

LOTTO 1

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO A MARIANO DEL FRIULI, FRAZIONE DI CORONA
SULLA VIA TRIESTE AL CIVICO N. 2, DI PROPRIETA' [].



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è composto da due corpi di fabbrica, il principale, più recente è costituito da un piano terra, un primo piano e una soffitta; il secondo corpo di fabbrica, più datato ma anch'esso ristrutturato, comprende una cantina al piano interrato, un piano terra e una soffitta al primo piano. I lavori di completa ristrutturazione si sono conclusi nel 2006.

Il Corpo principale comprende al piano terra: area lorda mq 164,64 + portico della superficie di mq 39,13

- un **salotto** della superficie di **mq 25,89** pavimentato in piastrelle simil-pietra di forme diverse colore grigio, le pareti parzialmente in pietra a vista e per il resto intonacate al civile di colore bianco, il soffitto con travi in legno massiccio a vista, dotato di finestra e porta d'ingresso verso il porticato esterno
- un **secondo salotto** rialzato di un gradino della superficie di **mq 18,62** pavimentato in listoni di legno abete nodino posato in diagonale, presenti due finestre verso strada pubblica, soffitto con travi in legno massiccio a vista e pareti intonacate al civile di colore bianco, presente una stufa di colore bianco comune con l'altro salotto contiguo

- una **cucina** della superficie di mq 18,34 pavimentata in piastrelle e legno, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, il soffitto con travi in legno massiccio a vista, porte in legno massello colore noce, la cucina è parzialmente in muratura laddove presenti lo sparghert, il forno e i fornelli a gas, vi è pure una cappa in muratura di discrete dimensioni.
- un **ripostiglio** della superficie di mq 2,76, pavimentato in parchetti legno abete nodino, le pareti intonacate al civile di colore bianco
- un **disimpegno** della superficie di mq 2,15 pavimentato in piastrelle rettangolari color beige
- un **ripostiglio-centrale termica** della superficie di mq 3,66, pavimentato in piastrelle rettangolari color beige, le pareti intonacate al civile in colore bianco, dotato di finestra di forma particolare in legno, all'interno presente una caldaia murale a gas di tipo stagno, una parete è parzialmente rivestita in piastrelle
- una **lavanderia** della superficie di mq 7,23 pavimentata in piastrelle rettangolari colore grigio chiaro, le pareti intonacate al civile e colorate in bianco, porta-finestra con uscita verso il porticato esterno
- un **servizio w.c.** della superficie di mq 4,72 dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia, pavimentato in piastrelle colore grigio chiaro di forma quadrata e posate in diagonale, le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate fino all'altezza di circa mt 1,80, è altresì presente uno scalda-salviette colore bianco e un'areazione forzata
- un **portico esterno** coperto della superficie di mq 39,13

al primo piano: della superficie lorda di mq 164,90 + terrazzino della superficie di mq 4,09

- un **pianerottolo** d'accesso alla zona notte della superficie di mq 6,17
- una **camera** (gialla) della superficie di mq 13,65 pavimentata in parchetti di legno faggio, pareti intonacate al civile colorate in giallo paglierino, due finestre in legno
- una **camera** (rosa) della superficie di mq 13,00 pavimentata in parchetti di legno faggio, pareti intonacate al civile colorate in rosa, due finestre in legno
- una **camera matrimoniale** della superficie di mq 19,14 pavimentata in parchetti di legno faggio, pareti intonacate al civile colorate in bianco, due finestre in legno
- un **disimpegno/corridoio** della superficie di mq 7,20 pavimentata in parchetti di legno faggio, pareti intonacate al civile colorate in bianco
- un **ripostiglio** della superficie di mq 2,50 pavimentato in parchetti di legno faggio, pareti intonacate al civile colorate in bianco e porta scorrevole a scomparsa
- un **bagno** della superficie di mq 7,71 pavimentato in piastrelle quadrate di colore rosa, le pareti rivestite fino all'altezza di mt 1,60 con piastrelle quadrate di colore rosa ad eccezione di due file a zoccolo di colore verde chiaro, dotato di finestra, w.c.

con cassetta interna, bidet e lavabo in ceramica bianco incassato in una piana di marmo rosa quale top di un mobile in legno massello, specchio incassato nel rivestimento e scalda-salviette di colore bianco collegato all'impianto di riscaldamento, vasca ad angolo in metacrilato di colore bianco dotata di campanello d'allarme

- un **secondo bagno** della superficie di mq 4,35 pavimentato in piastrelle quadrate di colore rosa, le pareti rivestite fino all'altezza di mt 1,60 con piastrelle quadrate di colore rosa, dotato di finestra, w.c. con cassetta esterna, bidet e lavabo in ceramica bianco a colonna
- una **stanza/guardaroba** della superficie di mq 7,12

al secondo piano: della superficie lorda di mq 108,96+ terrazzino di mq 1,25

- una soffitta dotata di finestre di legno della superficie di mq 92,67
- un terrazzino della superficie di mq 1,25

Il Corpo secondario comprende al piano interrato:

- una **cantina** della superficie di mq 15,90, l'accesso avviene attraverso una vecchia scala in legno con forte pendenza, le pareti sono ancora quelle originali in pietra e il soffitto a volta in mattoni, è presente un lavabo in pietra

al piano terra:

- una **taverna** della superficie di mq 31,68, pavimentata in piastrelle simil-pietra di forme diverse e colore grigio, soffitto con travi in legno massiccio a vista, pareti parzialmente in pietra a vista e per il resto intonacate al civile, dotata di porta verso il cortile di proprietà e di quattro finestre in legno di forme diverse; è altresì presente una stufa a legna in ghisa di colore grigio antracite
- un **disimpegno** della superficie di mq 1,94, pavimentato con le medesime piastrelle della taverna e le pareti intonacate al civile in colore bianco
- un **servizio w.c.** della superficie di mq 2,60, pavimentato con le medesime piastrelle della taverna, le pareti rivestite in piastrelle di forma quadrata e di colore bianco, finestra in legno prospettante la strada pubblica, dotato di w.c. e lavabo

al primo piano:

- una **soffitta** con copertura in legno a vista di mq 29,80 pavimentata in parchetti rovere e parzialmente in piastrelle presente una cucina dotata di lavabo, fornello, cappa, suddivisa in due stanza a mezzo di una parete in cartongesso di colore rosso amaranto sulla quale trova posto una stufa a pellet di tipologia moderna di colore



nero; la parte della cucina è dotata di una porta-finestra che dà sul terrazzino e di una finestra prospettante la strada pubblica; la camera ricavata dalla divisione della soffitta è dotata di una finestra in legno che da sul cortile privato, il soffitto è il tetto del corpo secondario

- un **antibagno** della superficie di mq 2,35
- un **bagno w.c.** della superficie di mq 5,60
- un **terrazzino** della superficie di mq 4,09



AL TAVOLARE- P.T. WEB 512 DI CORONA

FOGLIO A1- CORPO TAVOLARE 1



p.c.n. 994/1 ente urbano (da PT 447 ct 1)



FOGLIO A2 – CONSISTENZA

~~GN 3674/2023~~

pres. 04/12/2023 GN 3674/2023

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

[] con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 897/1999

v. 2

~~GN 2102/2024~~

pres. 06/08/2024 GN 2102/2024

2 Si annota la sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale a peso del c.t. 1°

In base a: SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 13-2/2024 dd 25/07/2024 Tribunale di GORIZIA

ad 1



FOGLIO C – AGGRAVI



~~GN 3674/2023~~

pres. 04/12/2023 GN 3674/2023

Si trasporta dalla PT 447 di questo comune censuario:



pres. 12/07/2006 GN 944/2006



1 Si intavola il diritto di ipoteca a favore della BANCA DI CIVIDALE SPA con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 525.000,00 di cui Euro 300.000,00 per capitale, interessi, secondo quanto previsto in contratto che qui si intende integralmente richiamato a peso del c.t. 1°.



In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 30/06/2006 NOT. MARROCCO rep. 34397

AL CATASTO

Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Cons	Sup cat	Rendita
A	6	994/1	3	A/7	2	12,0 vani	324m2	€ 898,64
A	6	994/1	4	C/6	3	26 m2	30 m2	€ 29,54

Intestati: [] Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 01/12/2006 Pratica n. GO0090274 in atti dal
01/12/2006 RISTRUTTURAZIONE

TENUTA DEL BENE

L'immobile è abitato da [] e da sua moglie [].

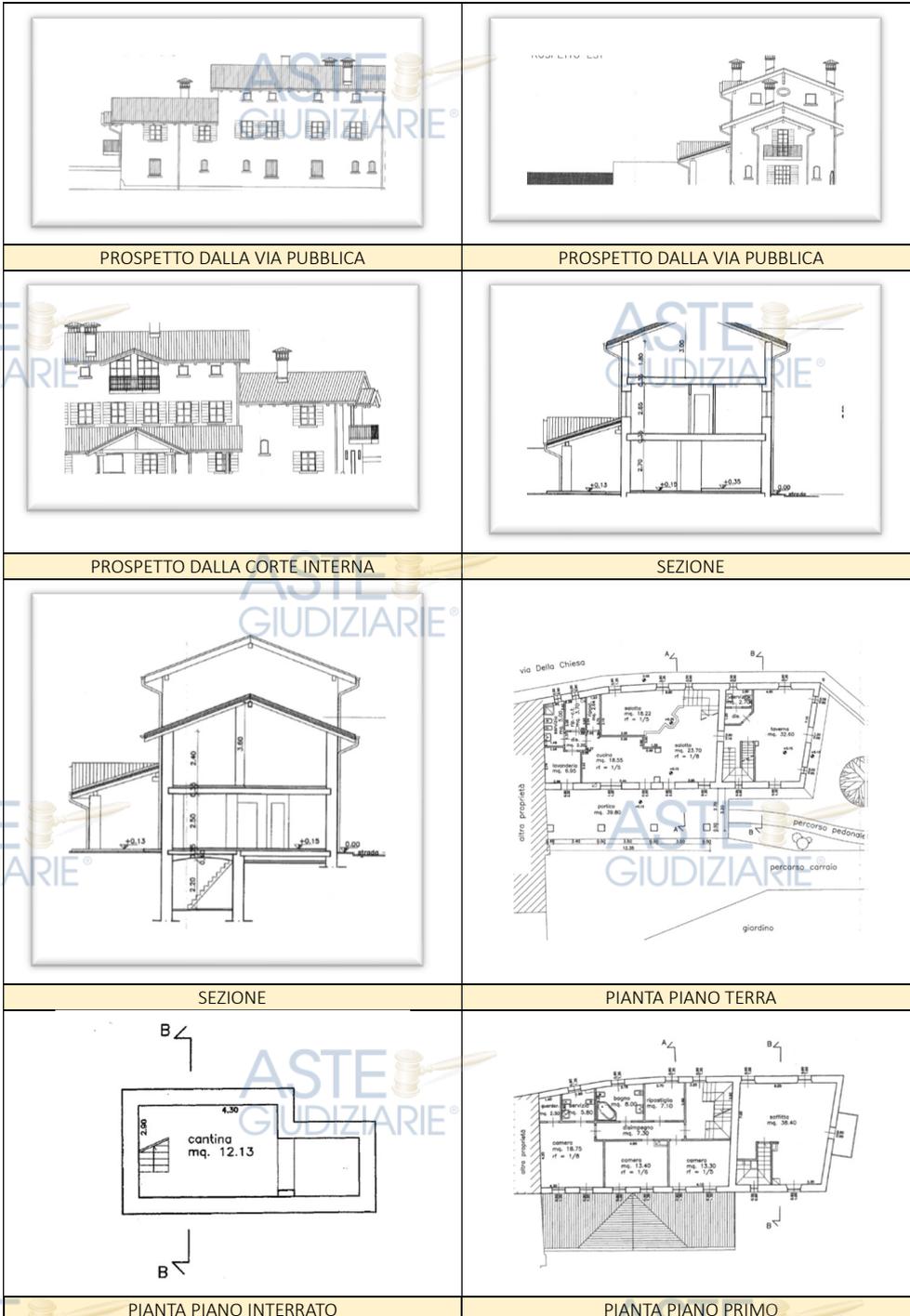
PROVENIENZA

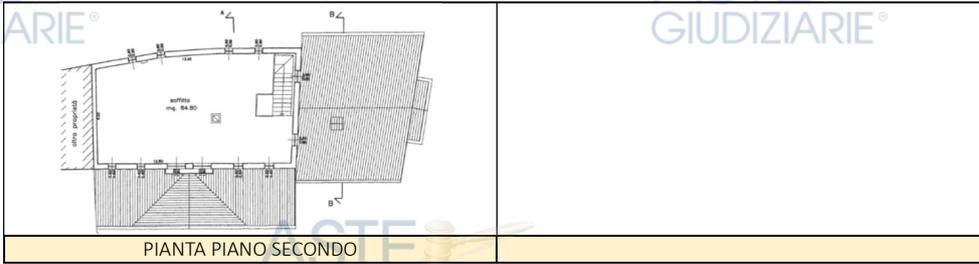
L'immobile 2006 è addivenuto in proprietà a [] a mezzo del contratto di compravendita dd. 11/10/1999 intavolato sub GN 897/1999 al prezzo di Lire italiane 125.000.000; ha fatto seguito la completa ristrutturazione a mezzo della Concessione Edilizia n. 2000/004 e successive varianti, con dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti dd. 17.11.2006 e successivo certificato di abitabilità dd. 08/05/2007.

La p.c. 994/1 fabbricato e corte a seguito del frazionamento sub GN 897/1999 riporta una superficie rilevata di mq 637.

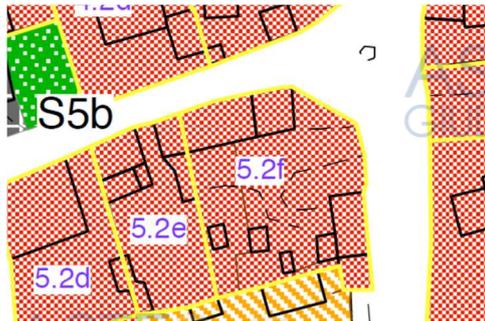
AL COMUNE

Concessione edilizia pratica n. 2000/2004 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato di civile abitazione



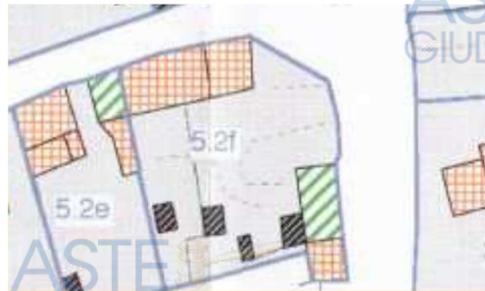


URBANISTICA
VARIANTE N.12 – Planimetria di Zonizzazione



ZONA B1
residenziale di interesse ambientale

ZONA B1- CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI



CATEGORIA: E.4

Art. 17- PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE GENERALI PER LE ZONE B1 e B2.

1.- Negli **interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** previsti nei precedenti artt. 14,15 e 16 si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

a) l'edificio ristrutturato dovrà conservare la stessa posizione planimetrica delle fronti principali rispetto all'allineamento stradale o comunque agli spazi inedificati interni di uso comune, salvo modeste rettifiche migliorative che potranno essere riconosciute valide o anche richieste in sede di esame del progetto da parte della commissione edilizia;

b) nel caso di un edificio posto in continuità con altri edifici, con l'operazione di ristrutturazione non dovrà essere interrotta la continuità edilizia esistente;

c) dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio riproponendo coperture, sporto di gronda, serramenti, materiali e finiture propri degli edifici di valore ambientale conformi alle indicazioni di cui ai punti successivi;

d) i locali ricavati con i nuovi ampliamenti devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale; ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse, legnaie, deposito attrezzi o centrali termiche, e a condizione che vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario eventuali altri annessi esistenti sull'area, staccati dall'edificio principale. I nuovi annessi saranno realizzati in muratura con copertura in tegole, con altezza non superiore a ml. 2,50 alla gronda e ml. 3,50 al colmo, dovranno inoltre essere addossati al confine del lotto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

e) gli ampliamenti lungo il fronte strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza dell'edificio principale che deve essere ampliato;

f) eventuali sopraelevazioni potranno essere ammesse nei seguenti casi:

- quando l'edificio esistente risulti ad un solo piano fuori terra

- quando giustificate dalla necessità di raggiungere le altezze minime abitabili per i piani esistenti già adibiti a residenza e/o le altezze minime richieste dalle normative vigenti per i locali commerciali al piano terra. In questo caso l'altezza complessiva (Ae) potrà subire un aumento massimo non superiore al 10%; i corpi annessi potranno raggiungere l'altezza massima (Ae) del corpo principale; il tutto nel rispetto dei limiti volumetrici di cui ai precedenti articoli;

2. Per tutti gli interventi previsti nei precedenti artt. 14, 15 e 16 ed aventi rilevanza urbanistica si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00 ad eccezione dei seguenti casi:

- per le costruzioni in linea sul fronte strada è consentito addossarsi al confine laterale del lotto;

- per gli edifici interni, rispetto alla cortina edilizia sul fronte strada, sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni a confine purché risultino in aderenza ad edifici preesistenti sul lotto confinante e non superino l'altezza degli stessi;

- per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e posti ad una distanza dai confini inferiore ai ml. 5,00 saranno ammessi interventi di ampliamento in deroga ai distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori. Tali distacchi degli edifici dai confini debbono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dal Codice Civile, da considerarsi limiti inderogabili e dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- nel caso di annessi di cui al precedente punto d).

3. Al di fuori dei casi precedenti, saranno consentite distanze inferiori a 5,00 m. , con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, esclusivamente nel caso di ampliamenti indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario, comprese le sopraelevazioni necessarie ad adeguare le altezze dei piani esistenti ai minimi previsti dalle norme.

In tutti i casi dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. In tutti i casi di interventi edilizi aventi rilevanza urbanistica dovrà obbligatoriamente essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di proprietà o comunque di pertinenza dell'edificio, che preveda la demolizione o l'accorpamento e la sistemazione unitaria degli annessi alla residenza esistenti in aderenza o staccati dal corpo principale. La volumetria degli annessi eventualmente demoliti potrà quindi essere utilizzata per l'ampliamento del corpo principale, anche in aggiunta agli ampliamenti già concessi dalla normativa di zona, fermo restando quanto prescritto dal precedente art. 13.2 relativamente alle aree per parcheggi stanziali.

5. Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti, salvo quanto previsto al precedente punto C.1.3 per gli edifici

classificati E.5. Anche nei casi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie in linea e/o a corte aperta, con esclusione delle tipologie a blocco condominiale isolato. Anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua.

6. La sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 50.

7. In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e che riguardano l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive ed all'uso dei materiali:

a) Fatto salvo la sporgenza del tetto e eventuali modanature o decori di facciata, per le costruzioni sul fronte strada non saranno ammessi altri elementi architettonici sporgenti oltre il limite dell'allineamento stradale quali balconi aggettanti e simili.

b) I fori relativi alle finestre sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno rispettare la partitura originaria con ripristino, ove possibile, di modifiche recenti non armonizzate con il disegno complessivo della facciata. In caso di ampliamenti e nuove costruzioni essi dovranno essere realizzati in base a partiture regolari prevedendo che la dimensione dei fori in altezza prevalga su quella in larghezza, ad eccezione di quelle situate al piano terra o nel sottotetto.

c) I riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, devono essere realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, del tipo tradizionale con mostra frontale non inferiore a cm. 10.

d) Le vetrine commerciali dovranno avere di norma dimensioni in larghezza pari o multiple di quelle delle forature dei piani superiori e comunque rispettare gli allineamenti definiti da detti fori dei piani superiori. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.

e) Gli infissi esterni vetrati saranno in legno naturale o verniciato; saranno ammessi serramenti con struttura in materiale plastico, in lega leggera o metallo purché del tipo preverniciato nelle tonalità tradizionali dal grigio al bianco e a condizione che siano tra loro uniformati e armonizzati con le altre finiture di facciata dell'edificio. In tutti i casi, la campionatura dei serramenti da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione edilizia.

f) Le imposte oscuranti, ove presenti, saranno del tipo a libro o a pacchetto ad ante in legno naturale o verniciato con contorno proprio sul filo esterno della facciata o fissate con cardini

direttamente sui contorni in pietra. Saranno ammessi oscuranti in lega leggera purchè del tipo preverniciato e con tipologia di tipo tradizionale, previa presentazione di campionatura che dovrà essere approvata dalla Commissione Edilizia. Sono vietate le persiane avvogibili .

g) Le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate con intonaco colorato in pasta o tinteggiato con prodotti a base di calce o silicati. E' vietato l'impiego di materiali ceramici di rivestimento. Per le cornici, i riquadri, eventuali zoccolature e rivestimenti è prescritto l'uso di pietre locali in lastre, lisce o bocciardate, nelle tonalità dal grigio al bianco.

h) L'aspetto formale delle recinzioni, in particolare quelle prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico, o visibili da tali spazi, dovrà essere conforme al decoro urbano ed armonizzato con l'ambiente circostante.

Le recinzioni, oltre che in muratura tradizionale, con pietra e ciottoli di fiume, potranno essere realizzate con siepi o con zoccolo in muratura e soprastante cancellata in ferro, secondo i disegni e le modalità costruttive tradizionali.

Verso gli spazi pubblici consentite anche recinzioni in legno e con zoccolo di cemento e rete metallica, purché conformi alle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e non contrastino con le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano. La posa di rete metallica verso spazi pubblici è comunque consentita solo contestualmente alla piantumazione di siepi. Sono vietate le recinzioni dei seguenti tipi:

- con elementi in prefabbricato di cemento di qualsivoglia tipo;
- con zoccolatura o muratura rivestita in piastrelle, o in blocchi di cemento decorati o bugnati;
- con muratura ad andamento inclinato o curvilineo ;
- con elementi a tinte dissonanti;
- in materiale plastico;
- con frangisole in laterizio o calcestruzzo.

Le recinzioni non dovranno superare i seguenti limiti di altezza:

- ml 1.80 per recinzioni prospicienti vie o piazze pubbliche o spazi aperti al pubblico;
- ml 3.00 per recinzioni a confine tra privati.

Ferme restando le disposizioni di cui al nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, per la recinzione attestante lungo le arterie costituenti la viabilità locale ed

urbana, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso. Quest'ultimo dovrà pertanto essere arretrato dal limite della carreggiata stradale per una profondità non inferiore a ml 3.50, salvo diversa prescrizione motivata da particolari ragioni di sicurezza del traffico. Per le strade di cui si prevedano ristrutturazioni, rettifiche o ampliamenti, tale distanza sarà determinata sulla base delle previsioni relative.

i) Le coperture dei tetti dovranno essere a falda inclinata, con pendenze comprese tra il 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in coppi-canale di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra non prospettanti su spazi pubblici. Le sporgenze dei tetti dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo forme e dimensioni tradizionali.

l) Sul fronte delle strade o spazi pubblici è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura.

Art. 60- DEROGHE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

1. A tale riguardo valgono le norme di cui all'art. 41 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni

2. Le costruzioni destinate ad autorimesse o ad annessi esistenti o previsti sullo stesso lotto o su lotti attigui, non richiedono il rispetto delle distanze previste tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3. È sempre ammessa la posa di manufatti accessori alla residenza, da intendersi "arredi da giardino" (installazioni leggere per fruizione di spazi aperti, grigliati, gazebi, ivi comprese cassette in legno uso deposito attrezzi da giardino), realizzati con strutture prefabbricate in legno e aventi le seguenti dimensioni massime:

- volume mc. 20,00;
- superficie coperta mq. 8,00;
- altezza (Ae) inferiore a ml. 2.40.

Il manufatto dovrà essere appoggiato al terreno, senza utilizzo di fondazioni in calcestruzzo, o altre strutture aventi carattere di inamovibilità e inalterabilità ; dovrà essere ubicato preferibilmente sulla parte retrostante dell'edificio principale ovvero su quelle laterali, rispettando, per quanto riguarda la distanza dai confini le norme del Codice Civile.

L'intervento è assoggettato al regime autorizzativo fissato dall'art. 72, comma 1, lett. b) della L.R. 52/91 per la realizzazione delle pertinenze di edifici esistenti.

CONFORMITA' CATASTALE

Piano terra:

il piano terra è conforme alla planimetria catastale ad eccezione del servizio w.c. che risulta allo stato dei luoghi suddiviso in due parti mentre nella planimetria non compare il tramezzo che divide la zona doccia dalla zona servizi.

Primo piano:

il primo piano non risulta conforme alla planimetria catastale nella parte del fabbricato più basso laddove in luogo del vano unico a soffitta, sono stati ricavati un antibagno, un bagno, una camera e una zona giorno dotato di cucinino e divano.

Secondo piano:

il secondo piano (soffitta) della parte di fabbricato più alta risulta conforme alla planimetria catastale.

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

La difformità riscontrata dal punto di vista urbanistico, in particolare al primo piano, andrebbe sanata attraverso una C.I.L.A. per modifiche interne, modifiche agli impianti e modifica da superficie non residenziale a superficie residenziale, ovvero da soffitta a parte abitabile; potrebbe addirittura configurarsi un aumento di unità immobiliare in quanto in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una cucina. Avendo però verificato che la superficie utile oggetto di modifica rientra nel 20% della superficie utile autorizzata, a parere dello scrivente non dovrebbe rientrare nelle opere soggette a contributo di costruzione (Bucalossi).

Il costo per l'eventuale sanatoria dovrebbe attestarsi, comprensiva di spese tecniche, attorno ai 6.000,00 euro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GORIZIA

Comune: MARIANO DEL FRIULI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CORONA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	810	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	700	L	2,3	3	L
Autorimesse	NORMALE	400	470	L	1,9	2,3	L
Box	NORMALE	460	540	L	2,1	2,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	370	425	L	1,7	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	165	195	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	690	850	L	2,5	3,3	L

Da quanto espresso dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori unitari per immobili residenziali si possono così indicare:

- Abitazioni civili con stato conservativo normale da un minimo di €/mq 670,00 ad un massimo di €/mq 810,00
- Ville e villini da un minimo di €/mq 690,00 ad un massimo di €/mq 850,00
- Posti auto coperti da un minimo di €/mq 370,00 ad un massimo di €/mq 425,00

TABELLA DELLE SUPERFICI NETTE

PIANO	VANO	SUPERFICIE
INTERRATO	CANTINA	15.90
TERRA	SALOTTO	25.89
	SALOTTO RIALZATO	18.62
	CUCINA	18.34
	RIPOSTIGLIO	2.76
	DISIMPEGNO	2.15
	RIPOSTIGLIO-C.T.	3.66
	LAVANDERIA	7.23
	SERVIZIO-W.C.	4.72
	TAVERNA	31.68
	DISIMPEGNO	9.14
	SERVIZIO- W.C.	2.60
	PORTICO ESTERNO	39.13
PRIMO PIANO	PIANEROTTOLO	6.17
	CAMERA GIALLA	13.65
	CAMERA ROSA	13.00
	CAMERA MATRIMONIALE	19.14
	DISIMPEGNO-CORRIDOIO	7.20
	RIPOSTIGLIO	2.50
	BAGNO	7.71
	SECONDO BAGNO	4.35
	STANZA-GUARDAROBA	7.12
	SOFFITTA	29.80
	ANTIBAGNO	2.35
	BAGNO-W.C.	5.60
	TERRAZZINO	4.09
SECONDO PIANO	SOFFITTA	92.67
	TERRAZZINO	1.25

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE E DETERMINAZIONE SUPERFICI RAGGUAGLIATE

PIANO	VANO	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. RAGG.
INTERRATO	CANTINA	15.90	0.20	3.18
TERRA	CASA	164.64	1	164.64
	PORTICATO	39.13	0.40	15.65
PRIMO PIANO	CASA	164.90	1	164.90
	TERRAZZINO	4.09	0.25	1.02
SECONDO PIANO	SOFFITTA	108.96	0.33	35.96
	TERRAZZINO	1.25	0.25	0.31
				385.66

DETERMINAZIONE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELLE AREE SCOPERTE

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. RAGG.
TERRA	SUP. COPERTA	201.88	/	/
	SUP. RESIDUA	445.12	/	/
	VALUTAZIONE AL 10%	201.88	0.10	20.19
	VALUTAZIONE AL 2%	243.24	0.02	4.86
				25.17

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

mq 385.66 + mq 25.17 = mq 410.83

Da cui avremo:

superficie totale ragguagliata x Valore unitario = Valore immobile

mq 410.83 x €/mq 850,00 = € 349.205,50

arr. a € 349.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene è pari a € 349.000,00

VALORE PER VENDITA ESECUTIVA

Il valore stimato per vendita esecutiva verrà opportunamente ridotto di € 6.000,00 per le spese previste per la riduzione a conformità/sanatoria e di un ulteriore 10% per mancanza di garanzia per vizi e/o difetti, da cui:

€ 349.000,00 – € 6.000,00 = € 343.000,00

€ 343.000,00 – 10% =

€ 343.000,00 - € 34.300,00 = € 308.700,00

Arr. a € 309.000,00

VALORE FISCALE

Il valore fiscale è dato dal prodotto della Rendita catastale moltiplicato per il coefficiente 126



Rendita catastale= € 898,64+€ 29.54 = € 928.18

Coefficiente moltiplicatore = 126

Da cui:

€ 928.18 x 126 = € 116.950,68

TABELLA CONCLUSIVA DEI VALORI		
Valore fiscale	Valore di Mercato	Valore per vendita esecutiva
€ 116.950,68	€ 349.000,00	€ 309.000,00



Gorizia, 5 dicembre 2024



Il tecnico
Geom. Maurizio Di Martino

Allegati:

- visure tavolari e catastali
- planimetrie catastali
- documentazione fotografica
- accesso atti

