

**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA**

**PROVINCIA DI PORDENONE**

**PROVINCIA DI UDINE**

**COMUNE DI AVIANO**

**COMUNE DI PORCIA**

**COMUNE DI LIGNANO**

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**DI PROPRIETA' DELL'EREDITA'**

**Committente:** DOTT. FRANCESCO DI MASTROMATTEO

**Consulente tecnico:** ing. Carlo Sega

Pordenone, 20.04.2015

## **INCARICO**

In data 30.03.2015, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr.9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del dott. Francesco Dimastromatteo in qualità di --- dei beni oggetto di stima, il seguente incarico:

**redigere una perizia di stima dei beni immobili ubicati nel comune di Lignano Sabbiadoro (UD) in:**

- **A - Via Julia e Via Tirolo (Abitazione con cantina e posto macchina scoperto);**

**nel comune di Aviano (PN) in:**

- **B - Via Stella alpina (Abitazione con garage);**

**e nel comune di Porcia (PN) :**

- **C - Terreno libero da costruzioni;**

A seguito di ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare:

- in data ----.04.2015 un accesso presso gli immobili di cui sopra, per dar luogo al rilievo fotografico dell'immobile, prendere visione delle consistenze, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione del bene.

Si è poi proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, ecc.) presso enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, quotazioni, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

## **PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI**

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data odierna.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, per il computo della superficie, anche alle indicazioni contenute nel "Manuale Operativo delle

Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio” edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel “Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare” pubblicate dall’Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

## **COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO**

### **A) VIA JULIA E VIA TIROLO (ABITAZIONE CON CANTINA E POSTO MACCHINA)**

#### **DATI IDENTIFICATIVI DELL’IMMOBILE**

##### **UBICAZIONE**

Comune: LIGNANO SABBIADORO Prov.: UDINE

Indirizzo: VIA JULIA

##### **RILIEVO ORTOFOTOGRAFICO**



1. Localizzazione della zona su cui insiste l'immobile oggetto di stima.



**2. Localizzazione dell'immobile oggetto di stima.**

**DATI CENSUARI**

Catasto terreni (N.C.T.) Partita attuale n.

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
43	1471	E.U.	/	/	/

Catasto fabbricati (N.C.E.U.) Partita attuale n.

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Sub</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>V./Mq.</b>	<b>RC€</b>
43	1471	14	Via Julia	SI	C/2	mq. 7	10,48
43	1471	42	Via Julia	10	A/2	v. 4,5	453,19
43	1471	31	Via Tirolo	T	C/6	mq. 28	79,53

**La documentazione catastale corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.**

### INTESTAZIONE CATASTALE

I beni sopra citati risultano intestati a:

### PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto di compravendita del notaio Sioni Luca di San Vito al Tagliamento del 27.03.2014 rep. n. 45112 notas presentata con modello unico n. 6818.1/2014 in atti dal 24.04.2014.

### COERENZE

Gli immobili confinano (intero compendio):

<b>Nord</b>	Esterno edificio
<b>Est</b>	Altra unità immobiliare
<b>Sud</b>	Esterno edificio
<b>Ovest</b>	Esterno edificio

### ZONA

L'immobile oggetto di perizia si colloca in zona:

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

Zona centrale della nota località turistica balneare di Lignano Sabbiadoro.

### PANORAMA IMMOBILIARE CIRCOSTANTE

Zona centrale della nota località turistica balneare di Lignano Sabbiadoro caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a prevalente destinazione residenziale di dimensioni medie.

### COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario risulta:

<input type="checkbox"/>	Scarso	<input type="checkbox"/>	Discreto
<input checked="" type="checkbox"/>	Buono	<input type="checkbox"/>	Ottimo

Distanze:

- in fregio a via Julia;
- a circa 200 mt dalla spiaggia;
- a circa mt 200 dalla SS13 Pontebbana ;
- a circa km 20,00 dallo svincolo di La tisana per l'imbocco dell'autostrada A4 Torino-Trieste;
- a circa km 15,00 dalla SS14 Triestina.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

#### FABBRICATI

Appartamento con elevate finiture posto al decimo piano di un condominio di recentissima realizzazione di 70 mq. lordi (n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 2 cucina-soggiorno) con terrazza coperta dotata di barbecue, posta su 3 lati di complessivi mq. 85 lordi con cantina di mq. 6 al piano interrato e posto macchina scoperto di mq. 28.

Le altezze nette interne sono di mt.2,40 per la cantina e di mt. 2,50 per l'appartamento..

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Superficie lorda commerciale	Piano seminterrato mq. 6,00 (cantina) Piano terra: mq. 28 (posto auto scoperto) Piano decimo : mq. 70,00 (appartamento) mq. 85,00 (terrazza coperta)		
Eventuali pertinenze			
Capacità edificatoria residua		No	stimata mq./mc.
Altezza interna	Piano seminterrato mt. 2,40 Piano decimo: mt. 2,50		
Fondazioni	Plinti in cemento armato collegati da travi rovesce		
Struttura portante	Pilastri e travi in cemento armato gettato in opera		
Tamponamenti	Muratura di laterizio intonacata		
Copertura	Piana con struttura in laterocemento e manto di copertura in guaina		
Solai	Laterocemento		
Serramenti	Legno e vetrocamera		
Pavimenti	Piastrille di gres, legno e moquette		
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata		
Scale	Struttura in cemento armato e rivestimento in piastrelle di gres		
Pavimenti e rivestimenti servizi	Piastrille di gres		
Lattinerie	Rame		

#### Dotazione impiantistica:

Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Riscaldamento autonomo a gas
Condizionamento
Impianto idrosanitario
Antincendio
Antintrusione
Telefonico
Citofonico

**PRESENZA DI MATERIALI TOSSICO NOCIVI**

Nell'esame a vista dell'immobile non si rilevano materiali tossico nocivi.

**FRAZIONABILITA' DEGLI IMMOBILI E GRADO DI FLESSIBILITA'**

Il grado di flessibilità è condizionato dalla destinazione d'uso (residenziale).

**MANUTENZIONE E GRADO DI CONSERVAZIONE**

L'edificio si presenta come un edificio in ottimo stato di conservazione.

Note :

**REGOLARITA' URBANISTICA**

QUANTO COSTRUITO RISULTA REGOLARMENTE AUTORIZZATO.

A SEGUITO DI: -----

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

**CONFORMI**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).

Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape).

Si precisa che tale certificazione (Ape) dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

### **CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità della planimetria catastale. Si precisa che il presente elaborato, eseguito in una fase di non ragionevole prossimità all'atto traslativo (e quindi con la possibilità che, dal momento dell'esame peritale fino all'atto di trasferimento del bene, la situazione di fatto sia oggetto di mutazioni) non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 **ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione di conformità catastale.**

## **COMUNE DI AVIANO**

### **B) ABITAZIONE UNIFAMILIARE**

#### **DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

#### **UBICAZIONE**

Comune: AVIANO Prov.: AVIANO

Indirizzo: VIA STELLA ALPINA

#### **RILIEVO ORTOFOTOGRAFICO**



1. Localizzazione della zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima.





2. Localizzazione dell'immobile oggetto di stima.

#### DATI CENSUARI

Catasto fabbricati (N.C.E.U.) Partita attuale n.

Sez.	Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	V./Mq.	RC€
A	2	88	58	Via Stella Alpina	T	C6	Mq. 15	46,48
A	2	88	29	Via Stella Alpina	1	A/2	v. 4	495,80

**La documentazione catastale corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.**

#### INTESTAZIONE CATASTALE

I beni sopra citati risultano intestati a:

per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza

Atto di voltura n. 7211.1/2013 in atti dal 14.10.2013 (protocollo n. PN0123026) Repertorio n. 30699 Rogante: notaio Sioni Luca di San Vito al Tagliamento Registrazione sede: agg. Quote ist. 122427-13.

## COERENZE

Gli immobili confinano:

<b>Nord</b>	Esterno edificio, vano scale
<b>Est</b>	Esterno edificio
<b>Sud</b>	Esterno edificio
<b>Ovest</b>	Esterno edificio

## ZONA

L'immobile oggetto di perizia si colloca in zona:

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

Zona centrale della nota località turistica montana di Piancavallo.

## PANORAMA IMMOBILIARE CIRCOSTANTE

Zona posta sulle pendici del Montecavallo, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente destinazione residenziale secondaria.

## COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario risulta:

<input type="checkbox"/>	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/>	Discreto
<input type="checkbox"/>	Buono	<input type="checkbox"/>	Ottimo

Distanze:

- A ridosso della strada che collega l'abitato di Aviano con la nota località turistica montana di Piancavallo,
- a circa km 10 dalla SS13 Pontebbana
- a circa km 15,00 dallo svincolo per l'imbocco dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro;

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

### FABBRICATI

Appartamento di mq. 63 lordi ( n. 2 camere, soggiorno, cucina, bagno) posto al piano primo di edificio condominiale articolato su 4 piani fuori terra costruito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Superficie lorda commerciale	Garage piano terra: mq. 16,00 Appartamento al piano primo. Mq. 63		
Eventuali pertinenze			
Capacità edificatoria residua	<input type="checkbox"/>	No	stimata mq./mc.
Altezza interna	Piano terra: mt. 2,00 Piano primo: mt. 2,70		
Fondazioni	Plinti in cemento armato collegati da travi rovesce		
Struttura portante	Pilastrini e travi in cemento armato gettato in opera e		

10

	muratura di laterizio
Tamponamenti	Muratura di laterizio con finiture esterne in mattoni fucati faccia a vista
Copertura	A doppia falda con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio a canale
Solai	Laterocemento
Serramenti	Legno e vetrocamera
Pavimenti	Piastrelle di gres, legno e moquette
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata
Scale	Struttura in cemento armato e rivestimento in piastrelle di gres
Pavimenti e rivestimenti servizi	Piastrelle di gres
Lattinerie	Rame

**Dotazione impiantistica:**

Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Riscaldamento autonomo a gas
Impianto idrosanitario
Telefonico
Citofonico

**PRESENZA DI MATERIALI TOSSICO NOCIVI**

Nell'esame a vista dell'immobile non si rilevano materiali tossico nocivi.

**FRAZIONABILITA' DEGLI IMMOBILI E GRADO DI FLESSIBILITA'**

Il grado di flessibilita' e' condizionato dalla destinazione d'uso (residenziale).

**MANUTENZIONE E GRADO DI CONSERVAZIONE**

L'edificio si presenta come un edificio in discreto stato di conservazione.

<b>Note:</b> <b>IL COMPLESSO NECESSITA DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE AI SERRAMENTI ESTERNI.</b>
--

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Quanto costruito risulta regolarmente autorizzato

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>CONFORMI</b>
-------------------------------------	-----------------

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di

rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).

Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape).

**Si precisa che tale certificazione (Ape) dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.**

**Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.**

#### **CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità della planimetria catastale.

Si precisa che il presente elaborato, eseguito in una fase di non ragionevole prossimità all'atto traslativo (e quindi con la possibilità che, dal momento dell'esame peritale fino all'atto di trasferimento del bene, la situazione di fatto sia oggetto di mutazioni) non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 **ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione di conformità catastale.**

## COMUNE DI PORCIA

### C) TERRENO IN LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

#### DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

#### UBICAZIONE

Comune: PORCIA Prov.: PN

Indirizzo: VIA LAGHI

#### RILIEVO ORTOFOTOGRAFICO



1. Localizzazione dell'immobile oggetto di stima.

#### DATI CENSUARI

Catasto terreni (N.C.T.) Partita attuale n.

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq.)	RD	RA
14	223	Semin/3	1.176	9.72	6.98

13

**La documentazione catastale corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.**

**INTESTAZIONE CATASTALE**

i beni sopra citati risultano intestati a:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		PROPRIETARIO PER 65,72/1000
2		PROPRIETARIO PER 65,99/1000
3		PROPRIETARIA PER 79,24/1000
4		PROPRIETARIO PER 528/10000 IN COMUNIONE LEGALE
5		PROPRIETARIO PER 97,78/1000
6		CONIUGE COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 79,24/1000
7		PROPRIETARIA PER 528/10000 IN COMUNIONE LEGALE
8		PROPRIETARIO PER 66,725/1000
9		COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 102,25/1000
10		COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 109,36/1000
11		CONIUGE COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DA DI 79,24/1000
12		PROPRIETARIA PER 97,78/1000
13		COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 109,36/1000
14		PROPRIETARIA PER 66,725/1000
15		PROPRIETARIA PER 105,6/1000
16		COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 102,25/1000
17		PROPRIETARIA PER 126,99/1000

**PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza

(ATTO PUBBLICO) del 10/03/1999 Voltura n. 1928.1/1999 in atti dal 20/04/1999

Repertorio n.: 7164 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO

**COERENZE**

Gli immobili confinano:

<b>Nord</b>	Mappali: 1279, 1280, 1281, 1282
<b>Est</b>	Mappali: 1282, 1329
<b>Sud</b>	Mappali: 1328, 1278, 1277, 1276, 1275
<b>Ovest</b>	Mappali: 1278, 1328, 1279, 1280

**ZONA**

L'immobile oggetto di perizia si colloca in zona:

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input checked="" type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

**PANORAMA IMMOBILIARE CIRCOSTANTE**

Zona semiperiferica del comune di Porcia, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

**COLLEGAMENTO VIARIO**

Il collegamento viario risulta:

<input type="checkbox"/>	Scarso	<input type="checkbox"/>	Discreto
<input type="checkbox"/>	Buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo

**Distanze:**

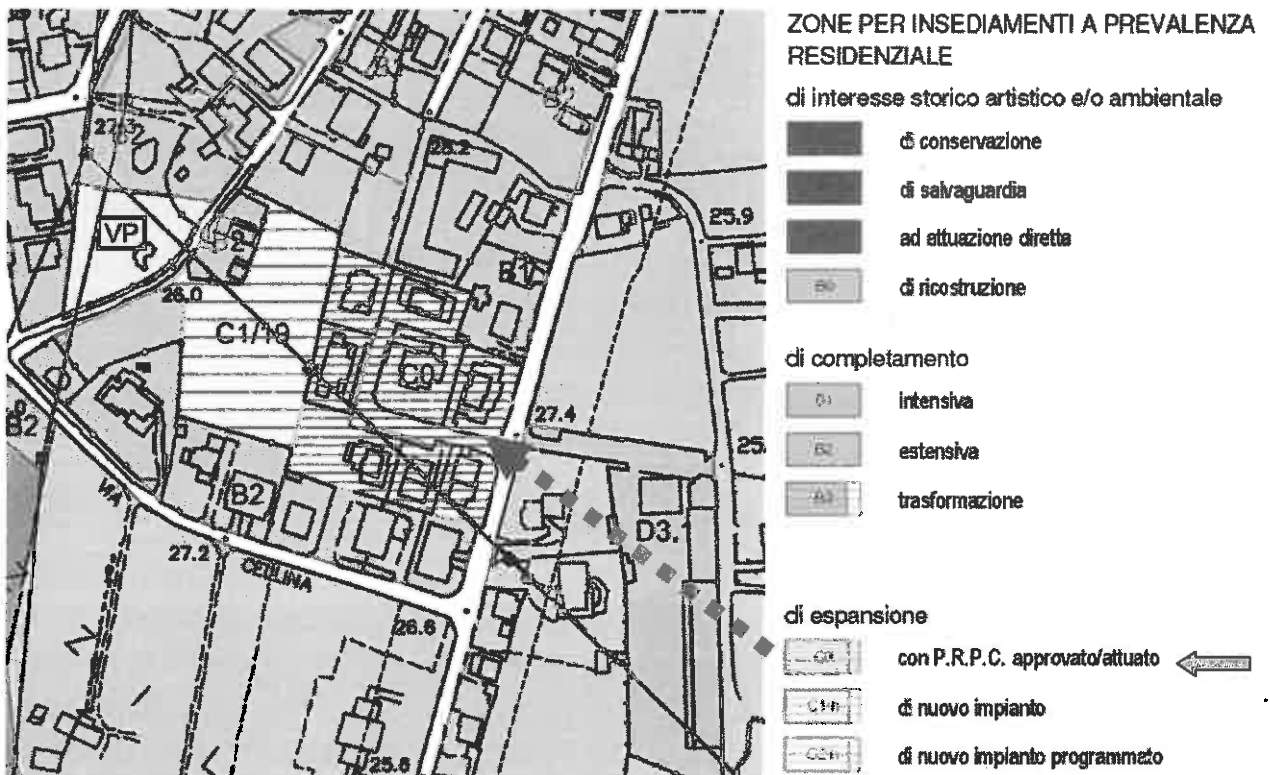
- A ridosso della strada che collega l'abitato di Aviano allo svincolo per l'imbocco dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro che dista meno di un chilometro.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

**AREA**

Lotto di terreno facente parte di lottizzazione residenziale costituente strada di lottizzazione e parcheggi a servizio delle unità residenziali.

**(INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE)**



## VALUTAZIONE

### **ELEMENTI CHE LIMITANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**

Gli elementi che potrebbero limitare di fatto la vendita dell'immobile sono, a parere del sottoscritto:

- l'attuale nota crisi del mercato immobiliare.

### **CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE**

I principali criteri di stima ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, International Valuation Standard - I.V.S., Codice delle Valutazioni Immobiliari, ecc.) adottati sono i seguenti:

#### **Procedimento: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

**Descrizione:** Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

#### **Procedimento: METODO FINANZIARIO**

**Descrizione:** Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

#### **Procedimento: METODO DEI COSTI**

**Descrizione:** Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, **obsolescenza funzionale**, **obsolescenza economica**).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Per il calcolo dei vari tipi di obsolescenza si rimanda al paragrafo successivo "*metodo di calcolo per quantificare il coefficiente di obsolescenza (assimilabile al deprezzamento)*".



Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

### **METODO DI CALCOLO PER QUANTIFICARE IL COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- Deterioramento fisico e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- Obsolescenza economica derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione quale l'attuale).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

**Bibliografia:**

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss

Nel caso in esame, mancando non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico **metodo di valutazione assumibile è il**

**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

per quanto riguarda l'unità immobiliare in Lignano Sabbiadoro e

**METODO DEI COSTI**

per quanto riguarda l'unità immobiliare in Aviano (PN) loc. Piancavallo con i seguenti

**LIMITI ED ASSUNZIONI**

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014, riporta a consuntivo, per un edificio residenziale multipiano di tipo medio e di pregio della superficie di 3.420 mq., un costo dell'opera pari a:
  - a. **euro 1.307,00 /mq.**

Alla luce dei criteri e delle considerazioni sopra esposti si determina il valore dell'immobile come segue:

**A) APPARTAMENTO IN LIGNANO:**

**Fabbricati**

Descrizione	Mq. Costr.	CF	Mq. Costr. II	r/Omq	Cost. Obbl. (Unitaria)	Omq	VM
Appartamento	70	1,0	70	€ 3.000,00		€ 3.000,00	€ 210.000,00
Terrazza	85	0,3	26	€ 3.000,00		€ 3.000,00	€ 78.500,00
Cantina	6	0,3	2	€ 3.000,00		€ 3.000,00	€ 5.400,00
Posto auto scoperto	28		0	a corpo		€ -	€ 10.000,00
			0			€ -	€ -
<b>Totali:</b>	<b>189</b>		<b>97</b>		<b>Totale:</b>	<b>€ 301.900,00</b>	<b>c</b>

<b>Coefficiente di realizzo:</b>	<b>0,85</b>	<b>VR</b>
		<b>€ 256.815,00</b>

**Tabella di riassunto totali:**

<b>Valore di MERCATO</b>	€ 301.900,00	arrotondato	€ 302.000,00	<b>(a+c)</b>
<b>Valore di REALIZZO</b>	€ 256.815,00	arrotondato	€ 260.000,00	<b>(b+d)</b>

**N.B.:** Si è ritenuto di evidenziare un valore di realizzo nell'ipotesi di una vendita in tempi brevi.

**B) APPARTAMENTO IN AVIANO LOC. PIANCAVALLO:**

AVIANO - civile abitazione							
<b>Fabbricati</b>							
Descrizione	Met	q	Categoria/mq	Costo di Cmk €/mq	Coef. OMI	Costo	Valutazione
Civile Abitazione p.1	63,00	1,0	63,0	€ 1.307,00	0,50	€ 653,50	€ 41.170,50
Garage	16,00	0,4	6,4	€ 1.307,00	0,50	€ 653,50	€ 4.182,40
			0,0			€ -	€ -
<b>Totali:</b>						<b>€</b>	<b>45.352,90</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>						<b>€</b>	<b>45.352,90</b>
						Arrotondato	€ 45.000,00

**A maggiore supporto/confronto si riportano le quotazioni attribuite dalle maggiori pubblicazioni in materia ritenute, a parere dello scrivente, più significative per gli immobili oggetto di valutazione:**

Fonte	Vmin. euro/mq.	Vmax. euro/mq.
X Agenzia del territorio OMI – 2013 Semestre II	700,00	850,00
Rapporto Nomisma del		
X Borsino immobiliare FIAIP – Anno 2013	900,00	1.150,00
X Osservatorio immobiliare FIMAA – Anno 2013	550,00	1.100,00
Consulente Immobiliare del Sole24Ore del		
Borsino immobiliare CCIAA		

**C) TERRENO IN PORCIA:**

Trattandosi di strada di lottizzazione al terreno non si ritiene di attribuire alcun valore.

**CONSIDERAZIONI FINALI**

Si ribadisce che i valori attribuiti sono decrescenti nel medio periodo, tenuto anche conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare.

**E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.**

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito.  
 (ing. Carlo Sega)

**ELENCO ALLEGATI**

Come premesso, per la redazione del presente elaborato si è anche fatto riferimento alla documentazione tecnica a cui si rimanda:

<b>Categoria</b>	<b>Allegato</b>
Estratto di mappa	<b>1</b>
Visure catastali aggiornate	<b>2</b>
Planimetrie catastali	<b>3</b>
Rilievo fotografico	<b>4</b>

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2015

Data: 14/04/2015 - Ora: 09.26.30

Segue

Visura n.: T30745 Pag: 1

**Dati della richiesta**

**Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE**

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	2	88	58	A		C/6	3	15 m <sup>2</sup>		Euro 46,48 L. 90.000	VIA STELLA ALPINA piano: T; VARIAZIONE del 17/02/1995 n. 498/A.26/1995 in atti dal 07/03/1995 COLL. C. T.-TOPONOMASTICA	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** garage

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2005 Voltura n. 6964.1/2013 in atti dal 01/10/2013 (protocollo n. PN0104271) Repertorio n.: 30699 Rogante: LUCA SIONI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: UU Sede: PORDENONE n: 480 del 03/02/2005 CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE BEN			

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2015

#### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	2	88	29	A		A/2	3	4 vani		Euro 495,80 L. 960.000	VIA STELLA ALPINA piano: 1; VARIAZIONE del 17/02/1995 n. 498/A.26/1995 in atti dal 07/03/1995 COLL. C. T.-TOPONOMASTICA	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** abitazione

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/01/2005 Voltura n. 7211.1/2013 in atti dal 14/10/2013 (protocollo n. PN0123026) Repertorio n.: 30699 Rogante: NOT. SIONI Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: AGG. QUOTE IST.122427-13	

#### 3. Immobili siti nel Comune di PORCIA(Codice G886) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	14	223		-	SEMINAT IVO	3	11	76		Enro 9,72 L. 18.816	Euro 6,98 L. 13.524	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1990 n. 1551.1/1990 in atti dal 01/04/1998	



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2015

Data: 14/04/2015 - Ora: 09.26.30

Fine

Visura n.: T30745 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PROPRIETARIO PER 65,72/1000
2			PROPRIETARIO PER 65,99/1000
3			PROPRIETARIA PER 79,24/1000
4			PROPRIETARIO PER 528/10000 IN COMUNIONE LEGALE
5			PROPRIETARIO PER 97,78/1000
6			CONIUGE COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 79,24/1000
7			PROPRIETARIA PER 528/10000 IN COMUNIONE LEGALE
8			PROPRIETARIO PER 66,725/1000
9			COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 102,25/1000
10			COMPROPRIETARIA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 109,36/1000
11			CONIUGE COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DA DI 79,24/1000
12			PROPRIETARIA PER 97,78/1000
13			COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 109,36/1000
14			PROPRIETARIA PER 66,725/1000
15			PROPRIETARIA PER 105,6/1000
16			COMPROPRIETARIO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON DI 102,25/1000
17			PROPRIETARIA PER 126,99/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/1999 Voltura n. 1928.1/1999 in atti dal 20/04/1999 Repertorio n.: 7164 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione:	

**Totale Generale: vani 4 m² 15 Rendita: Euro 542,28**

**Totale Generale: Superficie 11,76 Redditi: Dominicale Euro 9,72 Agrario Euro 6,98**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO  
F. - Cat. A. T. - 818



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

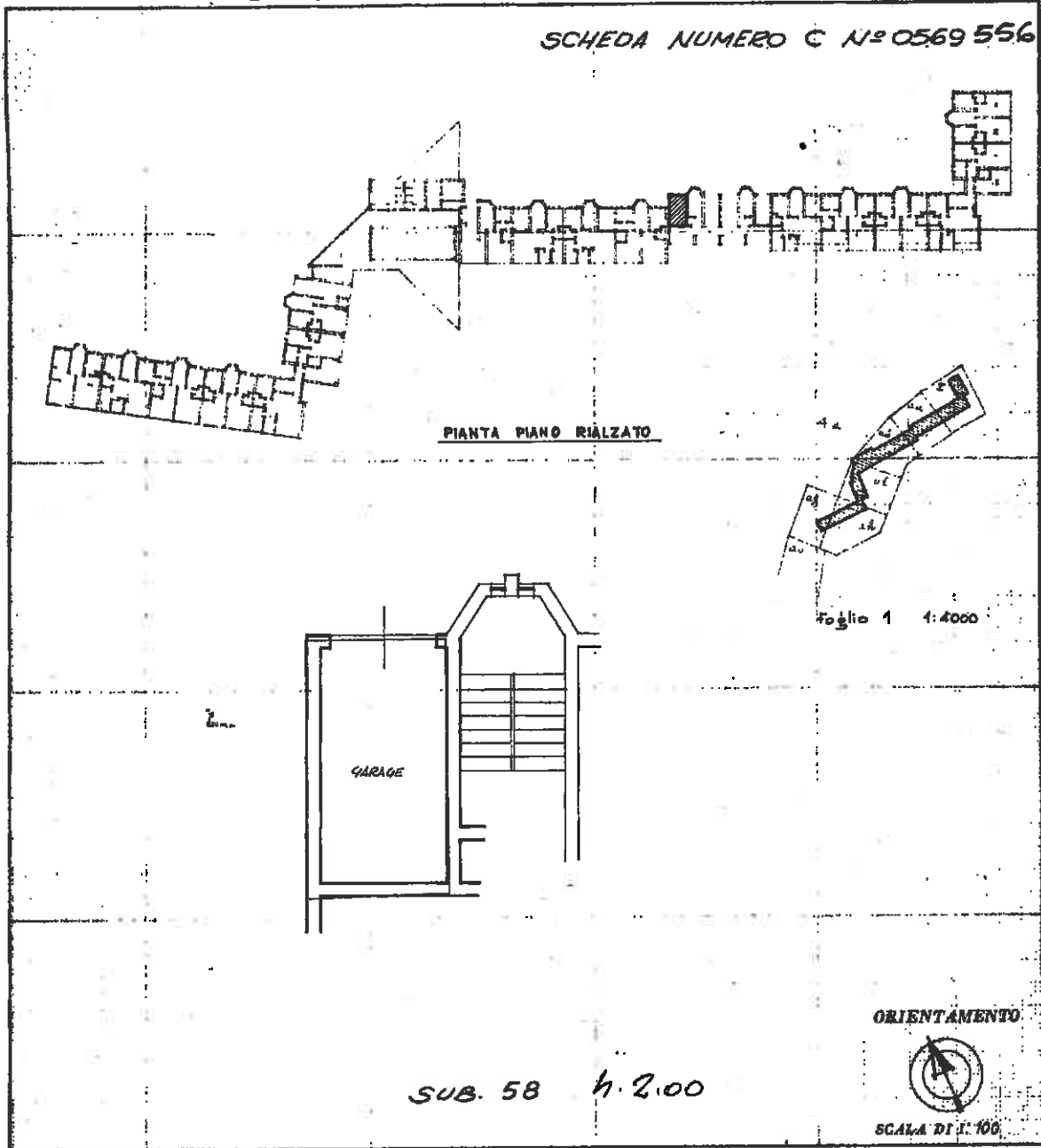
(R. D. 11070 - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 482)

Lire  
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via PIANCAVALLO

Ditta  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE  
CONDOMINIO I TUBLAT LOTTO 1<sup>o</sup>

SCHEDA NUMERO C N° 0569 556



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 NOV 1972  
PROT. N° 2210

Compilata dal geom.

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Pordenone  
DATA 10 ottobre 1972

Firma

Simulazione al 14/04/2015 - Comune di AVIANO (AS16) - < Sez. Urb. - A - Foglio: 2 - Particella: 88 - Subalterno: 58 >  
STELLA ALPINA piano: 1;

10 metri



MODULINO  
P. - Cat. S. T. - 815



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 650)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

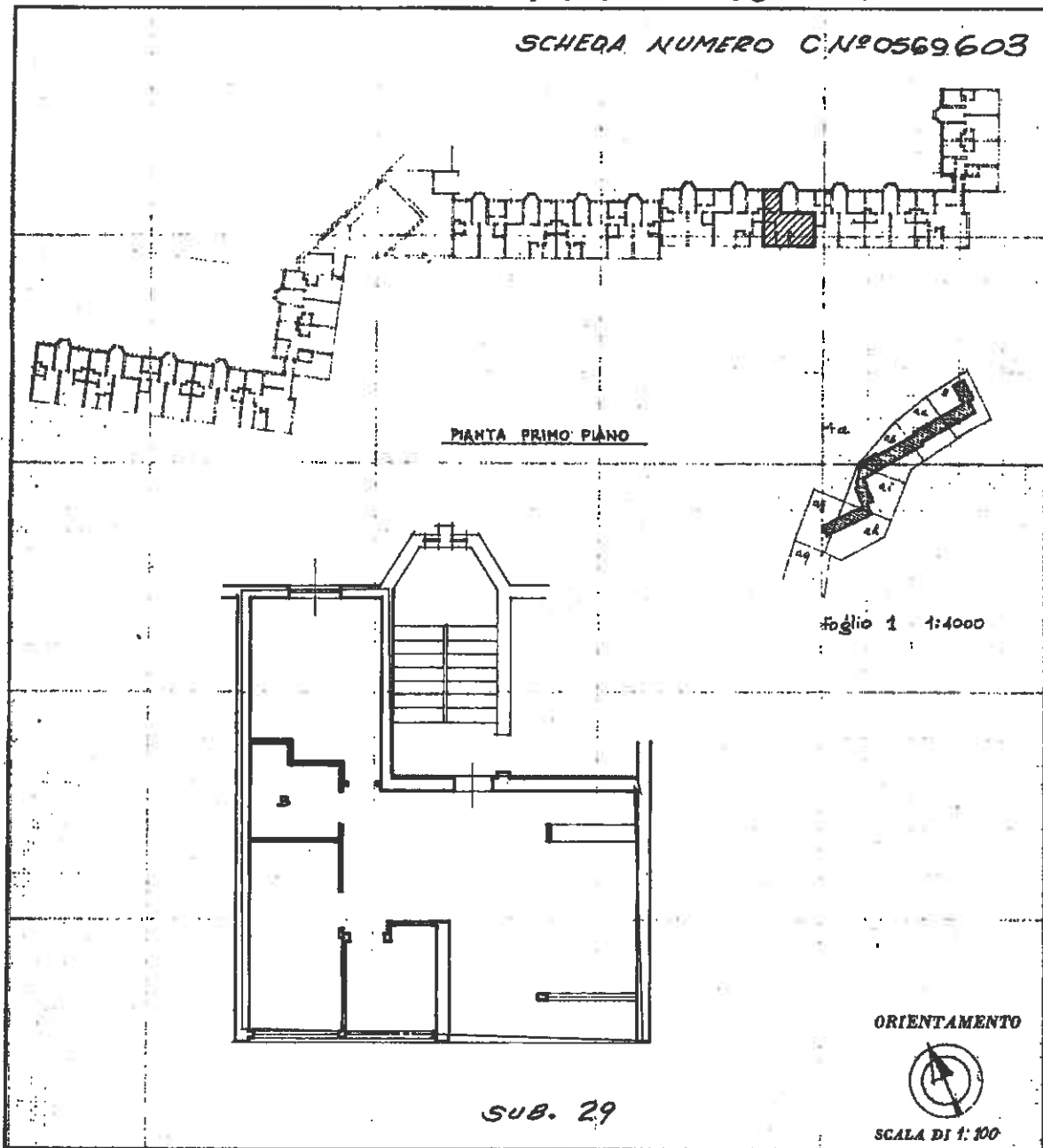
Lire  
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO VIA PIANCAVALLO

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE  
CONDOMINIO I TUBLAT LOTTO 1<sup>o</sup>

SCHEDA NUMERO C/N<sup>o</sup> 0569603



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 NOV. 1972  
PROT. N<sup>o</sup> 2121

Compilata dal geom.

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Pordenone  
DATA 10 ottobre 1972

Firma: \_\_\_\_\_

Comune di AVIANO (A516) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 88 - Subalterno: 29 - STELLA ALPINA piano: 1;

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2015

Data: 14/04/2015 - Ora: 09.28.22

Segue

Visura n.: T31913 Pag: 1

**Dati della richiesta**

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE

**Soggetto individuato**

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di LIGNANO-SABBIADORO(Codice E584) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		43	1471	14			C/2	3	7 m <sup>2</sup>		Euro 10,48	VIA JULIA piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2014 n. 9892.1/2014 in atti dal 28/02/2014 (protocollo n. UD0039512) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		43	1471	31			C/6	4	28 m <sup>2</sup>		Euro 79,53	VIA TIROLO piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2014 n. 9892.1/2014 in atti dal 28/02/2014 (protocollo n. UD0039512) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		43	1471	42			A/2	4	4,5 vani		Euro 453,19	VIA JULIA piano: 10; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2014 n. 19535.1/2014 in atti dal 08/04/2014 (protocollo n. UD0068027) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 12/05/2014 con prot. n. UD0069120/2014 del 09/04/14

**Totale: vani 4,5 m<sup>2</sup> 35 Rendita: Euro 543,20**



Ufficio Provinciale di Udine - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2015

Data: 14/04/2015 - Ora: 09.28.22

Fine

Visura n.: T31913 Pag: 2

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 6818.1/2014 in atti dal 24/04/2014 Repertorio n.: 45112 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 3

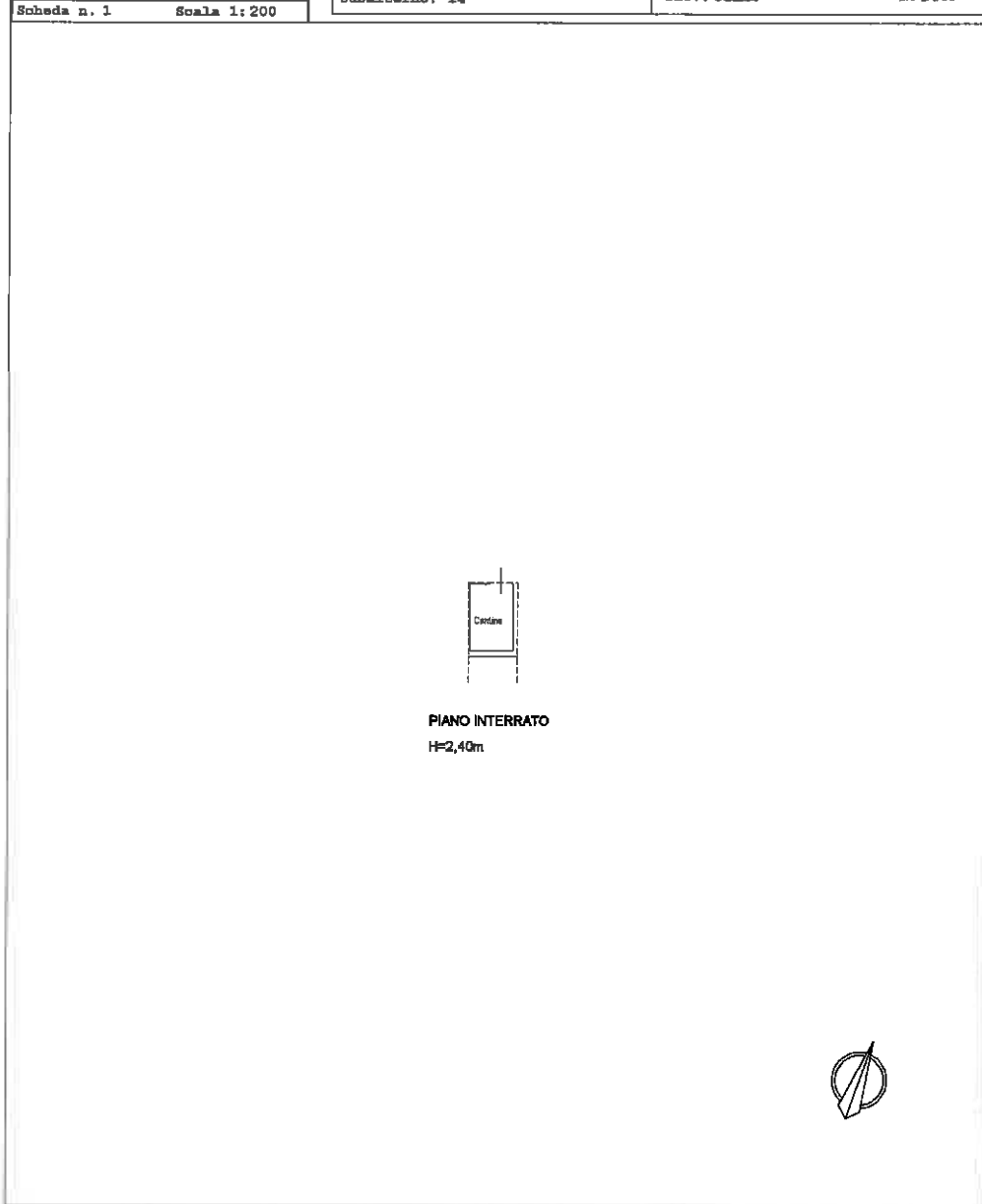
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. UD0084407 del 17/05/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lignano-sabbiaodoro	
Via Julia	civ.
<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>
Sesione:	Iscritta all'albo:
Foglio: 43	Geometri
Particella: 1471	Prov. Udine
Subalterno: 14	N. 2440

Scheda n. 1      Scala 1:200



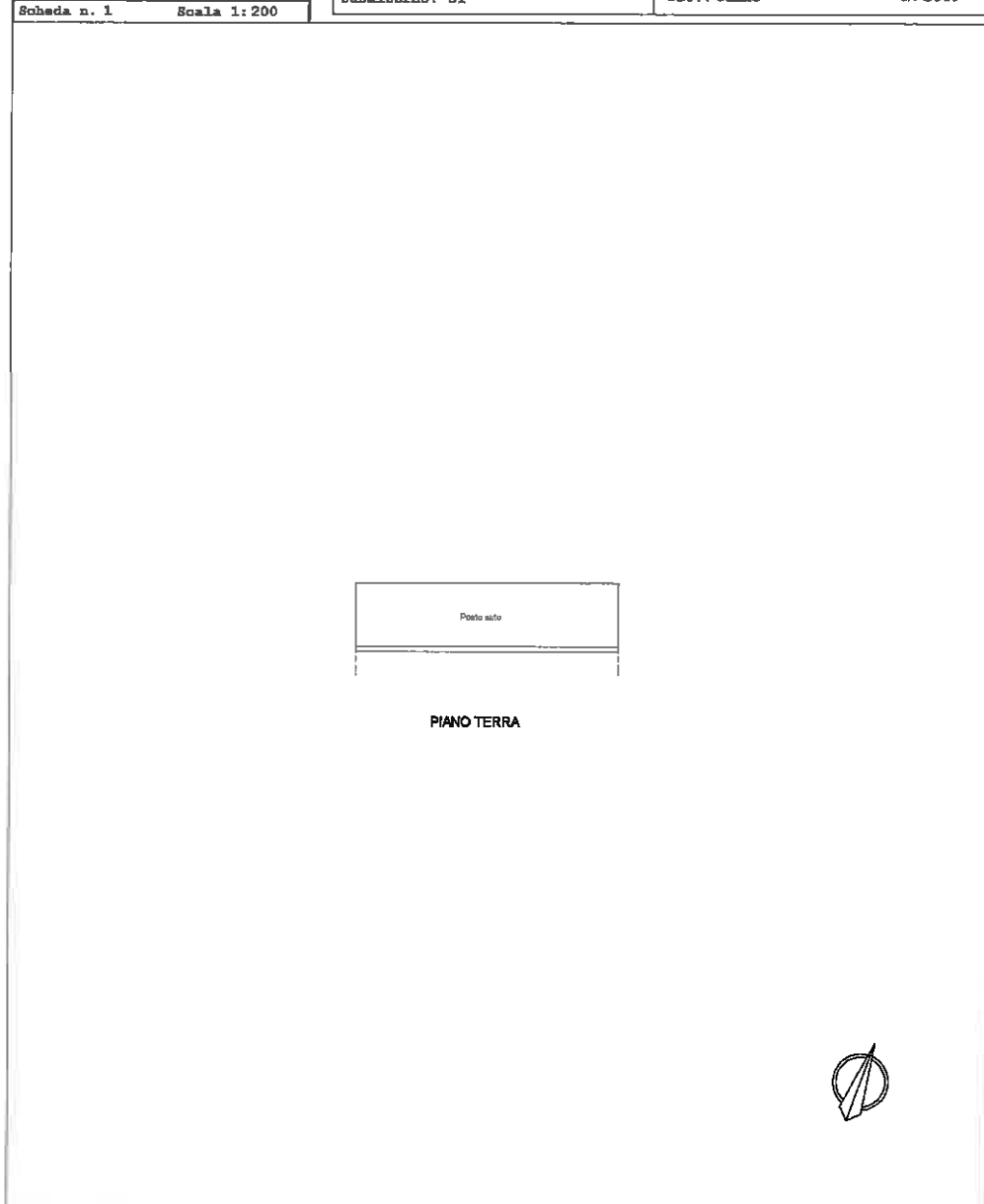
Situazione al 14/04/2015 - Comune di LIGNANO SABBIAODORO (E584) - < Foglio: 43 - Particella: 1471 - Subalterno: 14 >

10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. UD0084407 del 17/05/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lignano-sabbiadoro Via Tirolo civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 43 Particella: 1471 Subalterno: 31	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Udine N. 2440

Scheda n. 1 Scala 1:200



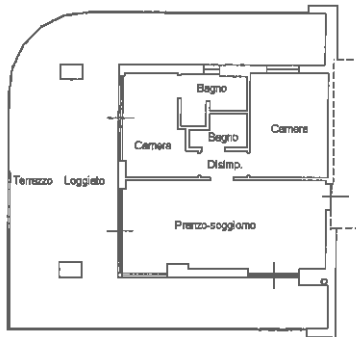
10 metri

Situazione al 14/04/2015 - Comune di LIGNANO SABBIAADORO (E584) - < Foglio: 43 - Particella: 1471 - Subalterno: 31 >  
Piano dei Fabbricati - SITUAZIONE AL 14/04/2015 - Comune di LIGNANO SABBIAADORO (E584) - < Foglio: 43 - Particella: 1471 - Subalterno: 31 >  
TIROLO piano: I;

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

Dichiarazione protocollo n. <u>UDD110558</u> del <u>20/06/2013</u> Planimetria di u.i.u. in Comune di Lignano-Sabbia d'oro	
Via Julia	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Isritto all'albo:
Foglio: 43	Geometri
Particella: 1471	Prov. Udine
Subalterno: 42	N. 2440

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO DECIMO**  
H=2,50m



10 metri

Situazione al 14/04/2015 - Comune di LIGNANO SABBIA D'ORO (E584) - < Foglio: 43 - Particella: 1471 - Subalterno: 42 >  
CATASTO FABBRICATI - U.I.U. VIA JULIA piano: 10;



