

RAPPORTO DI STIMA

IMMOBILE FINITO

Data sopralluogo: 25/07/2024

Data perizia: 25/07/2024

Proprietà: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2

UBICAZIONE IMMOBILE

Regione: FRIULI VENEZIA GIULIA Provincia di: PORDENONE
Cap e Comune: VALVASONE ARZENE Capol. VALVASONE
Indirizzo: Via BANDO n° 14
codice catastale: M346B

Tipologia immobile: abitazione
Anno di costruzione: 1880
Anno di ristrutturazione:

Proprietà: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2
Provenienza: Atto: successione in morte di [REDACTED] reg. a PN il 20-06-2023 al n. 284058 vol. 88888
di data: n° rep. n° racc.
Notaio:

Estremi catastali:	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Valore
	CEU	29	476	2	€ 27.528,00

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: € 27.528,00

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

regione: FRIULI VENEZIA GIULIA scala:
provincia di: PORDENONE piano d'ingresso: terra
comune di: VALVASONE ARZENE zona: semi centrale
Capol. VALVASONE
Via BANDO a destinazione: residenziale
n° 14

Accessibilità dalle principali arterie stradali: buona
Accessibilità dalla rete stradale locale: buona
Accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto: buona
Fruibilità ai servizi atti alla residenza: buona
Fruibilità di parcheggi in zona: buona
Giudizio complessivo sulla localizzazione: buona

Eventuali commenti:

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 Caratteristiche esterne dell'immobile

Tipologia: abitazione

Qualità edificio: scadente

N° u.i.: 1

Piani fuori terra: 3

Piani entro terra:

Il fabbricato ha struttura antisismica (riferimento L. 64/74 e successive modifiche e integrazioni) no

Struttura: muratura

Solai: legno

Copertura a: tetto a falde inclinate

Affaccio/panoramicità: strada, altre abitazioni, in aderenza,

Recinzione lato ingresso: muretto cls e rete metallica

Recinzione prevalente altri lati: muretto cls e rete metallica

Facciate: pittura

Serramenti: legno

Stato manutentivo (*): scadente

Qualità delle finiture: scadente

2.2 Caratteristiche interne dell'unità in valutazione

Piano Altezza Composizione:

T	265	ABITAZIONE
1	265	ABITAZIONE
2	260	ABITAZIONE

Vani	Pavimenti	Pareti e rivestimenti
porticato	piastrelle	intonaco e pittura
ingresso	piastrelle	intonaco e pittura
cucina	piastrelle	intonaco, pittura e piastrelle
soggiorno	piastrelle	intonaco e pittura
bagno	piastrelle	intonaco, pittura e piastrelle
disimpegno	piastrelle	intonaco e pittura
camera	linoleum	intonaco e pittura
camera	tavolato	intonaco e pittura
soffitta	tavolato	intonaco

Porta di ingresso:	legno
Serramenti interni:	legno tamburato
Servizi igienici: (numero e descrizione)	n.2 bagni

Stato manutentivo (*):	scadente
Qualità delle finiture:	scadente

3. IMPIANTI TECNOLOGICI

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

tipologia impianto	si/no	costruzione/ ristrutturazione	legge di riferimento	conforme
elettrico	si		vigente al tempo	si
idrico-sanitario	si		vigente al tempo	si
citofono/videocitofono	no			
allarme	no			
tv/tv satellitare	si		vigente al tempo	si
telefono	si		vigente al tempo	si
aria condizionata/climatizzatore	no			
riscaldamento autonomo	si		vigente al tempo	si
riscaldamento condominiale	no			

4. ACCESSI

Carraio: n.1
Pedonale: n.1

5. AREA DI PERTINENZA

Superficie: comune con altra proprietà
Destinazione d'uso: giardino e vialetti
Finiture: erba e inghiaiato

6. IDENTIFICATIVI CATASTALI

La documentazione necessaria per l'identificazione catastale comprende: visura, scheda, estratto di mappa ed elaborato planimetrico.

Documentazione prodotta:

Schede catastali/visure catastali/estratto di mappa

CT/CF	foglio	particella	sub.	qualità/categoria	classe	superficie/ consistenza	sup.cat.	rendita/ RD(€)	RA (€)
CF	29	476	2	A/4	3	5	103	185,92	

NOTE:

7. REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La documentazione necessaria per la definizione della regolarità edilizia comprende: concessione edilizia, elaborati progettuali, certificato di abitabilità.

Segnalare eventuali domande di condono edilizio (L. 47/85)

Documentazione prodotta:

planimetrie catastali, visure catastali, estratto di mappa.

Dati:

NOTE:

8. SERVITU', VINCOLI E GRAVAMI

Note sulla valutazione:

Sull'abitazione grava la servitù della scala di accesso comune ad altra proprietà per accedere ai piani superiori.

Strutture e impiantistica in stato precario, si riscontrano piccole costruzioni realizzate sulla corte comune presumibilmente abusive, non sanabili sia dal punto di vista edilizio/urbanistico sia strutturale.

9. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta allo stato attuale: occupato

10. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie comm. (mq)
PT	porticato	13,4	50	6,7
PT	ingresso	6,9	100	6,9
PT	cucina	17,0	100	17,0
PT	soggiorno	15,5	100	15,5
PT	bagno	5,6	100	5,6
P1	disimpegno	3,1	100	3,1
P1	camera	18,5	100	18,5
P1	camera	19,1	100	19,1
P2	soffitta	44,6	50	22,3
	TOTALE	143,7	TOTALE	114,7

11. INDAGINE DI MERCATO

Fonte

Borsino immobiliare FIAIP regione Friuli Venezia Giulia
Borsino immobiliare FIMAA regione Friuli Venezia Giulia
Recenti compravendite:

Valutazione (€/mq)

Altre informazioni assunte in loco

12. COMPARABILI/RECENTI COMPRAVENDITE

Comparabile 1 Valore totale (€):
Valore unitario (€/mq):
Superficie commerciale:
Stato manutentivo:
Anno di costruzione:
Anno di ristrutturazione:

Comparabile 2 Valore totale (€):
Valore unitario (€/mq):
Superficie commerciale:
Stato manutentivo:
Anno di costruzione:
Anno di ristrutturazione:

Comparabile 3 Valore totale (€):
Valore unitario (€/mq):
Superficie commerciale:
Stato manutentivo:
Anno di costruzione:
Anno di ristrutturazione:

Se non si è in grado di evidenziare comparabili specificarne la motivazione

13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente valutazione è a valore di mercato.

Secondo l'International Valuations Standards: "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

In base alle caratteristiche dell'immobile e all'indagine di mercato si ritiene di attribuire un valore unitario di mercato pari a: 240,00

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Sup. Commerciale (mq)	Valore
cf	29	476	2	114,7	€ 27.528,00

Il valore di mercato dell'immobile è pari a:

€ 27.528,00

VALORE ARROTONDATO (da considerare per la concessione del credito):**

VALORE ASSICURABILE (pari al costo di ricostruzione):

VALORE DI PRONTO REALIZZO:

14. COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE

Il livello di commerciabilità dell'immobile è da ritenersi: scarsa

15. MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DELL'INCARICO

Il rapporto di valutazione è stato redatto secondo la presente best practice, rilevando ogni eventuale deroga ed in particolare:

- quanto contenuto nel rapporto è corretto ed al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- il valutatore non ha interesse verso l'immobile oggetto della valutazione;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della valutazione;
- che nessuno, salvo i soggetti specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del Rapporto;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

La documentazione esaminata comprende:

Documento

Prodotto da:

16. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Timbro e firma Danilo P.I.Edile Macor

DOCUMENTI TECNICI



Firmato digitalmente da:

MACOR DANILO

Firmato il 29/07/2024 11:18

Seriale Certificato: 3430098

Valido dal 27/03/2024 al 27/03/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA