

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto dell'elaborato peritale

Fabbricato residenziale in comune di Spilimbergo in via Istria civ.14

Committente

Centro di riferimento Oncologico di Aviano

Perito estimatore

Geom. Bassani Ezio Antonio componente dello Studio Tecnico Bassani e Leon C.so
Roma 30 33097 Spilimbergo (PN) 0427 3509
email eziobassani@bassanileon.it



Spilimbergo

33097 PN

46.106573, 12.894931



Indice

Premesse

- 1. Soggetto incaricato;***
- 2. Soggetto incaricante, finalità e scopo dell'incarico;***

Identificazione e descrizione dei beni

- 3. Identificazione del bene, ditta, dati, consistenze catastali e planimetriche;***
- 4. Descrizione sommaria;***
- 5. Provenienza e gravami;***
- 6. Istoriato edilizio urbanistico***
- 7. Conformità urbanistico-catastale;***

Stima

- 8. Metodo di stima e comparabili***

Asseverazione

STIMA

- 1. Estesa dal sottoscritto geometra Bassani Ezio Antonio componente dello studio Bassani e Leon con sede in 3307 Spilimbergo (PN) C.so Roma 30 0427 3509 email eziobassani@bassanileon.it ;***
- 2. Incarico ricevuto dal [REDACTED] proprietario, con lo scopo di conoscere il più probabile valore di mercato dell' abitazione unifamiliare sita in comune di Spilimbergo in via Istria n. 14;***

3. Identificazione Catastale

Comune di Spilimbergo

Catasto dei fabbricati

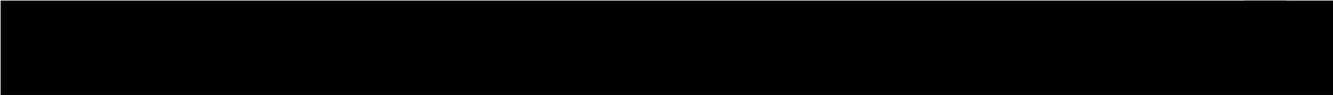
FG.	29	MAPP.	1460	1	VIA ISTRIA SNC	CAT.	A/7	CL.	CONS.	RENDITA
-----	----	-------	------	---	----------------	------	-----	-----	-------	---------

					piano: S1-T-1			2	7 va	795,34
FG.	29	MAPP.	1460	2	VIA ISTRIA SNC piano: S1	CAT.	C/6	CL. 2	CONS. 46 m	REDITA 76,02

Catasto dei terreni

FG.	29	MAPP.	1460		ENTE URBANO	MQ.	862	
-----	----	-------	------	--	-------------	-----	-----	--

Ditta



Cordinate geografiche



Spilimbergo

33097 PN

↻ Street View

[46.106573, 12.894931](#)

Vedasi Allegati:

- All. 1 visura catastale;
- All.2 mappa catastale;
- All.3 planimetrie catastali.

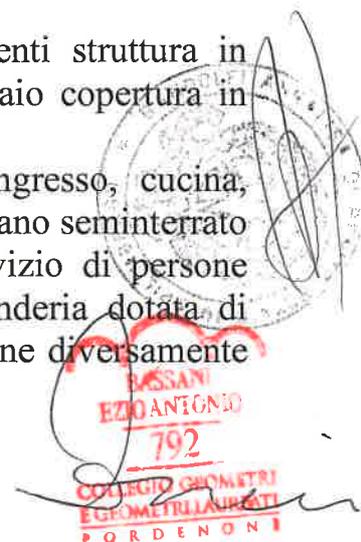
4. Descrizione

Trattasi di abitazione unifamiliare in categoria catastale di villino ubicata in zona semicentrale del capoluogo comunale, intercalata in una zona di recente lottizzazione ma priva di fognatura pubblica (il sistema di smaltimento reflui avviene attraverso bacino imhoff e pozzo perdente).

Il tutto insiste su un'area coperta e scoperta completamente recintata di complessivi catastali mq. 862.

Le caratteristiche costruttive da quanto appurabile sono le seguenti struttura in elevazioni in c.a., orizzontamento di piano in solaio predalles, solaio copertura in legno.

La conformazione è la seguente al piano rialzato si trovano ingresso, cucina, disimpegno, studio, servizio, due camere matrimoniali e bagno. Al piano seminterrato collegato al piano rialzato, da scala munita di servoscala (a servizio di persone diversamente abili) si trova disimpegno, sottoscala, cantina, lavanderia dotata di vasca da bagno con porta sempre per la fruizione da parte di persone diversamente abili, taverna, autorimessa con due posti auto affiancati.



Per una miglior descrizione e dotazione degli accessori si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegata.

Gli isolamenti sono a doppio cappotto esterno ed interno racchiuso da contro parete interna di cartongesso, i serramenti esterni sono in PVC dotati di vetro camera con tapparelle oscuranti sempre in pvc ad azionamento elettrico, quelli interni sono del tipo tamburato impiallacciati di essenza corrente. L'impianto di riscaldamento e termosanitario sono garantiti da pompa di calore aria-aria e aria-acqua con diffusione garantita da sistema di ventilazione meccanica con bocchette dislocate nelle varie stanze. La dotazione dei frutti dell'impianto elettrico appare buona e ben distribuita.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico installato sulla falda sud della copertura di potenzialità pari a 14 KW installato nel 2011 con il II° "conto energia 2010" con scadenza contributiva indicativa a dicembre 2030.

Il grado di finitura risulta di tipo medio con pavimenti in granito rosa sardo nella zona giorno, nei bagni e nella scala di accesso al piano scantinato e pavimenti il prefinito nella zona notte, mentre i bagni hanno rivestimento in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile è più che buono per quanto appurabile, mentre l'area scoperta versa in grave stato di abbandono apparentemente da alcuni anni. Non è stato possibile verificare l'efficienza e il funzionamento degli impianti tecnologici e fognari in quanto gli allacciamenti di acqua ed energia elettrica sono chiusi.

Osservazioni

L'abitazione risulta eseguita nella norma costruttiva attuale con disegno piacevole ma rifinita con materiali anacronistici rispetto alle tendenze attuali che di fatto generano un contrasto cromatico al visitatore (vedi pavimento in granito rosa).

La dotazione di impianto di servoscala e di vasca con porta per la fruizione di persone diversamente abili (al piano scantinato) rendono di fatto l'immobile non ordinario rispetto al mercato locale.

Nel locale taverna, in prossimità del soffitto, si nota una presenza consistente e diffusa di muffa fattore che certamente indica qualche anomalia o carenza costruttiva e/o manutentiva.

5. Provenienza e gravami

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla ditta intestataria per successione testamnetaria in morte

Si precisa che l'area su cui insiste l'abitazione è pervenuta al [redacted] per atto del 07/04/2010 repertorio n. 69154 rogante: Gandolfi Annalisa Spilimbergo registrato con modello unico n. 3968.1/2010.

Gravami

Dalle ispezioni ipotecarie di data 17.09.2024 allegate in calce non risultano gravami pregiudizievoli sui beni oggetto di stima.

6. Istoriato edilizio Urbanistico

L'abitazione risulta costruita direttamente dal dante causa alla odierna proprietà con permesso di costruire n.20/2010 del 28.06.2010 prot. 10344 pratica n. 2010 /097 cui è seguita DIA di variante del 14.06.2011 n. 2011/184 e successiva autorizzazione di agibilità con pratica AG. 401/2013 del 21.01.2013.

Certificazioni impianti tecnologici

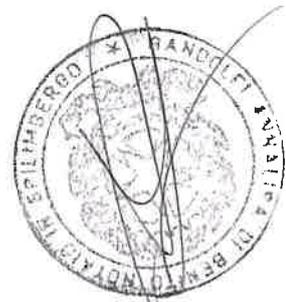
Le certificazioni sono allegate alla richiesta di agibilità.

Classificazione energetica

Classe A+ con certificato scaduto

7. Regolarità urbanistico-catastale

In considerazione dei titoli sopra elencati e sulla scorta degli elaborati progettuali allegati agli stessi è stata verificata la sostanziale regolarità urbanistica edilizia del fabbricato. Precisando che, nelle tavole di progetto del piano scantinato manca la rappresentazione grafica di una parete di divisorio del vano cantina invece presente e rappresentata correttamente negli elaborati catastali, trattandosi di opera non strutturale questa rientra in attività edilizia libera e quindi non necessita di alcun provvedimento autorizzativo e/o comunicazione.



Conformità catastale

Le ultime planimetrie depositate al catasto urbano corrispondono allo stato dei

8. Metodo di stima

Considerando la media dei prezzi praticati per simili contrattazioni, il valore di costruzione, l'attuale momento del mercato immobiliare, l'ubicazione semi periferica, la dotazione di area pertinenziale, la presenza penalizzante delle attrezzature per persone diversamente abili, la presenza di umidità e muffa nel locale taverna, i valori medi pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate per i fabbricati, il valore praticato in simili contrattazioni (comparabile 1) il costo delle aree edificabili e di costruzione a nuovo e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche il sottoscritto attribuisce come più probabile valore di mercato dell'immobile i seguenti prezzi, precisando che le dimensioni sono state estrapolate alle planimetrie catastali e le eventuali differenze tanto in più tanto in meno sono ritenute ininfluenti rispetto a parere di stima:

ABITAZIONE	mq.	euro/mq.	valore
RESIDENZIALE	140,00	€ 1.450,00	€ 203.000,00
SCANTINATO	140,00	€ 725,00	€ 101.500,00
SOFFITTA NON PRATICABILE	44,00	€ 90,00	€ 3.960,00
AREA COPERTA ESCOPERTA	862,00	€ 45,00	€ 38.790,00
TOTALE			€ 347.250,00
DETRAZIONE PER RICONDUZIONE ALL' ORDINARIETA' DI MERCATO SMONTAGGIO ATTREZZATURE PER DISABILI E SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA			-€ 7.250,00
		<u>TOTALE</u>	€ 340.000,00

Comparabili utilizzati

Essendo numericamente scarso il mercato di villette singole unifamiliare in zona l'unico comparabile utilizzato riferisce ad abitazione in Frazione realizzata negli anni 1980 con scantinato al semigrezzo bisognosa di consistenti opere di manutenzione compravenduta di totali mq. catastali 218 compravenduta ad € 180.000,00 con atto 8.06.2023 rep. 91336 notaio Gandolfi reg. a Pordenone il 08.06.2023 7356 il cui valore è stato adeguatamente rivalutato in considerazione della vetustà, del grado di manutenzione e classe energetica.

Attribuendo al compendio come più probabile valore di mercato la somma arrotondata di **€ 340.000,00 (trecentotrentamila/00)**, precisando che in caso di immediato realizzo il valore potrebbe essere soggetto, considerando l'emotività del mercato e il fattore di imprevedibilità dello stesso soprattutto in relazione all'

evolversi degli eventi bellici, a sensibili variazioni, tanto in più quanto in meno, anche nell'ordine del 10-15%.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, lì 12.02.2025

Geom. Bassani Ezio Antonio

ALL. 1 VISURE CATASTALI



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2021

Data: 06/09/2021 - Ora: 09:40:21 Segue
Visura n.: T36402 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di SPILIMBERGO (Codice: 1904) Provincia di PORDENONE Foglio: 29 CENTRO DI RIFERIMENTO ONCOLOGICO DI AVIANO con sede in AVIANO C.F.: 00623340932

I. Unità Immobiliari site nel Comune di SPILIMBERGO(Codice 1904) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Data derivanti da	Dati ulteriori
1		29	1460	1			A/7	2	7 vani	Totale: 207 m ² Totale escluse aree scoperte** : 205 m ²	Euro 795,34	VIA ISTRIA SNC piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
2		29	1460	2			C/6	2	46 m ²	Totale: 54 m ²	Euro 76,02	VIA ISTRIA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

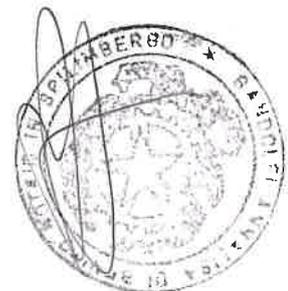
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m² 46 Rendita: Euro 871,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



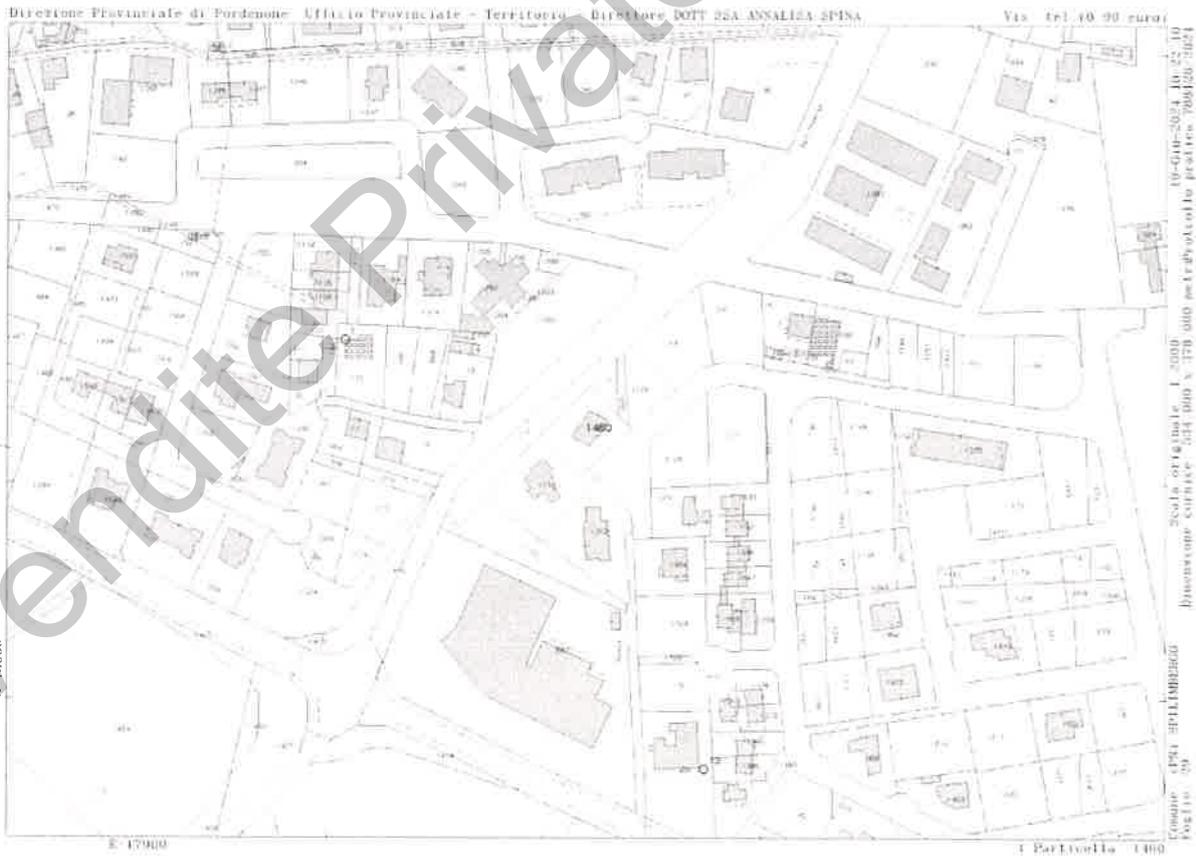
Dati della richiesta		Comune di SPILIMBERGO (Codice: 1904)							
		Provincia di PORDENONE							
Catasto Terreni		Foglio: 29 Particella: 1460							
Area di enti urbani e promiscui									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destuz	Reddito	
1	29	1460			ENTE URBANO	00 02		Dominicale	Ancario
<small>Tipa mappale del 14/02/2013 protocollo n. PN0019200 in atto dal 14/02/2013 presentato il 14/02/2013 (n. 19200/2013)</small>									
<small>Notifica Annotazioni di immobile: comprende il fog. 29 n. 1116,1125</small>									

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune 1904 - Sezione - SetUrb - Foglio 29 - Particella 1460

Unità immobiliari n. 1 Tributi crariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALL.2 MAPPA CATASTALE



ALL. 3 PLANIMETRIE CATASTALI

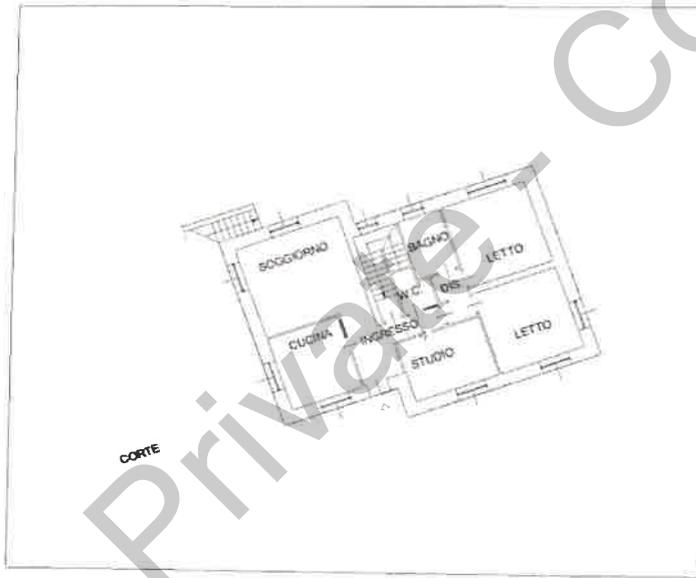
Data: 09/09/2021 - n. T279862 - Richiedente: BSSZTN61B011904G

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0052993 del 09/05/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo Via Isetria civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 1460 Subalterno: 1	Compilata da: Rigo Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 1138

Scheda n. 1 Scala 1:200

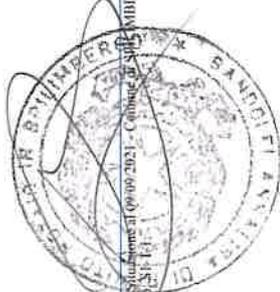
PIANTA PIANO TERRA
 h=270



PIANTA PIANO INTERRATO
 h=250



PIANTA PIANO PRIMO



**BOSAN
 EZIO ANTONI
 792
 COLLEGIO GEOMETRI
 GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE**

Data: 09/09/2021 - n. T279862 - Richiedente: BSSZTN61B011904G
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Spilimbergo (1904) - < Foglio: 29 - Particella: 1460 - Subalterno: 1 - VIA ISTRIA SNC piano 1/1/1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0052993 del 09/05/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo	
Via Iстриa	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rigo Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 29	Prov. Pordenone
Particella: 1460	N. 1138
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h=250

ipacat 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2021 - Comune di SPILIMBERGO (PN04) - Foglio: 29 - Particella: 1460 - Subalterno: 2
VIA ISTRIA SNC piano: S1

VERIFICA GRAVAMI SUBALTERNO 1



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/09/2024 Ora 16:26:56
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T326222 del 17/09/2024

per immobile

Richiedente BSSZTN

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di SPILIMBERGO (PN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 29 - Particella 1460 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/12/1987 al

17/09/2024

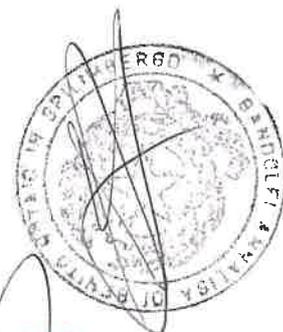
Elenco immobili

Comune di SPILIMBERGO (PN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 01460 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2013 - Registro Particolare 10934 Registro Generale 15332
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 485/9990 del 03/09/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 12689
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 355773/88888 del 21/10/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



BASILIO
EZRIANTONIO
792
COLLEGO G.OMATI
EGEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

VERIFICA GRAVAMI SUBALTERNO 2



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/09/2024 Ora 16:30:01
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BSSZTN

Ispezione n. T328879 del 17/09/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SPILIMBERGO (PN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 1460 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 17/09/2024

Elenco immobili

Comune di SPILIMBERGO (PN) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 01460 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2013 - Registro Particolare 10934 Registro Generale 15332
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 485/9990 del 03/09/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 8903 Registro Generale 12689
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 355773/88888 del 21/10/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

FRONTE VIA ISTRIA



LATO SUD



635-11
EZIO ANTONIO
700
C. LUGHO G. OMBRELLI
FCE METRI LAURATI
FORDENONE

PARTICOLARE SCIVOLO



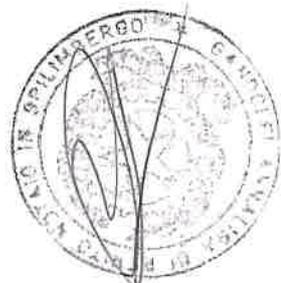
LATO OVEST



INGRESSO-SOGGIORNO



CUCINA



SOGGIORNO



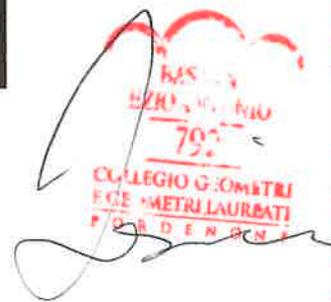
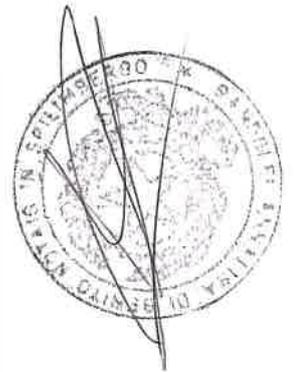
STUDIO



CAMERA



CAMERA



BAGNO



DISIMPEGNO



BERGO
PASCETTI
792
PORDENONE

SERVIZIO

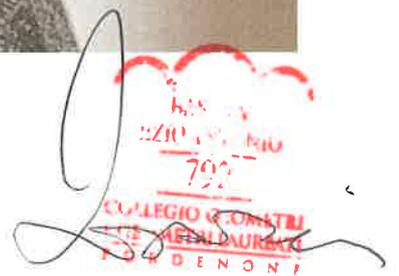
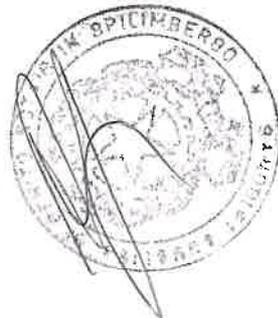


VANO SCALE



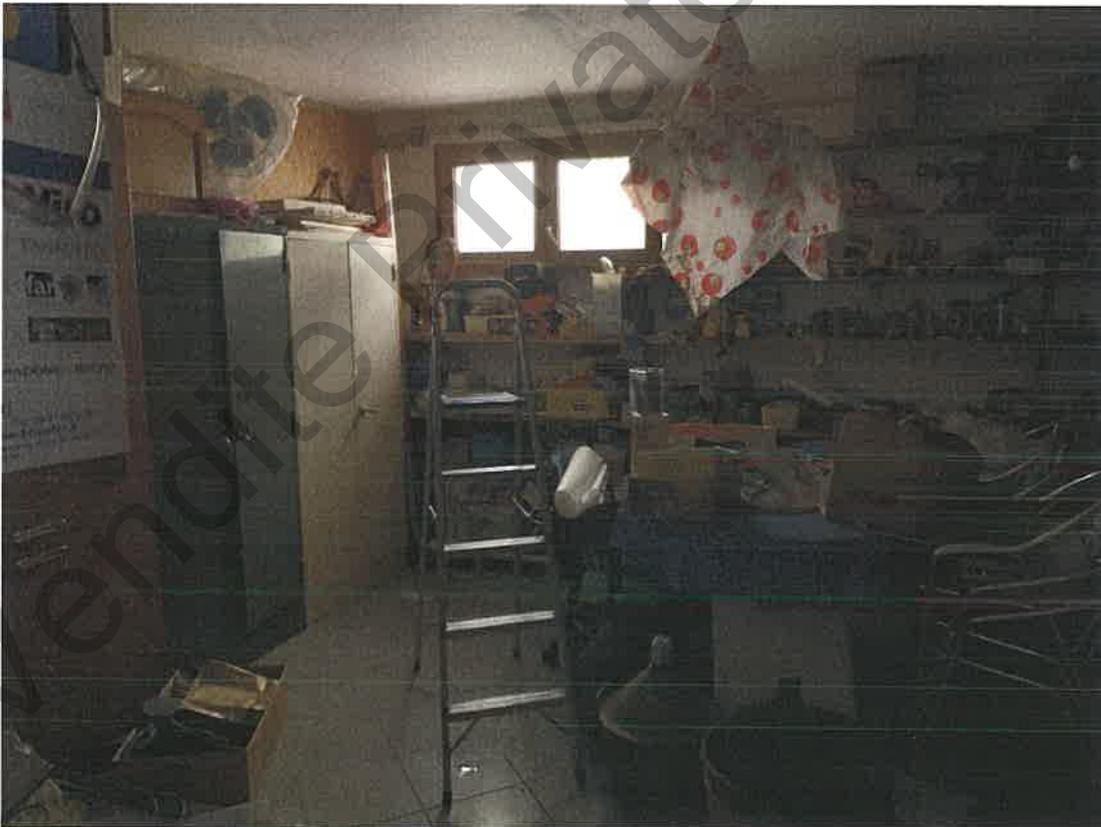
AUTORIMESSA

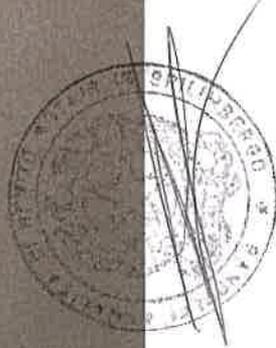
21





CANTINA





792
COLLEGIO GEOMETRI
E INGEGNERI
ORDENONI

CANTINA



CANTINA



Repertorio n. 93654

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
(Art. 1 n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno dodici del mese di febbraio, nel mio studio in Spilimbergo, Via Andervolti n. 2.

-----Addi 12 febbraio 2025

Avanti a me, **dottorssa ANNALISA GANDOLFI**, notaio in Spilimbergo, iscritto al Collegio Notarile di Pordenone,

e' presente:

- **BASSANI Ezio Antonio**, nato a Spilimbergo (PN) il 1 febbraio 1961 con domicilio in Spilimbergo (PN) Corso Roma n. 30, Codice Fiscale BSS ZTN 61B01 I904G.

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certa, mi ha presentato la perizia di stima che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: **"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verita'."**

Atto esente di registrazione ai sensi dell'art. 5 Tabella Allegata D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente verbale, di cui ho dato lettura al comparente.

Esso consta di un mezzo foglio, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me notaio, per pagine una fin qui.

Ezio Antonio Bassani

Annalisa Gandolfi

