Portogruaro, in fregio alla via Prati Guori che si dirama dalla SR 251. Il comparto di inserimento è un ambito urbanizzato con la presenza prettamente di complessi artigianali, di servizio e commerciali. Per quanto riguarda i collegamenti viari, sono buoni ed a breve distanza dallo svincolo autostradale.



inserimento corografico mappa e stradale

2.3 - Configurazioni planimetriche



particolare estratto planimetrico abitazione - piano terra e primo

2.4 - Consistenze

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che comunque dette misure non si ritengono esaustive (a meno di un rilievo puntuale dei beni che non rientra in tale incarico) ma solo riferibili alla concorrenza del valore commerciale del bene che si intende comunque a corpo e non a misura.

Corpo	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
PT cantina/ripostigli	mq.	61,66	25%	mq. 15,42
PT autorimessa	mq.	26,00	50%	mq. 13,00
PT ripostiglio (pollai)	mq.	33,00	25%	mq. 8,25
P1 - abitazione	mq.	85,61	100%	mq. 85,61
P1 - terrazzo	mq.	10,40	25%	mq. 2,60
Terreno pertinenziale	mq.	1.000,00	2%	mq. 20,00
SOMMANO arr.ti				mq. 145,00

I corpi di fabbrica insistono nella pc 134 di catastali mq 1.170,00

2.5 - Descrizione Sommaria –

L'edificio in cui è inserito l'alloggio è rappresentato da una casa di abitazione unifamiliare di non recente costruzione disposta su due piani fuori terra con corte di pertinenza e fabbricato accessorio (ripostiglio/pollaio).

2.5.1 Caratteristiche costruttive del fabbricato

L'abitazione per maggiori dimensioni è stata costruita alla metà degli anni '60 con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizi, solai di interpiano in cls come l'ordito delle scale e copertura a due falde con manto in tegole. In relazione al corpo di fabbrica posto a nord-ovest della proprietà lo stesso ricomprende un ripostiglio a piano unico con struttura in elevazione in muratura con manto in fibrocemento (che considerato la presumibile età del manufatto è da considerare contenente amianto).

2.2 Composizione e distribuzione interna

La casa unifamiliare si compone dei seguenti vani: al piano terra, autorimessa, cantina, ripostiglio, lavanderia e centrale termica; al piano primo da cui si accede tramite una scala esterna, trovasi: atrio/ingresso, cucina, pranzo, due camere da letto, bagno e terrazzo.

2.3 Finiture dell'unità

Le pavimentazioni sono principalmente in piastrelle di ceramica di diversa fattura per entrambi i piani ad eccezione delle camere da letto in parquetto a quadrotti, le pareti divisorie interne sono in muratura ed intonacate al civile i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e completi di cassonetto coprirullo con avvolgibile in pvc ed al piano abitativo con doppio serramento in alluminio.

Per il corpo accessorio le finiture sono pressoché inesistenti.

2.4 Impianti tecnologici e classificazione energetica

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento (con caldaia alimentata a gasolio con cisterna fuori terra posto sul retro del fabbricato) con corpi radianti solo al il primo piano, si precisa che lo scrivente non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici e pertanto non è in grado di valutarne la loro conformità alle normative ad oggi in vigore. **L'Attestato di Certificazione Energetica non è stato reperito. Lo stesso si rende obbligatorio al fine di un atto di trasferimento immobiliare.**

2.5 Accessi e pertinenze

Al fabbricato si accede attraverso un passo carraio con cancello a due ante e pedonale dalla Via Prati Guori al civ. 33, la corte di pertinenza è principalmente adibita a giardino. La stessa risulta recintata in ogni lato.

2.6 Stato di manutenzione

A seguito dell'effettuato sopralluogo si può definire lo stato di conservazione mediocre ed abbisognante di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



Particolari viste prospettiche del corpo di fabbrica principale



Particolari viste prospettiche del corpo di fabbrica principale



Particolari viste interne piano primo





Particolari viste interne piano terra

2.6 - Provenienza e stato di possesso

Alla proprietà, l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per la quota di $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra [REDACTED] per atto di CV per l'acquisto del terreno ante ventennio, per l'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ per successione in morte di [REDACTED] registrata a Portogruaro il 14.04.2025 n 142 e trascritta in Venezia il 18.05.2004 ai nn° 21355/12640 e per la restante quota di $\frac{1}{4}$ per successione in morte di [REDACTED] registrata a Portogruaro il 18.10.2012 n 635/9990 e trascritta in Venezia il 03.01.2013 ai nn° 132/115.

All'attuale intestatario sono pervenuti per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Venezia il 06.03.2020 vol 88888 n 88835 e trascritta in Venezia il 31.03.2020 ai nn° 9665/6734.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze sono liberi.

2.7 - Evoluzione delle pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Portogruaro sono risultati i seguenti atti autorizzativi:

- **Autorizzazione per lavori edili pratica n° 6473 dd 30.04.1964** inerente alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
- **Autorizzazione di abitabilità in data 15.12.1965;**

- **Benestare per l'esecuzione lavori edili prot. N° 16072 dd 27.09.1983** per la recinzione fronte strada del fondo di proprietà;
- **Segnalazione ex art. 48 L. 47/85 prot. 9082 dd 18.04.1988** per realizzazione di opere interne;
- **Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della L 47/85 e LR 52/85) prot. 14723 n° 2559 dd 05.09.1997** per l'ampliamento del fabbricato residenziale e costruzione annesso esterno;
- **Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della L 47/85 e LR 52/85) prot. 14724 n° 2560 dd 05.09.1997** per modifiche interne e prospettiche.

2.8 - Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica -

Si attesta l'assenza di violazioni alla disciplina edilizia in ossequio all' Art. 10 D.L. n.76/2020 del 16 luglio 2020 e smi.

Catasto

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi in ossequio all'ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia.

2.9 - Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia (aggiornamento del 12.06.2024).

RISULTANO NEGATIVI

3. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

3.1 - Individuazione del segmento di mercato

Il segmento di mercato (Linee guida ABI aprile 2022 Requisito R.3.3.3) rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare in cui viene a trovarsi il bene oggetto di valutazione. Nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare, lo scrivente

ritiene che i beni immobili in Portogruaro possano collocarsi in un segmento di mercato definito dai seguenti principali parametri.

N	TIPOLOGIA DEL PARAMETRO	DEFINIZIONE	ANALISI DEL PARAMETRO DI SEGMENTAZIONE DEL MERCATO
1	Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	Unità immobiliare ubicata in zona periferica del Comune di appartenenza
2	Tipo di contratto	Riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, al leasing, ecc.	Compravendite
3	Destinazione	Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)	Abitazioni secondo HBU
4	Tipologia immobiliare	Riguarda le classificazioni degli immobili, in fabbricati e terreni: in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva; ecc.	Usato
5	Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.	Unità monofamiliare
6	Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame.	Unità immobiliare di medie dimensioni
7	Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato	Domanda costituita da privati o investitori per mettere a reddito, mentre offerta singoli privati
8	Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta	Concorrenza monopolistica per pluralità di venditori e di acquirenti

3.2 – Elementi comparabili

COMPARABILE A



Edificata negli Anni Sessanta, disposta su due livelli, ad oggi è distribuita con la parte abitativa al piano primo (con cucina, soggiorno, 3 camere da letto e il bagno) e vani accessori al piano terra.

Superficie commerciale: mq. 188

Provenienza dato: Proposta Agenzia Immobiliare

Localizzazione: vicinanze centro

Prezzo richiesto € 150.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%

COMPARABILE B



villa singola anni 70 con ampio giardino. Composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e bagno al piano primo, al piano terra cucina, soggiorno, una camera, bagno, lavanderia, ripostiglio e due garage.

Superficie commerciale: mq. 227

Provenienza dato: Proposta Agenzia Immobiliare

Localizzazione: via Luigi Galvani

Prezzo richiesto € 190.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%

4. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiama il valore dell' immobile così come determinato ai precedenti paragrafi **e precisando che prima della vendita del bene immobile alla definizione dell'Attestazione di Prestazione energetica per i beni immobiliari.**

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
	LOTTO		VALORE DI STIMA	
Abitazione unifamiliare in Portogruaro - via Prati Guori, 33	unico	M.C.A.	€	105.000,00

Assunzioni e limiti

- ✚ *Il sottoscritto nel trasmettere il presente Rapporto di valutazione composto da n° 44 pagine compresa asseverazione, dichiara:*
- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*

- ✚ Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale.
- ✚ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- ✚ Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta.
- ✚ Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 17 giugno 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)





TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno 17 del mese di giugno avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale di Udine è comparso il perito Sig. Sala per.ind.ed. Carlo nato il 13 novembre 1963 a Udine (UD) residente in Udine alla Viale Venezia 289 identificato con C.I. n° CA832120NK rilasciata dal Ministero dell'Interno il 14.11.2022 Codice Fiscale SLACRL63S13L4830 il quale chiede di asseverare l'unita perizia, redatta per conto dell'IRCCS C.R.O. di Aviano.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo: **“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA’ “.**

Il Perito

Il Funzionario Giudiziario



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Carlo Albano Lenoci

Allegati : da pagina 20 a pagina 30

- Doc. 1: Mappa catasto Terreni fg. 3 mappale 134 (pag. 20)
- Doc. 2: Visura storica fg. 3 mappale 134 sub. 1 – (da pag. 21 a pag. 25)
- Doc. 3: Visura storica fg. 3 mappale 134 sub. 2 – (da pag. 26 a pag. 28)
- Doc. 4: Planimetria Catastale sub. 1 (abitazione) – (pag. 29)
- Doc. 5: Planimetria Catastale sub. 2 (autorimessa) – (pag. 30)

