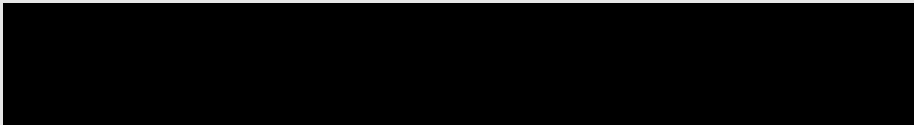


**RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE
FABBRICATO RESIDENZIALE**

Indirizzo Beni Immobiliari

Comune di Pordenone – Via Pietro Sartor civ. 1

Committente

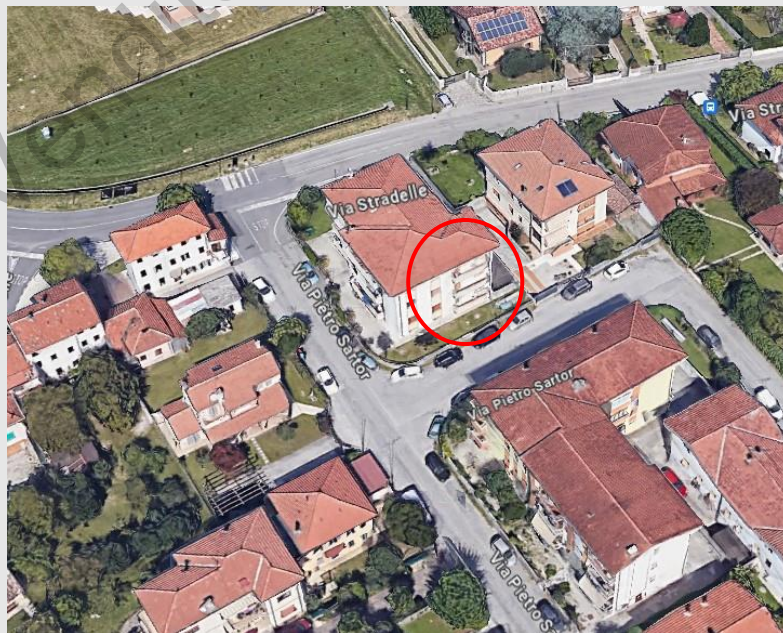


Valutatore

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 Temporalì	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.	8
2.4 Consistenze.....	pag.	8
2.5 Descrizione sommaria	pag.	9
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.	14
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

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 una unità immobiliare posta in regime condominiale, ubicata in Comune di Pordenone, alla Via P. Sartor n. 1, meglio indicata e descritta nei paragrafi successivi e così sommariamente identificata:

CATASTO FABBRICATI

- **fg. 15 mapp. 203 sub. 5 cat. A/2**

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 Standars (IVS) ed European Valuation Standars (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;

27 marzo 2024 verifica dei pesi e gravami sui beni immobiliari;

27 marzo 2024 sopralluogo presso l'unità oggetto di valutazione unitamente

all'incaricato alla vendita;

27 marzo 2024 verifiche urbanistiche;

4 aprile 2024 data di riferimento valutazione immobiliare.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

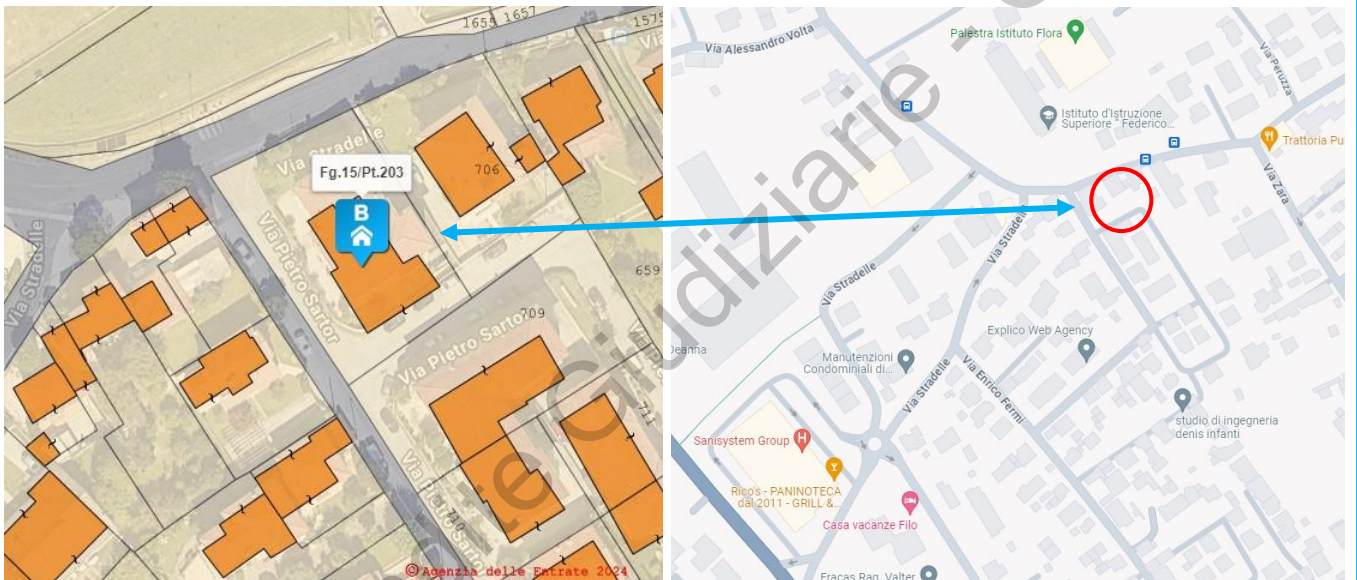
Catasto FABBRICATI								
Comune di PORDENONE								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	
15	203	5		A/2	3	5 Vani	Totale mq.	89
							Totale escl. aree scoperte mq	86
Rendita								
							€	735,95
Indirizzo VIA PIETRO SARTOR n. 1 Interno 5 Piano S1 - 1								
INTESTATI								
Dati anagrafici				Codice Fiscale			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 nella periferia del Comune di Pordenone, in località Torre, in fregio alla Via P. Sartor angolo Via Stradelle. Il comparto di inserimento è un ambito urbanizzato con la presenza di fabbricati in condominio ed abitazioni mono o plurifamiliari. Si segnala la vicinanza di attività commerciali private e per quanto riguarda i collegamenti viari, sono buoni con strade di accesso e regresso e la vicinanza alla SS 13.

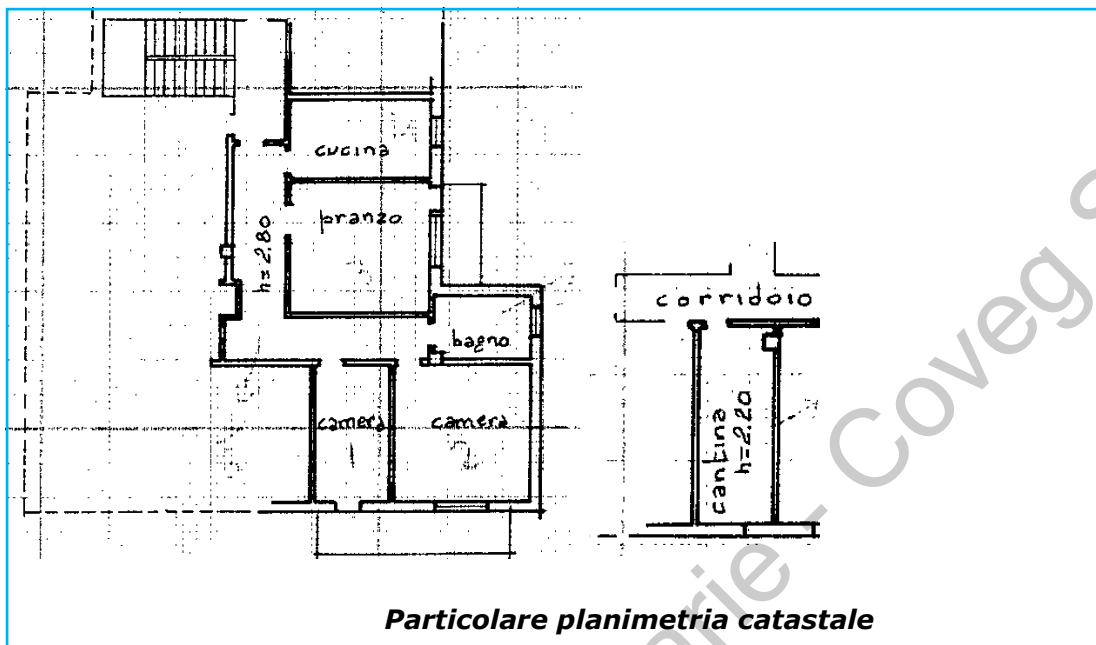


inserimento corografico



mapa e stradario

2.3 - Configurazioni planimetriche



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.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
PS1 cantina	mq.	9,00	25%	mq. 2,25
P1 - abitazione	mq.	73,70	100%	mq. 73,70
terrazze PT e P1°	mq.	9,70	25%	mq. 2,40
SOMMANO arr.ti				mq. 78,00

2.5 - Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende la porzione del corpo di fabbrica che per maggiori dimensioni risulta composto da un complesso residenziale suddiviso in una scala su tre livelli fuori terra, oltre autorimesse e cantine al piano sotto strada e che nell'insieme costituiscono un condominio denominato "Stradelle". Agli appartamenti si accede attraverso la scala posta al civ. 1 di via P. Sartor mentre lo scivolo di accesso carraio trovasi lungo la Via Stradelle. Al condominio afferisce uno scoperto di pertinenza destinato a giardino condominiale.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche per l'epoca di realizzazione (ossatura portante in pilastri e travi in cls con muratura di tamponamento muratura e facciate con rivestimento in piastrelle, solai di interpiano in c.a. come l'ordito della copertura a padiglione con manto in tegole, tramezzi interni in laterizio, ecc.).

All'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione si accede al piano primo (secondo fuori terra) a mezzo dall'andito comune condominiale. L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni d'uso considerato la data di realizzazione.

L'appartamento de quo è diviso internamente dai seguenti vani: atrio/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, due camere da letto, bagno e due terrazze al piano interrato afferisce una cantina.

Lo stesso si presenta con finiture della seguente tipologia: piastrelle di ceramica nella zona giorno, in quadrotti di legno nelle due camere da letto, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno con vetro semplice completi di cassonetti coprirullo con avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pareti in forato intonacate e tinteggiate, ecc.

In relazione agli impianti tecnologici, il riscaldamento e produzione di acqua calda è assente in quanto il condominio ha optato per le caldaie autonome (risulta predisposta solo la canna fumaria) i corpi radianti in acciaio, l'impianto elettrico è posto sottotraccia.



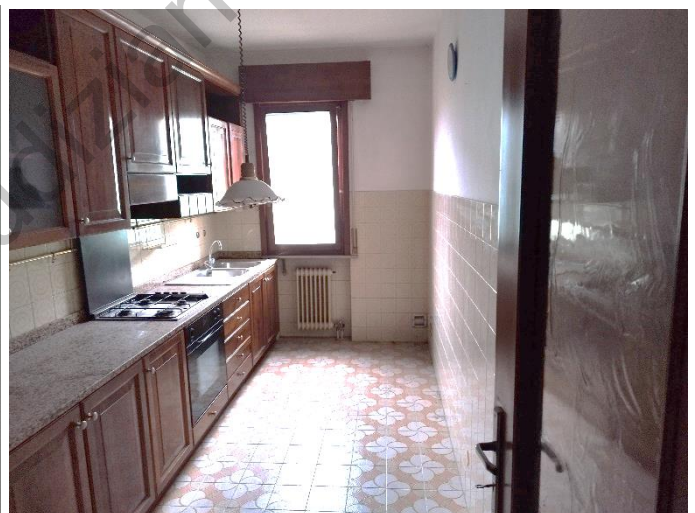
Particolare prospetto nord-ovest



Particolare prospetto nord-est



Particolare prospetto sud-est





Particolari viste interno dell'unità immobiliare

2.6 - Provenienza e stato di possesso

Alla proprietà l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per atto di donazione a magistero del notaio G. Bevilacqua rep. 47329 racc. 34870 dd 20.07.2015 registrato a Pordenone il 23.07.2015 al n° 6995 e trascritto in Pordenone il 23.07.2015 ai nn° 9555/6767. Nel ventennio il bene era in proprietà del donante con atto di compravendita del notaio G. Bevilacqua rep.4838 racc. 3064 dd 30.06.1997 registrato a Pordenone il 16.07.1997 al n° 2324 e trascritto in Pordenone il 11.07.1997 ai nn° 8219/6158.

Si attesta che vige il principio delle continuità delle trascrizioni.

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 Pordenone sono risultati i seguenti atti autorizzativi:

- **Nulla osta per esecuzioni lavori edili n° 295/71 prot. 47940/IV dd 23.12.1971** inerente alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- **Autorizzazione di abitabilità n° di prot. 52480/72 in data 01.02.1973;**

- **Nulla osta per esecuzioni lavori edili prot. 35166/IV dd 04.07.1972** inerente alla costruzione di una recinzione;
- **Nulla osta per esecuzioni lavori edili prot. 35166/IV dd 04.07.1972** inerente alla costruzione di una recinzione
- **Autorizzazione per la esecuzione di opere n° 51458/91 dd 10/01/1992** inerente alla costruzione di una canna fumaria;
- **Denuncia di Inizio attività prot. 19964/2003 progr. N° 370/2003 dd 04.04.2003** inerente al rifacimento del marciapiede.

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 stati 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 Pordenone (aggiornamento del 27.03.2024)

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 Pasiàn di Prato 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 in condominio
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 o imprese costruttrici
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



in zona Torre e a pochi passi da tutti i principali servizi, proponiamo appartamento al secondo con cantina e posto auto condominiale.

L'abitazione è sita al 2° piano ed è così composta: ingresso, cucina con veranda, soggiorno con secondo terrazzo, disimpegno, due camere e bagno con doccia.

L'immobile è dotato di cantina e di posto auto condominiale; degni di nota sono la caldaia sostituita nel 2018 e il cappotto

	termico installato recentemente sull'intero condominio.
Superficie commerciale: mq. 92	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare
Localizzazione:	via Col di Lana
Prezzo richiesto	€ 89.000,00 prezzo già scontato

COMPARABILE B



nella zona di Torre, vicino al centro e a tutti i principali servizi, proponiamo in vendita appartamento al 1° piano senza ascensore con cantina e garage. L'immobile è così composto: ingresso, salotto, cucina abitabile, due terrazzi, disimpegno, due camere matrimoniali, due bagni con box doccia, cantina e garage. Termoautonomo

Superficie commerciale: mq. 98	
Provenienza dato:	Proposta Agenzia Immobiliare
Localizzazione:	viale Luca De Renaldis
Prezzo richiesto	€ 93.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%

COMPARABILE C

Lungo la principale via Stradelle, appartamento al secondo e ultimo piano di complesso condominiale dotato di bel parco comune. Con ottimo affaccio su due lati, l'appartamento gode di un generoso corridoio di ingresso che collega cucina abitabile all'ampio soggiorno finestrato. Due terrazze sono utili affacci al servizio anche della zona notte. Il corridoio notte collega ripostiglio, bagno con vasca e due ampie matrimoniali. Al servizio una spaziosa cantina ed un box con chiuso nel piano interrato.

Superficie commerciale: mq. 117

Provenienza dato: Proposta Agenzia Immobiliare

Localizzazione: via Stradelle 28

Prezzo richiesto € 128.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%

3.3 – Calcolo valutativo

TABELLA 1 - DATI							
CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subject		
PREZZO	€	89.000,00	85.000,00	117.000,00			
DATA	(mesi)	0	0	0			
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	90	90	107	76		
SUP. CANTINA	mq.	2	6	12	9		
SUP. PORTICATO	mq.	0	0	0	0		
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0	0	0		
SUP. AUTORIMESSA	mq.	0	15	14	0,00		
RESEDE	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00		
SERVIZI IGIENICI	n°	1	2	1	1		
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	2	2	1		
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	1	1		
TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	90,00	90,00	90	90,00	107,00	107,00
SUP. CANTINA	0,25	2,00	0,50	6,00	1,50	12,00	3,00
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. AUTORIMESSA	0,50	0,00	0,00	15,00	7,50	14,00	7,00
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			90,50		99,00		117,00
PREZZO MARGINALE		€	983,43	€	858,59	€	1.000,00

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI UNITARI			
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C
DATA*	-€ 37,08	-€ 35,42	-€ 48,75
SUP. PRINCIPALE ***	€ 858,59	€ 858,59	€ 858,59
SUP. CANTINA	€ 214,65	€ 214,65	€ 214,65
SUP. PORTICATO	€ 515,15	€ 515,15	€ 515,15
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€ 214,65	€ 214,65	€ 214,65
SUP. AUTORIMESSA	€ 429,29	€ 429,29	€ 429,29
RESEDE	€ 85,86	€ 85,86	€ 85,86
SERVIZI IGIENICI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
LIVELLO DI PIANO**	€ 890,00	€ 850,00	€ 1.170,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE											
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C				
	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam		
PREZZO	€		89.000,00	€		85.000,00	€		117.000,00		
DATA	-€	37,08	+	€	35,42	+	€	48,75	+	€	-
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	858,59	-	-€	12.020,20	-	€	858,59	-	-€	26.616,16
SUP. CANTINA	€	214,65	+	€	1.502,53	+	€	214,65	-	-€	643,94
SUP. PORTICATO	€	515,15	+	€	-	+	€	515,15	+	€	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	214,65	+	€	-	+	€	214,65	+	€	-
SUP. AUTORIMESSA	€	429,29	+	€	-	+	€	429,29	-	-€	6.010,10
RESEDE	€	85,86	+	€	-	+	€	85,86	+	€	-
SERVIZI IGIENICI	€	4.000,00	+	€	-	+	€	4.000,00	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	13.575,00	-	-€	13.575,00	-	€	14.850,00	-	-€	17.550,00
LIVELLO DI PIANO	€	890,00	+	€	-	+	€	850,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		64.907,32	€		48.334,34	€		66.179,80		

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€	59.807,15
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	60.000,00
Verifica Valore Monoparametrico		
Superficie Commerciale (SEL) mq.		78,25
Valore Unitario a mq.	€	766,77

4. RIEPILOGO VALUTAZIONE

A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano il valore degli immobili così come determinati ai precedenti paragrafi

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
	LOTTO		VALORE DI STIMA	
Abitazione in Pordenone via Pietro Sartor,1	unico	M.C.A.	€	60.000,00

Assunzioni e limiti

- ✚ Il sottoscritto nel trasmettere il presente Rapporto di valutazione composto da n° 19 pagine compresa asseverazione oltre gli allegati, 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 4 aprile 2024

L’ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)





TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno 4 del mese di aprile 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 Cancelliere Esperto
De Vito


Allegati : da pagina 20 a pagina 25

Mappa catasto Terreni fg. 15 mappale 203- (pag. 20)

Visura storica fg. 15 mappale 203 sub. 5 – (da pag. 21 a pag. 24)

Planimetria Catastale sub. 5 (appartamento) – (pag. 25)

