

Rapporto di valutazione immobiliare

Data sopralluogo:	2 ottobre 2023	Data perizia:	26 giugno 2024
Tecnico incaricato:	Geometra MOLINARO Giuseppe		
Albo professionale:	Collegio dei Geometri della provincia di Udine – Iscrizione n.1757.		
Parte richiedente	COMUNE DI AVIANO (PN)		
Bene immobile	Catasto fabbricati COMUNE DI AVIANO (PN) Foglio 31 mappale 255 sib.1-2		

Fabbricato di abitazione con terreno di pertinenza



1 – PREMESSE.

IL MANDATO

Oggetto dell'incarico

Oggetto del presente incarico sarà quello di determinare mediante un Rapporto di Valutazione Immobiliare l'odierno più probabile valore di mercato di un fabbricato di abitazione con terreno di pertinenza.

Mandante che ha commissionato il Rapporto

Amministrazione del COMUNE DI AVIANO (UD)

Identificazione dell'Esperto Valutatore

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Giuseppe Molinaro, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 1757.

Assunzioni preliminari e condizioni limitanti .

Il Rapporto immobiliare redatto sulla base degli International Valuation Standards (I.V.S.) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa , con assunzioni e limitazioni:

non sono stati effettuati accertamenti in ordine alla presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo, perché esentato dalla committenza;

i beni immobili sono stati valutati come liberi, senza vincoli di sorta, pesi o contratti in essere da parte di terzi;

2 – DECSRIZIONE DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE.

A seguito dell'assunzione dell'incarico, il processo inerente l'attività di valutazione immobiliare prevede i compiti di seguito elencati :

- a. verifica documentale preliminare;
- b. accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione;
- c. raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- d. indagine di mercato;
- e. elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato e/o del valore diverso dal valore di mercato;
- f. redazione del rapporto di valutazione.

Il processo relativo alla prestazione di valutazione immobiliare verrà suddiviso in 3 fasi:

Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;

Fase 2: indagine di mercato e elaborazione dei dati;

Fase 3: redazione del rapporto di valutazione.

3 - DATI GENERALI.

Regione:	FRIULI VENEZIA GIULIA	Provincia:	PORDENONE
Cap e comune:	33081 - AVIANO	Indirizzo:	via Tezzat n.17
Tipologia dell'immobile:	Appartamento con autorimessa		
Anno di costruzione:	1920 (presunto)		
Anno di ristrutturazione:	//		

Committente :

Proprietà: **COMUNE DI AVIANO**

Provenienza: Successione in morte della signor REDOLFI TEZZAT LUIGI nato ad Aviano il 27/12/1931 , successione testamentaria di REDOLFI-TEZZAT LUIGI del 17/09/2020 Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 88888 n. 23176 registrato in data 19/01/2023 - Trascrizione n. 1134.2/2023 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 31/01/2023.

Estremi catastali

Comune di AVIANO (PN) – Catasto Fabbricati

Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons	Sup.Cat.	Rend.€	Indirizzo
31-A	255	1	A	A/3	2°	9,5 v.	177 mq.	613,29 €	Via Tezzat 17 p.S1-T-1
31-A	255	2	A	C/6	2°	35 mq.	18 mq.	47,41 €	Via Tezzat 17 p.T

4 - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Regione:	FRIULI VENEZIA GIULIA	Scala: /	/
Provincia di:	PORDENONE	Piano d'ingresso:	TERRENO
Comune di:	AVIANO	A prevalente destinazione	AGRICOLA
Frazione:	MARSURE		
Via:	via TEZZAT		
Numero:	17		

Accessibilità dalle principali arterie stradali:	DISCRETA
Accessibilità dalla rete stradale locale:	DISCRETA
Accessibilità a mezzi pubblici di trasporto:	NORMALE
Fruibilità dei parcheggi di zona:	NORMALE
Giudizio complessivo sulla localizzazione:	DISCRETA

Bene immobile posto in zona extraurbana prossima a zone agricole e montane in frazioni minori.

5 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Caratteristiche generali esterne dell'immobile.

Tipologia:	EX FABBRICATO RURALE	Piani fuori terra:	TRE
Qualità dell'edificio:	SCADENTE	Piani entro terra:	NESSUNO
Numero unità imm.	DUE		
Struttura:	in muratura		
Solai:	struttura portante in legno		
Copertura a :	struttura portante in legno		
Affaccio/panoramicità:	decorosa		
Recinzione lato ingresso:	in muratura con soprastante rete metallica		
Recinzione prevalente:	in muratura con soprastante rete metallica		
Facciate:	Intonaco civile		
Serramenti:	in legno		
Stato manutentivo:	scadente e trascurato da ristrutturare necessita di radicali interventi di manutenzione		
Qualità delle finiture:	scadente con evidenti segni di usura		
Note:	fabbricato da ristrutturare		

Caratteristiche interne dell'unità in valutazione.

Piano	Composizione
Piano terreno (Corpo 1°)	: atrio di ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tre locali uso deposito, centrale termica, portico;
Piano terreno (Corpo 2°)	: lavanderia, disimpegno, w.c., legnaia, pollaio;
Piano primo:	: due camere, disimpegno, balcone, un locale uso bagno, due vani uso fienile
Piano secondo	: due locali uso soffitta
Piano scantinato	: un locale uso cantina

Descrizione della struttura e finiture.

Il fabbricato di abitazione edificato con struttura portante mista pietra mattone, tipica degli anni venti, con struttura dei solai e del tetto in legno, con tamponamenti misti parte in mattone.

I corpi di fabbrica necessitano di radicali interventi di adeguamento alle normative sismiche.

Le pavimentazioni con rivestimenti in al piano terreno parte in piastrelle di ceramica parte, rimanente misto , e in tavole di legno ai piani superiori.

Stato manutentivo:	scadente e trascurato da ristrutturare necessita di radicali interventi di manutenzione
Qualità delle finiture:	scadente con evidenti segni di usura
Note:	fabbricato da ristrutturare

6. IMPIANTI TECNOLOGICI.

Per ogni impianto specificare anno di realizzazione o ristrutturazione e il rispetto o meno della normativa vigente.

Attestato di certificazione energetica di data 14/05/2024, classe energetica "G".

L'impianto elettrico presumibilmente realizzato all'epoca della costruzione necessita di radicali interventi di adeguamento;

L'impianto idrico-sanitario presumibilmente realizzato all'epoca della costruzione necessita di radicali interventi di adeguamento;

L'impianto di riscaldamento presumibilmente realizzato all'epoca della costruzione necessita di radicali interventi di adeguamento; (impianto di riscaldamento con corpi radianti in acciaio, caldaia a gas e serbatoio GPL posizionato su terreno di altrui proprietà. NON CONFORME.

Conformità impianti : NON CONFORMI.

7. ACCESSI

S accede al bene dalla viabilità comunale denominata via Tezzat attraverso passo carrabile dotato di portone in ferro .

8. AREA DI PERTINENZA.

L'area scoperta avente una superficie di mq.1.500, risulta sistemata a cortile, giardino ed orto, area recintata per la maggior parte da muretto di recinzione con soprastante rete metallica sorretta da colonne.

9. IDENTIFICATIVI CATASTALI.

Le entità immobiliari in esame risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pordenone e così contraddistinte:

Estremi catastali Comune di AVIANO (PN) – Catasto Fabbricati

Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons	Sup.Cat.	Rend.€	Indirizzo
31A	255	1	A	A/3	2°	9,5 v.	177 mq.	613,29 €	Via Tezzat 17 p.S1-T-1
31A	255	2	A	C/6	2°	35 mq.	18 mq.	47,41 €	Via Tezzat 17 p.T

Catasto terreni indicato come bene Ente Urbano di mq.1.500.



10. CONFORMITA' CATASTALE.

Dal raffronto effettuato tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica indicato nell'aggiornamento catastale di data 17/10/1985 prot.n. 1118/B , non sono state riscontrate diversità di rappresentazione apprezzabili e tali da incidere sulla rendita catastale.

11. REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

ISTORIATO URBANISTICO EDILIZIA / SANATORIE. Dalle ricerche documentazioni effettuate e dai riscontri ricevuti dal Servizio Urbanistica del comune di Aviano, non si rilevano pratiche in archivio riguardanti richieste di titoli autorizzativi e/o di emanazione provvedimenti sanzionatori.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio è stata riscontrata la pratica di aggiornamento catastale presentata in data 17/10/1985 prot.n.1118/B.

In riguardo alla definizione di stato legittimo di un immobile si riporta per estratto l'art.40ter della L.R.19/2009 della Regione FVG. *Art.40-ter (Stato legittimo degli immobili)*

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Per gli immobili ubicati nei centri abitati l'obbligatorietà del possesso del titolo abilitativo è in vigore dall'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, mentre per quelli ubicati fuori dai centri abitati l'obbligatorietà è conseguente all'entrata in vigore della cd. legge Ponte n. 765 del 1967, ferme restando le specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi allora operanti a livello locale.

Nello specifico il Comune di Aviano si dotò sino dall'anno 1952 di Regolamento edilizio che prevedeva per l'esecuzione di opere edilizie l'obbligo della licenza e, per le zone rurali, la denuncia delle opere da eseguire (Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 7 febbraio 1952).

Nel Comune di Aviano la delimitazione dei centri abitati ai sensi della L. 765/67 è stata operata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 21 aprile 1969, e l'immobile oggetto di valutazione risultava esterno alla stessa.

Da riscontri comparativi effettuati su fabbricati aventi caratteristiche simili e posti nella stessa zona si può ipotizzare che l'edificio oggetto di valutazione possa essere stato realizzato negli prossimi all'anno 1920 ,anteriormente all'anno 1942.

12.DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata in data 19/04/2024 i beni immobili risultano ubicati (si riporta per estratto) :

Sez. A FG. 31 Mappale 255 :

Destinazione urbanistica :

- Zone E.4.1 - Di interesse agricolo-paesaggistico a protezione degli insediamenti e della viabilità (100.00%)

Vincoli :

- Mappale non interessato da vincoli.

Pericolosità :

- Zone di attenzione per instabilità : ZAFC - Zona di attenzione per faglie attive o capaci (72.88%)
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (27.12%)

13. SERVITU', VINCOLI E GRAVAMI.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI IPOTECARIE PREGIUDIZIOVEOLI. Delle ispezioni effettuate in data 03/06/2024 presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritti gravami pregiudizievoli nell'ultimo ventennio.

SERVITU'. Da informazioni e testimonianze raccolte, risulta che il fondo mappale.255 sia gravato da servitù di transito a favore del fondo mapp.n.254 (bene pervenuto alle signore GOLA Daniela e Isabella, per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di REDOLFI-TEZZAT LUIGI del 17/09/2020 Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 88888 n. 23176 registrato in data 19/01/2023 - Trascrizione n.1134.1/2023 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 31/01/2023.

CANNA FUMARIA. Presente una canna fumaria in eternit posizionata esternamente al fabbricato, sulla testa lato viabilità comunale. Necessita di tutte le attività di messa in sicurezza, bonifica e smaltimento previste dalle leggi e normative in vigore.

TUTELA MINISTERO DELLA CULTURA. Trattandosi di un bene immobile di proprietà di un ente, edificato approssimativamente verso l'anno 1920, è stato richiesto un parere al Ministero della Cultura il qual con nota di data 12/06/2024 riscontrava " NON sia meritevole di tutela in quanto privo di interesse."

14. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile risulta allo stato attuale: non occupato.

15. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

Le consistenze degli immobili sono state indicate con riferimento a dati riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, e rappresentate dalla superficie catastale. (D.P.R. 23/03/1998 n.138).

Considerato lo stato di conservazione in precedenza descritto delle due unità immobiliari, si è ritenuto di adottare un identico coefficiente di ragguaglio delle superfici.

Piano	Destinazione d'uso	Sup.effettiva (MQ)	Coeff.ragg. %	Sup.comm. (mq)
S1-T-1	Sub-1 Abitazione	177,00	100%	177,00
T	Sub-2 Autorimessa	35,00	100%	35,00
/	Terreno di pertinenza mq.	1.500	/	/
			Totale	212,00

16-ANALISI ESTIMATIVA.

Utilizzo della valutazione.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Criteri di stima.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" del bene immobile con destinazione rispondente alla destinazione originale autorizzata per successivo potenziale acquisto e completamento dell'opera, e/o successivo diverso utilizzo dello stesso.

Basi del valore .

Nelle valutazioni immobiliari il criterio di stima rappresenta una regola per identificare gli elementi volti a circoscrivere un valore sul piano concettuale e per indicare conseguentemente un orientamento al processo di valutazione. Si può affermare che ogni valutazione ha un proprio scopo, movente o ragione pratica, e che per uno stesso immobile in definite condizioni possono essere determinati più valori. Le basi del valore indicano gli elementi intesi a caratterizzare un valore o più valori sul piano concettuale, quali nella fattispecie il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1)

ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione.

Data la destinazione dell’immobile si ritiene di procedere per la determinazione del valore applicando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach). Il metodo MCA prevede un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto.

A titolo di considerazione generale sulla tematica, si riporta per estratto dalla sentenza del Consiglio di Stato: ... le consulenze tecniche non sono lo strumento per ricercare il vero valore di mercato (atteso che questo è determinabile unicamente solo con l'effettiva messa in vendita del bene) ma servono unicamente a simulare il possibile comportamento delle parti coinvolte, qualora se ne presentassero le condizioni.

17. INDAGINI DI MERCATO.

Sono state effettuate opportune indagini di mercato per l’identificare di prezzi di compravendita ed offerte di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili all’oggetto di valutazione.

Sono state consultate specifiche pubblicazioni del settore immobiliare, e la banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate.

E’ stata effettuata specifica ricerca presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate Conservatoria dei RR.II. per individuare atti di compravendita posti nella zona di interesse ed aventi caratteristiche simili al soggetto di stima. E’ stata notata una scarsa attività di compravendite negli ultimi anni per beni aventi caratteristiche simili.

Sono state effettuate indagini di mercato presso gli operati del settore.

A seguito di tali ricerche si espone la sintesi delle risultanze.

Fonte: pubblicazioni del settore		min. €	med. €	max.€
O.M.I. Agenzia del Territorio - Anno 2023 semestre 2		500,00 €	600,00 €	700,00 €
Borsino Immobiliare FIAIP comune di Aviano (PN)		500,00 €	850,00 €	1.200,00 €
Fonte: offerte di mercato				
Località		sup.mq	€/mq	Euro
Aviano		150	533,00 €	80.000,00 €
Aviano		162	524,00 €	85.000,00 €
Aviano		191	549,00 €	105.000,00 €
Aviano		300	446,00 €	134.000,00 €
Aviano		163	901,00 €	147.000,00 €
Aviano		266	582,00 €	155.000,00 €
Aviano		156	1.346,00 €	210.000,00 €

Sulla base delle caratteristiche dell’immobile , alla particolarità dell’ubicazione, alle indagini di mercato si ritiene di adottare il valore unitario di mercato pari a : €/mq. 650,00.-

Considerando in detrazione oneri per previste bonifiche, e riduzione valore per gravame di servitù a peso dell’area di pertinenza , si ritiene di adottare un valore unitario finale di riferimento pari ad €/mq.500,00.

18. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Sulla scorta delle risultanze ottenute dall'applicazione del procedimento estimativo adottato, attesa l'ordinaria tolleranza estimale ammessa tra i giudizi di stima espressi da periti diversi, per la valutazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione, si individua il più probabile valore di mercato del bene a corpo in **mq.212 x €/mq.500,00 = € 106.000,00 (euro centoseimila/00)**

19-ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI FINALI.

Il sottoscritto tecnico incaricato della redazione del rapporto di valutazione indicato in premesse con la presente

DICHIARA

1. di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
2. di non aver agito in conflitto di interesse
3. di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
4. di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
5. la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
6. le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
7. non ha alcun interesse verso il bene in questione
8. è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione Rapporto di valutazione immobiliare 2023
9. possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
10. ha ispezionato di persona la proprietà
11. nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto
12. il rapporto di valutazione è riservato alla committenza e sul valutatore non può ricadere alcuna responsabilità qualora terzi utilizzassero impropriamente il presente elaborato.
13. IL presente rapporto di valutazione costituisce un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dalla committenza ed alcuna potrà essere apposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dalla committenza o dai loro delegati sulla base del presente elaborato.
14. la presente relazione ed il suo contenuto sono da considerarsi riservati ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. così come del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

DATA, 26 giugno 2024

TIMBRO E FIRMA



Allegati: visura catastale , planimetria catastale, documentazione fotografica, attestato di prestazione energetica