



# Comune di Pordenone

Via Bertossi, 9 - 33170 PORDENONE  
www.comune.pordenone.it

SETTORE IV – GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE  
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP  
U.O.S. PATRIMONIO, ESPROPRI

## PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO:** Alienazione di aree (ex PEEP di Villanova) di proprietà comunale site in via Luigi Pirandello.

### **SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Scopo della presente perizia è la stima del più probabile valore venale delle aree sotto indicate, da determinare secondo i correnti valori di mercato al fine della loro dell'alienazione, attraverso asta pubblica.

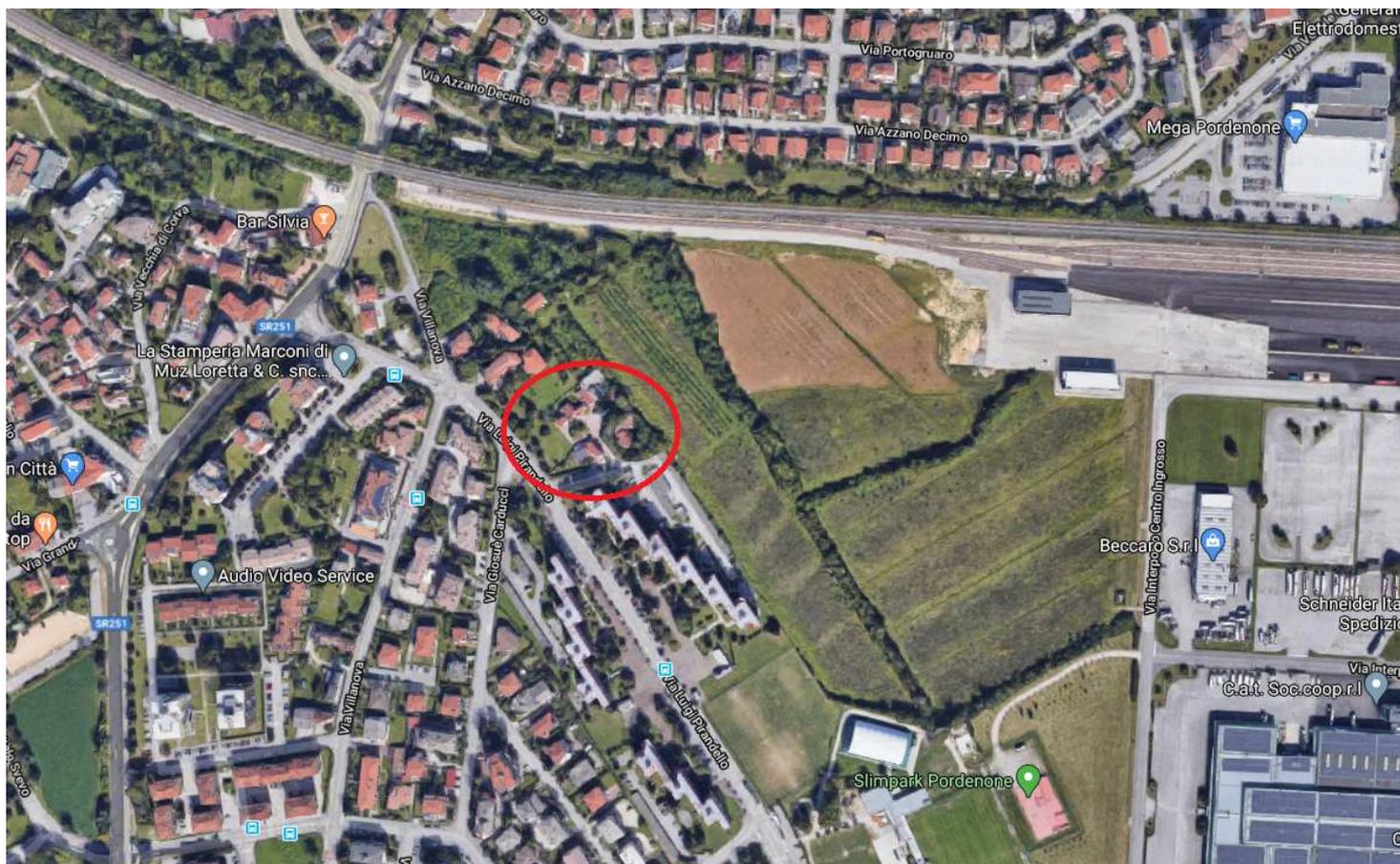
### **PREMESSE**

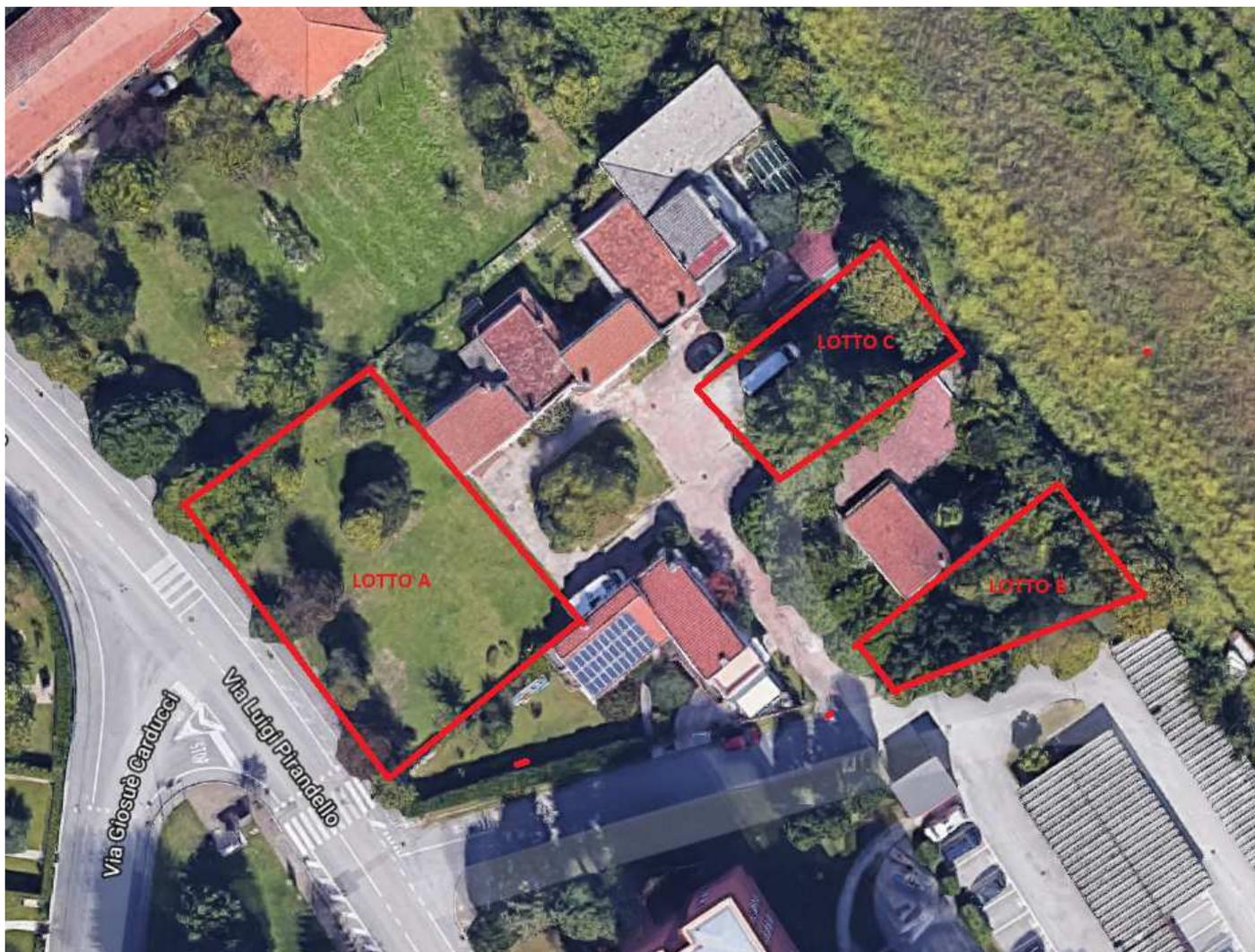
Con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 11/2009 del 16/02/2009 è stata approvato il Piano Alienazioni 2009, comprendente, fra gli altri, l'alienazione dei lotti ex P.E.E.P. di Villanova Fg. 34 Mapp. 418, 419, 506, 507, 448, 409, 450, 411, 504.

### **UBICAZIONE**

Come da immagini satellitari sotto riportate, le aree sono inserite tra le "Case Popolari di Villanova a Sud", l'Interporto Centro Ingresso a Est, Via Luigi Pirandello a Ovest, Abitazioni e linea ferroviaria Venezia-Udine a Nord.

### **VISTA AEREA**





## DESCRIZIONE SINTETICA

### LOTTO A:

Trattasi di quattro particelle catastali, costituenti nella realtà un lotto unico di forma rettangolare, avente il lato più lungo prospiciente alla via Luigi Pirandello.

Detto terreno si trova ad una quota di circa un metro sopra la quota stradale e, lungo la viabilità pubblica e sostenuto da un muretto in cemento armato.

L'accesso al lotto è garantito attraverso stradina laterale a via Pirandello come sopra indicato.

### DATI CATASTALI

Fg . 34 Mapp. 418 – Superficie: Mq. 260,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 3,22 - RA: € 195

Fg . 34 Mapp. 419 – Superficie: Mq. 325,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 4,03 - RA: € 243

Fg . 34 Mapp. 506 – Superficie: Mq. 180,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 2,23 - RA: € 135

Fg . 34 Mapp. 507 – Superficie: Mq. 210,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 2,60 - RA: € 157

### LOTTO B

Trattasi di tre particelle catastali costituenti nella realtà un unico lotto di forma trapezoidale, avente il lato obliquo confinante con la stradina di accesso sia ai lotti di cui trattasi che ai residenti delle case popolari.

Detto terreno si trova alla stessa quota del Lotto A.

L'accesso al lotto è garantito attraverso stradina laterale a via Pirandello come sopra indicato.

### DATI CATASTALI

Fg . 34 Mapp. 411 – Superficie: Mq. 195,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 2,42 - RA: € 146

Fg . 34 Mapp. 450 – Superficie: Mq. 60,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 0,74 - RA: € 045

Fg . 34 Mapp. 504 – Superficie: Mq. 15,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 0,19 - RA: € 011

### LOTTO C

Trattasi di due particelle catastali, costituenti nella realtà un lotto unico di forma rettangolare, avente i lati più lunghi confinanti con le particelle n. 406 e n. 408 di proprietà privata.

Detto terreno si trova alla stessa quota del Lotto A ed inserito fra le due particelle sopra indicate.

L'accesso al lotto è garantito attraverso la stradina laterale a via Pirandello come sopra indicato.

### DATI CATASTALI

Fg . 34 Mapp. 409 – Superficie: Mq. 250,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 3,10 - RA: € 187

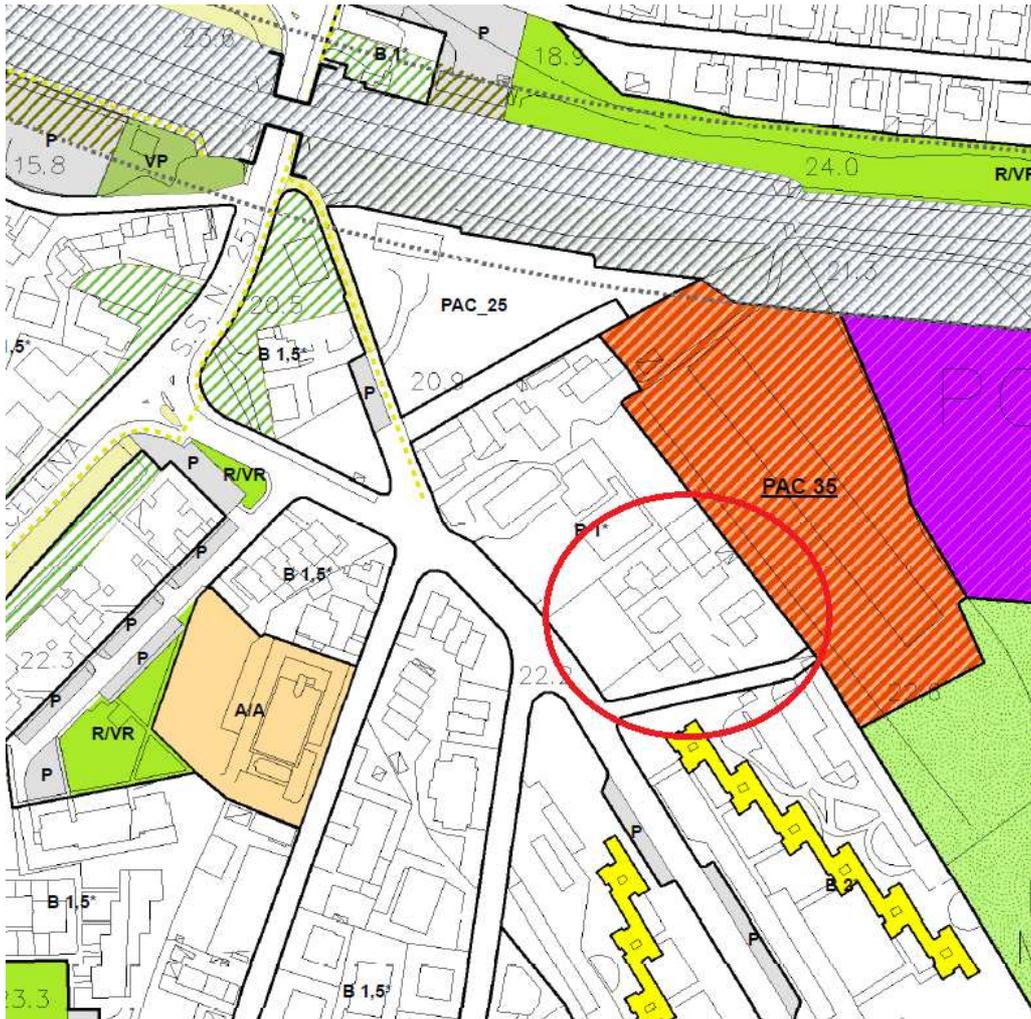
Fg . 34 Mapp. 448 – Superficie: Mq. 30,00 - Qualità : Semin Arb. - Classe: 1 – RD: € 0,37 - RA: € 022

## ESTRATTO DI MAPPA IN SCALA ADATTATA FG 34



## DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G.C. VIGENTE

I lotti 1-2-3, ricadono in "ZONA B1" - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'



### STIMA

Ai fini della determinazione del valore venale dei cespiti in esame, oltre alla destinazione urbanistica vanno tenuti in considerazione anche l'ubicazione, la forma, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la presenza di infrastrutture, di servizi, nonché la reale potenzialità edificatoria degli stessi.

#### **LOTTO A – EVIDENZIATO IN GIALLO NELL'ESTRATTO CATASTALE**

Come sopra specificato, l'area oggetto di stima ricade in "Zona B1" con indice di fondiario pari a 1,00 mc/mq. Applicando il criterio del "Valore di Trasformazione" e sulla base delle quotazioni correnti di mercato OMI riferite alle zone B, si è potuto determinare analiticamente che il valore venale ipotetico si attese tra un "range" fra 48,00 e 59,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto assumendo il valore medio di €/m<sup>2</sup> 54,00 che moltiplicato per la superficie complessiva di mq. 975,00, si determina un importo complessivo pari a: **€ 52.650,00 Arr. a € 53.000,00**

#### **LOTTO B - EVIDENZIATO IN VERDE NELL'ESTRATTO CATASTALE**

Come sopra specificato, l'area oggetto di stima, evidenziata di colore verde nell'estratto di mappa, ricade in "Zona B1" con indice di fondiario pari a 1,00 mc/mq.

Applicando il criterio del "Valore di Trasformazione" e sulla base delle quotazioni correnti di mercato OMI riferite alle zone B, si è potuto determinare analiticamente che il valore venale ipotetico si attese tra un "range" di 46,67 ed i 57,00 €/m<sup>2</sup>.

Anche questo lotto risulta essere inserito fra due proprietà private, da una parte un fabbricato e dall'altra la strada privata di accesso alle case Ater.

Per questo cespite si ritiene di assumere il valore più basso pari a €/mq 46,67 ed applicare allo stesso una riduzione del 35%. Tale riduzione è dettata dal fatto che, vista l'ubicazione, l'estensione, la forma e la distanza dai confini, la potenzialità edificatoria del lotto, oggetto di valutazione, può essere eventualmente sfruttata solo dalla proprietà della particella confinante (mapp. 410). In applicazione di quanto sopra esposto, ne deriva un valore al

metro quadrato pari a € 30,00 che moltiplicato per una superficie di mq. 270, determina un valore pari a € **8.100,00**  
**Arr. € 8.000,00.**

### **LOTTO C - EVIDENZIATO IN ARANCIO NELL'ESTRATTO CATASTALE**

Come sopra specificato, l'area oggetto di stima ricade in "Zona B1" con indice di fondiario pari a 1,00 mc/mq. Applicando il criterio del "Valore di Trasformazione" e sulla base delle quotazioni correnti di mercato OMI riferite alle zone B, si è potuto determinare analiticamente che il valore venale ipotetico si attese tra un "range" di 48,00 ed i 59,00 €/m<sup>2</sup>.

Il lotto in esame, essendo inserito fra due proprietà private, risulta di difficile autonoma edificazione se non per una limitata cubatura.

Viste le caratteristiche del lotto in esame, si ritiene ragionevole di assumere come valore base €/mq 48,00 ed applicare allo stesso una riduzione del 15%. In applicazione di quanto sopra esposto, ne deriva un valore al metro quadrato pari a 41,00 che, moltiplicato per una superficie di mq. 280, determina un importo pari a € **11.480,00**  
**Arr. € 11.500,00**

### **CONGRUITA'(\*)**

Si precisa che, secondo la consolidata prassi estimativa, nelle normali valutazioni di stima la congruità si attesta attorno ad una "forchetta" compresa tra più o meno il 10% del valore stimato.

\* Flavio Paglia, "Stima degli immobili" EPC Libri, Roma 2007.

### **PARERE CONCLUSIVO**

Per tutto quanto sopra esposto, ai fini d'alienazione delle aree comunali in oggetto si propongono i valori come sopra determinati.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Pordenone 15/06/2020

**Firmato Il Tecnico**  
**Geom. Adriano Erodi**

**Visto: Il Funzionario Tecnico P.O.**  
**Dott.ssa Silvia Cigana**

### **ALLEGATI**

1. Estratto di mappa catastale
  2. Certificato Destinazione Urbanistica
  3. Visure catastali
  4. Documentazione fotografica dello stato di fatto.
-

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: CGNSLV65A46A516N

DATA FIRMA: 17/09/2020 17:53:27

IMPRONTA: 5199441AC6BB553516B36D5BA75C730C0B79D86FE6A56B9859A1F35D3C07265F  
0B79D86FE6A56B9859A1F35D3C07265FA0F60828C91B2B60FBD7D126089409C9  
A0F60828C91B2B60FBD7D126089409C9ADD3FF590CB7811CA06D6D2A1793E080  
ADD3FF590CB7811CA06D6D2A1793E080CA40030F4CB1AB05874002D314390903