



REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI PORDENONE

PERIZIA DI STIMA
del più probabile valore di mercato
di casa unifamiliare sita in via Nazario Sauro n°30, Pordenone

di proprietà



identificata catastalmente al

Foglio 15, Mappale 292, Subalterno 1 (abitazione)

Foglio 15, Mappale 292, Subalterno 2 (garage)

Marzo 2022

01. Nomina

La sottoscritta Geometra VANESSA GRION nata a Pordenone il 15.09.1997, con studio in Zoppola, via Canonica, 16 cod. fiscale: GRNVSS97P55G888W, libera professionista iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone al n. 1413, su incarico dei proprietari sig.ri , redige perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili di seguito descritti.

02. Accertamenti

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto rilevato in data 28.02.2022. Gli elementi documentali raccolti e citati nella presente perizia, costituiscono parte integrante della stessa e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere della sottoscritta, alla formazione del valore finale.

03. Metodo di stima

La valutazione degli immobili è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili simili recentemente compravenduti o oggetto di offerta immobiliare e compararli a quelli oggetto di valutazione attraverso correzioni percentuali dovute alla posizione e alla qualità.

04. Esclusioni

La presente perizia non prevede alcuna verifica della conformità edilizio-urbanistica, pertanto non è stato eseguito alcun approfondimento degli elementi documentali e normativi inerenti l'oggetto di stima e il coerente raffronto con il suo stato di fatto.

A. OPERAZIONI PERITALI E INQUADRAMENTO GENERALE

A.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

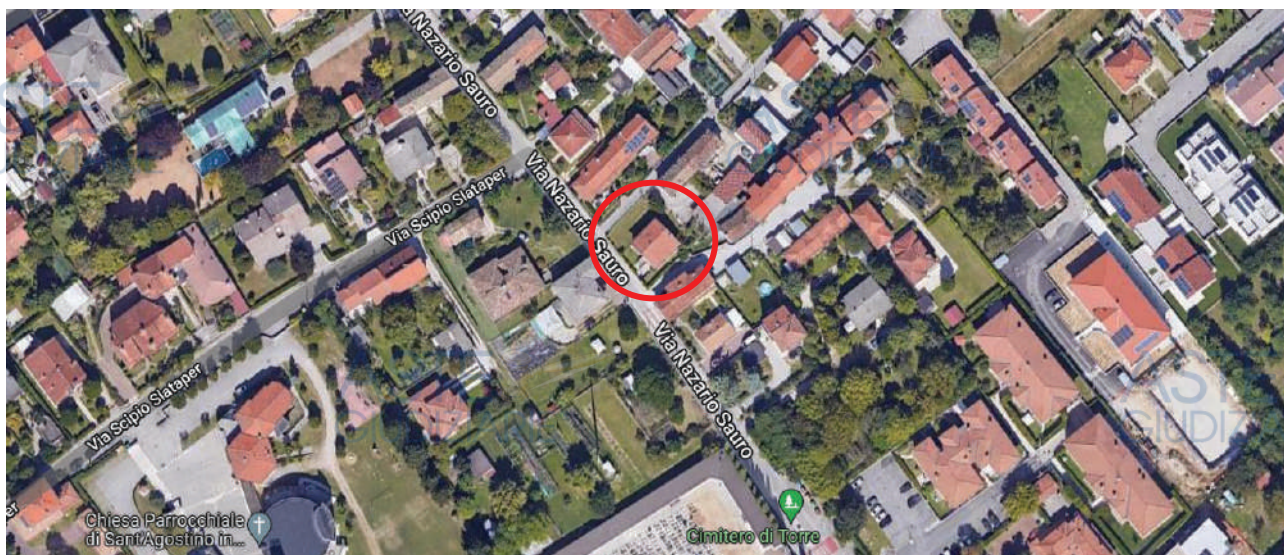
Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse. A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire estratto di mappa catastale, visure e planimetrie catastali attuali.

A.2 Indagini specifiche di mercato

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, la sottoscritta ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di ventiquattro mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

A.3 Immobile da stimare

Trattasi di casa unifamiliare sviluppata su due piani con pertinenza esterna, edificata negli anni '70, sita in via Nazario Sauro n°30, nel quartiere di Torre di Pordenone, in zona residenziale, ben servita e distante dal centro comunale 2 km. circa.



Ortofoto: localizzazione dell'immobile oggetto di stima

A.4 Identificazione catastale

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del comune come segue (v.all.02):

- Foglio 15, Mappale 292, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 4°, vani 6,5, superficie catastale m² 109, Rendita Catastale €. 688,18, piani S1-T;
- Foglio 15, Mappale 292, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4°, superficie catastale m² 29,

Rendita Catastale €. 119,82, piano S1.

L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari sopra descritte è la seguente:

- 1) cod.fiscale: , Proprietà per ½;
- 2) nato a cod.fiscale: ,
Proprietà per ½.

A.5 Confini

Il mappale n.292 su cui insiste il fabbricato unifamiliare oggetto di stima confina (v.all.03): a nord con mappale n.293 (area edificata); ad est con mappali n.298-299 (aree edificate); a sud con via Nazario Sauro (strada comunale); ad ovest con mappale n.293 (area edificata).



Estratto di mappa catastale: identificazione del mappale in oggetto e rispettivi confini

B. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

B.1 Descrizione dell'immobile

Trattasi di casa unifamiliare su due piani con pertinenza esterna. Al piano rialzato trova luogo il piano abitativo, mentre il piano sottostante è adibito a locali accessori. L'abitazione, accessibile da scala esterna, ha una superficie commerciale, muri compresi, pari a mq.95 suddivisi in: ingresso su soggiorno, cucina, dispensa, due camere da letto, disimpegno e bagno. Il piano scantinato, accessibile direttamente tramite vano scale interno, copre anch'esso una superficie commerciale totale pari a mq.95 suddivisi a loro volta in: tre locali cantina, centrale termica (complessivi mq.62) e autorimessa di mq.33, con accesso da rampa esterna. Completa la proprietà, la pertinenza esterna pari a mq.155. Per una miglior comprensione si rimanda all'allegato 01 (v.all.).

B.2 Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato generale dell'abitazione risulta "normale" e curato, considerando anche gli interventi di manutenzione generale eseguiti dai proprietari, dopo l'acquisto durante gli anni '90; ad oggi pertanto risulta sprovvista di isolamenti termici che potrebbero migliorare l'efficienza energetica dell'immobile. Per migliorare tale condizione, si potrebbe intervenire nell'impianto di climatizzazione esistente, sostituzione di infissi e realizzazione di cappotto termico.

C. VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

C.1 Conformità catastale

Le schede catastali risultano pressoché conformi allo stato di fatto rilevato (v.all.04). Si riscontra la presenza di alcune pareti divisorie, effettuate a seguito dell'acquisto dell'immobile, realizzate in attività edilizia libera senza obbligo di comunicazione in quanto rientranti in "manutenzione ordinaria".

C.2 Conformità edilizia

Non è stata verificata la regolarità edilizia. Si fa presente che in vista di una futura vendita e relativo atto notarile, sarà necessario:

- verificare la conformità edilizia (ed eventualmente quella strutturale) e nel caso della presenza di difformità, provvedere alla redazione di una sanatoria edilizia;
- redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

C.3 Destinazione urbanistica

Il fabbricato oggetto della presente perizia, secondo le indicazioni del Piano Regolatore Comunale, di cui si allega un estratto, ricade in zona B1 residenziale di completamento e ristrutturazione ad attuazione diretta, con vincoli urbanistici riportati nell'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione comunali allegate (v.all.08).



Estratto Piano Regolatore Generale Comunale: destinazione urbanistica area su cui ricade il fabbricato

D. VALUTAZIONE

D.1 Valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto sono stati individuati degli immobili in vendita in zona più o meno centrale di Pordenone con peculiarità il più simili possibile a quello in oggetto (v.all.06). I prezzi di vendita degli immobili in oggetto di offerta immobiliare sono stati diminuiti del 5% in quanto, come da esperienze consolidate, è probabile che in fase di trattativa i prezzi di vendita dei comparabili saranno abbassati di tale percentuale. A tal proposito, secondo ricerche di mercato effettuate da autorevole quotidiano nazionale, la differenza media tra il primo valore di vendita richiesto dai proprietari ed il valore di realizzo degli stessi è pari al 15-18%. Nel caso specifico si ritiene che alcuni dei prezzi dei comparabili presi in riferimento non siano ancora stati oggetto di precedente trattativa, anche sulla base della data dell'annuncio e pertanto non siano stati ancora oggetto di deprezzamento. I risultati derivanti dalle considerazioni di cui sopra, sono riportati nella tabella MCA allegata (v.all.05), dalla quale è risultato un **valore unitario** medio pari a **€/mq 820**. Tale valore trova riscontro con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua, per l'anno 2021 – 1° semestre, un valore compreso tra 700 e 950 €/mq per abitazioni civili in normale stato conservativo poste in zona periferica di Pordenone, tra cui fa parte il quartiere di Torre (v.all.07).

Nel calcolo della superficie commerciale, sono state così considerate le superfici applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Superficie calpestabile principale.....	100%
Superficie cantina.....	50%
Superficie giardino.....	10%
Superficie autorimessa.....	50%

Ne deriva il seguente calcolo necessario alla determinazione della **superficie commerciale** (*Superficie muri compresi x Coefficiente di ragguaglio*), sulla quale si basa la determinazione del valore di mercato:

Abitazione con pertinenza esterna – Subalterno 1

Vani principali (piano rialzato) 95 mq x 100% + cantina (piano seminterrato) 62 mq x 50% + giardino 155 mq x 10% = 95,00 + 31,00 + 15,50 = **141,50 mq commerciali**

Autorimessa – Subalterno 2

Garage 33 mq x 50% = **16,50 mq commerciali**

Pertanto la determinazione del valore di mercato viene calcolata come segue, distinta per unità immobiliare: Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore unitario stimato

Abitazione con pertinenza esterna – Subalterno 1

Superficie commerciale 141,50 mq x valore unitario 820 €/mq – arrotondamento = **115.000,00 euro**
(valore parziale abitazione con pertinenza esterna arrotondato ai 5.000 euro)

Autorimessa – Subalterno 2

Sup. commerciale garage 16,50 mq x valore unitario 820 €/mq + arrotondamento = **15.000,00 €**
(valore parziale garage arrotondato ai 5.000 euro)

D.2 Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra esposto si stima **in complessivi € 130.000 (centotrentamila Euro)** il valore di mercato arrotondato ai 5.000 euro dell'immobile sopra descritto. Il perito estimatore

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi. 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 12 mesi.

Zoppola, 07 marzo 2022

Il perito estimatore


GRION
VANESSA
1413
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDENONE