



Pordenone, 01.06.2021

**LOTTO 1 – BANDO ALIENAZIONI 2023**

## PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

**Oggetto:** Piano 2013 – ALIENAZIONE del tratto terminale di via Budoia, porzione da frazionare di circa m<sup>2</sup> 75 posta a confine tra i Mapp.li 65, 380 e 70 del Fg. 4 e Mapp. 8 del Fg. 6.

### SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto al fine della contrattazione per la valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008 e seguenti.

### PREMESSE/DESCRIZIONE SINTETICA

Come evidenziato (in rosso) nell'estratto di mappa catastale sotto riportato e da immagine satellitare a lato, trattasi del tratto terminale a fondo cieco della strada comunale di via Budoia, porzione da frazionare per una superficie presunta di m<sup>2</sup> 75 e compresa tra i Fogli 4 e 6 catastali.

Detta area, confina con le proprietà private censite ai Mapp.li 65, 380 e 70 del Fg. 4 e Mapp. 8 del Fg. 6 ed è utilizzata dalle ditte proprietarie per l'accesso ai suddetti fondi nonché da terzi per l'uso della condotta idrica d'irrigazione del Consorzio Cellina Meduna che attraversa la proprietà privata del Mapp. 8 del Fg. 6.

A seguito del manifestato interesse all'acquisizione del relitto stradale da parte dei proprietari confinanti e rilevata la mancanza della strumentalità all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il bene è stato posto in alienazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32/2013 del 08/07/2013 di adozione anche della variante di PRGC da strada a zona agricola;

Trattandosi di un bene demaniale (ramo strade) dovrà essere eseguita la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" per l'ottenimento del decreto Ministeriale di dichiarazione dell'insussistenza dell'interesse culturale.

### DATI CATASTALI

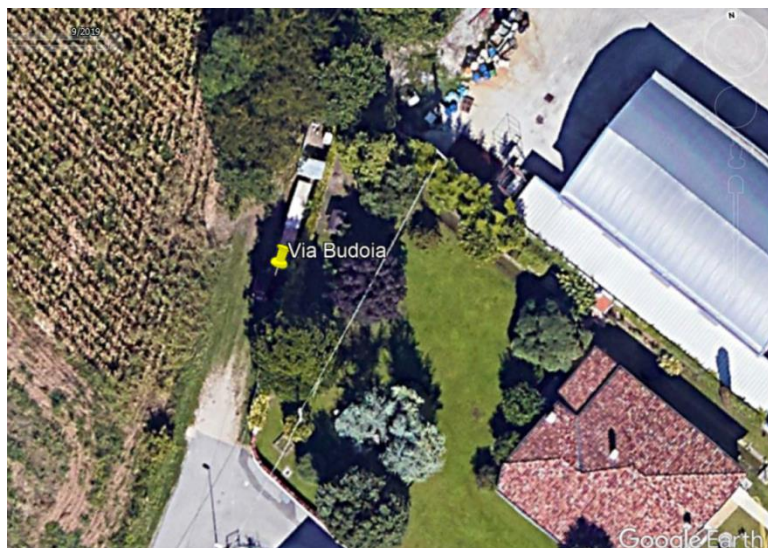
Il tratto stradale in oggetto (da frazionare) risulta censito nel Comune di Pordenone come segue:

Catasto Terreni

Fg. 4 particella: strada ½ da frazionare

Fg. 6 particella: strada ½ da frazionare

Sup. totale presunta m<sup>2</sup> 75.



## DESTINAZIONE URBANISTICA PRGC VIGENTE

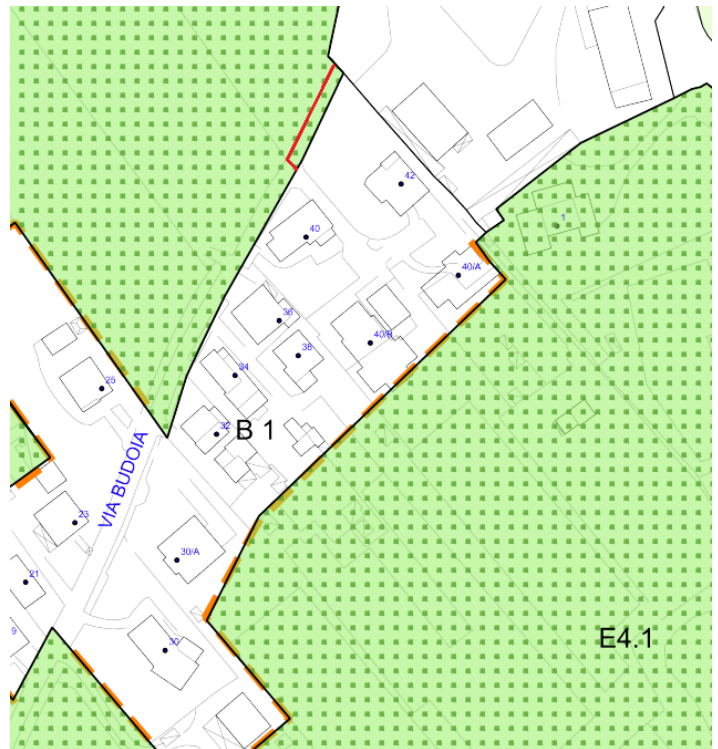
Come da certificato di destinazione urbanistica del 29/04/2021 e dall'estratto del PRGC vigente a lato

riportato, il tratto stradale in oggetto ricade in zona: "ZONA E 4.1 – AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE".

Come da VARIANTE N. 18 AL PRGC – ADOTTATA: "ZONA E4.1 – AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE";

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, il mappale rientra tra gli "AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E DEI SERVIZI ECOSISTEMICI".

Inoltre viene precisato che dalla data di approvazione della VARIANTE N. 18 AL PRGC e sino all'entrata in vigore della stessa, trova applicazione il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 20 della L.R. 5/2007 e s. m. ed i. e art. 6 del "Regolamento di attuazione della Parte I<sup>a</sup> Urbanistica, ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n° 5".



## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSE

La valutazione di stima dei beni immobili pubblici posti in alienazione segue i principi di libero mercato.

### PROCEDIMENTO APPLICATO

Diretto - Criterio di stima sintetico comparativo:

il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle del cespite da stimare in contrattazioni di libero mercato alla data della stima ed eventualmente, adeguati in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### QUOTAZIONI DI MERCATO

I valori a base delle quotazioni immobiliari sono stati desunti dalle fonti informative sotto elencate secondo le ultime pubblicazioni disponibili e riferiti alla Zona O.M.I. R1 extraurbana zona nord agricola di Pordenone:

- Valori Agricoli della provincia - Annualità 2018:  
Coltura: Prato;  
Val. minimo €/m<sup>2</sup> 3,00  
Val. massimo €/m<sup>2</sup> 4,00

### VALORE DI MERCATO

In applicazione del criterio di stima diretto e sulla base delle quotazioni rilevate si è potuto quantificare che il più probabile valore di mercato a base risulta il seguente:

*Val. di mercato medio €/m<sup>2</sup> 3,50*

### VALORE MEDIO CORRETTO

Come nelle premesse descritto, il tratto stradale in oggetto viene utilizzato dai frontisti per l'accesso ai propri fondi nonché da terzi per accedere alla condotta idrica del Consorzio Cellina Meduna che attraversa la proprietà privata censita al Mapp. 8 del Fig. 6.

Detti usi si conserveranno anche dopo l'alienazione e pertanto l'area resterà di fatto gravata dal diritto di passaggio a favore di terzi e quindi si ritiene corretto applicare un abbattimento del 50% per l'incidenza della servitù di passaggio.

Determinazione del valore medio corretto:

*Val. di mercato corretto* €/ $m^2$  3,50 \* 50% = €/ $m^2$  1,75

#### VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Pertanto, in funzione della destinazione urbanistica, dell'ubicazione, dello stato di fatto, dei vincoli d'uso, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene comunale in oggetto si possa attestare al valore medio di circa €/ $m^2$  1,75 e pertanto il valore dell'immobile risulta il seguente:

- *Valore tratto stradale terminale di via Budoia:* €/ $m^2$  1,75 \*  $m^2$  75 = € 131,25

#### PARERE CONCLUSIVO

In esito a quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008, dell'immobile in oggetto, si propone il valore presunto di mercato su stimato arrotondato a **€ 132,00**.

Note: da verificare se importo soggetto ad IVA.

#### CONGRUITA'(\*)

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.

Pertanto, in applicazione del suddetto "range" si potrà ritenere congruo un valore di stima compreso tra un minimo ed un massimo del 10% del valore su stimato.

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

#### ONERI E CONDIZIONI

Oltre alle normali clausole contrattuali di rito, si puntualizzano le seguenti specifiche condizioni da applicare al caso di specie:

1. L'area sarà ceduta nello stato di fatto in cui si trova con a carico i diritti di passaggio esistenti a favore dei frontisti per l'accesso ai propri fondi e dei soggetti terzi che necessitano di accedere alla condotta idrica del Consorzio Cellina Meduna;
2. L'area dovrà essere frazionata secondo il tracciato originario riportato sulla mappa catastale d'impianto;
3. fermo restando il valore unitario €/ $m^2$  su stimato, l'importo totale sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal frazionamento;
4. le spese catastali (frazionamento, DOCFA se necessari) e contrattuali (ufficiale rogante, imposte di registro, catastali, voltura, trascrizione e eventuali varie), saranno a totale carico della parte acquirente;
5. per tutto quanto sopra non previsto le parti si regoleranno a norma del codice civile.

#### NOTE CONCLUSIVE

Resta in capo all'Amm. Comunale l'accettazione o meno della presente perizia e la facoltà di adottare ulteriori valutazioni secondo le proprie decisioni.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Firmato L'Istruttore Tecnico Amm.vo  
Geom. Fiorenzo Mozzon

Visto: Il funzionario P.O.  
dott.ssa Silvia Cigana  
Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454  
Email [patrimonio@comune.pordenone.it](mailto:patrimonio@comune.pordenone.it)  
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

---

Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone – C.F. 80002150938 – P.I. 00081570939 – Centralino 0434 392111  
Posta elettronica [urp@comune.pordenone.it](mailto:urp@comune.pordenone.it) – Posta elettronica certificata [comune.pordenone@certgov.fvg.it](mailto:comune.pordenone@certgov.fvg.it) – Web [www.comune.pordenone.it](http://www.comune.pordenone.it)