

Lotto 002

Unità immobiliare in complesso
residenziale in corso di ristrutturazione e
classamento

fg.20 mappale 732 sub. 17

in San Vito al Tagliamento (PN)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'immobile che costituisce quanto oggetto di perizia è localizzato in via Anton Lazzaro Moro snc nel comune di San Vito al Tagliamento come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dell'edificio – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dell'unità – Aerofoto particolare



3. foto: vista frontale dell'immobile da via Anton Lazzaro Moro



4. foto: vista lato androne interno.



5. foto: finiture interne (corso di ristrutturazione)



6. foto: finiture interne (corso di ristrutturazione)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario:

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI**CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di SAN VITO AL TAGLIAMENTO**

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
20	732	E.U.	702	-	-

Nota: terreno condominiale. La porzione di sedime verrà ricompresa nel valore dell'unità.

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di SAN VITO AL TAGLIAMENTO

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
20	732	17	F/4				Via Anton Lazzaro Moro, snc	T

COERENZE

Mappale sub. 17

NORD:	sub. 20
EST:	via Anton Lazzaro Moro
SUD:	sub. 1
OVEST:	sub.7 (vano scale)

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto del 22/06/2017 Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 159286 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6217.1/2017 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 06/07/2017

ZONA

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona semicentrale (appena al di fuori delle mura storiche) del Comune di San Vito al Tagliamento, posta a est del medesimo centro comunale. La zona è caratterizzata da abitazioni civili di tipo medio tipiche del contesto storico del paese.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene buono in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- km. 7,00 dalla SS 13 Pontebbana;
- km. 10,00 dallo svincolo di Villotta per la A28 "Conegliano-Portogruaro".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

terreno condominiale ove sorge complesso edilizio suddiviso in unità residenziali ed unità commerciali.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

Unità condominiale posta al piano terra ad uso residenziale secondo il recente progetto di ristrutturazione. L'unità si presta anche ad un uso commerciale.

L'unità in esame misura mt.4.40 x mt. 7.65 per un totale di mq. lordi 33.66.

- Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'unità non risulta frazionabile e si presta sia ad un uso residenziale che commerciale (negozi).

CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Presumibilmente contro terra in blocchi e pietra, del tipo continuo.
Struttura portante	Blocchi in calcestruzzo e pietra, laterizi
Tamponamenti	Laterizio
Solai	Legno con controsoffitto
Serramenti interni	assenti
Serramenti esterni (generale)	Legno e vetro singolo; parte assenti
Pavimenti	Assenti
Pavimenti servizi	Assenti
Rivestimenti servizi	Assenti
Divisioni interne	Muratura di laterizio; pareti di cartongesso
Controsoffitti	Lastre di cartongesso
Portoni	Assenti
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Non rilevato

STATO MANUTENTIVO GENERALE

In generale si buono.

Si premette che l'unità era oggetto di ristrutturazione attualmente incompiuta.

Nell'esame a vista esterno: le pareti perimetrali si presentano in buono stato di manutenzione.

Nell'esame a vista dell'interno: da quanto è stato possibile visionare l'interno del locale è in corso di ristrutturazione: pavimenti con massetto, divisioni interne in lastre di cartongesso, finestra fronte strada in legno e vetro (da sostituire), finestra lato androne-ingresso, assente.

Porte interne ed esterne assenti.

Realizzazione di controsoffitto in lastre di cartongesso.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto di illuminazione (assente)
Riscaldamento (assente)
Impianto telefonico (assente)

CONFORMITA' IMPIANTI

Impianti in corso di ristrutturazione non ultimata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

L'unità in esame è attualmente accatastata in F/4 - in corso di definizione, pertanto in assenza di planimetria attuale.

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del complesso risulta anteriore al 01.09.1967.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di San Vito al Tagliamento si sono reperiti, con l'ausilio dell'U.T., i seguenti autorizzativi:

Anno Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione

2019	SCIA prot. 6885 del 15.03.2019 (ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di due unità esistenti)
------	--

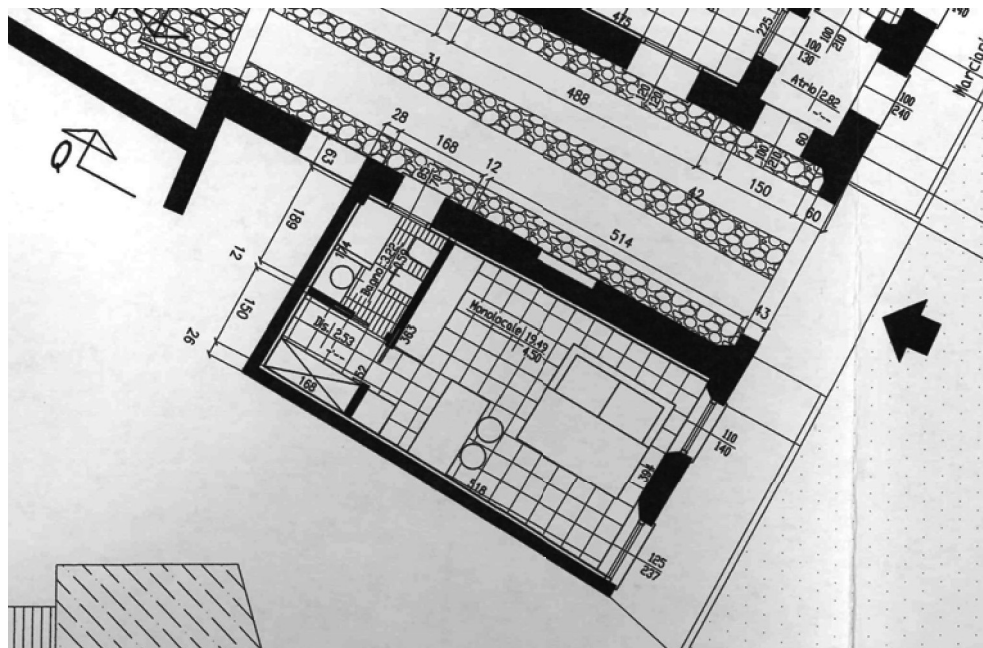


Tavola progettuale presentata per la SCIA citata.

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)

L'estratto di seguito riportato, estrapolato dal portale del comune ove insiste l'immobile o dalla piattaforma regionale (a cui alcuni comuni si riferiscono) ha funzione informativa ai fini estimativi. L'ufficialità del PRG vigente si ha solo con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.



Estratto PRG

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:
Zona omogenea A (Centro storico primario).

Alla presente relazione vengono allegate gli estratti delle NTA riferite al PRG.

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

- Non si rilevano vincoli particolari se non quelli derivanti da PRG richiamati nelle norme sopra riportate.
- Servitù per le parti comuni (vedasi atto di acquisto allegato).

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- nessuna

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: nessuna.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la CONTINUITA' delle trascrizioni.

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria si rilevano i seguenti gravami:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

ISCRIZIONE del 08/04/2022 - Registro Particolare 825 Registro Generale 4975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1153 del 13/12/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Si allegano le visure ipotecarie.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta
 tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)											
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subaltrale catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).											
Descrizione	ID. Sub.	Plano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM	
Unità immobiliare in corso di ristrutturazione (al grezzo)	732-17	T	2,55	30	1,0	30	€ 400,00		€ 400,00	€ 12.000,00	
Totali mq (LRD e COM):				30		30			SubTotale (B):	€ 12.000,00	
<i>di cui coperti:</i>				30							
Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)							€	12.000,00	ARR.TO	€	12.000,00

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	-	1,00	€ -
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	12.000,00	1,00	€ 12.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:				Totale:	€ 12.000,00

Vista la consistenza, il sottoscritto non ritiene di attribuire coefficienti di diminuzione per pervenire al valore di vendita coatta.

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

■ CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione altalenante del mercato immobiliare.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.

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 Estimatore.
(Geom. Diego Vendruscolo)

■ ALLEGATI