



Pordenone, 23/11/2022

LOTTO 2 – BANDO ALIENAZIONI 2023

## **PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO**

Oggetto: **Alienazione area in via Comugne censita al Fg. 45 particella Mapp. 148.**

### SCOPO DI STIMA

Lo scopo della presente valutazione, è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, ai fini dell'alienazione.

### PREMESSE

- con istanza Prot. n. 47183/A del 18-06-2021, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, ha chiesto di poter acquisire l'area in oggetto;
- con Ns. Prot. n. 47301/P del 18-06-2022, si comunicava l'avvio del procedimento precisando che, l'alienazione seguirà per asta pubblica con preventiva variante urbanistica e si chiedeva conferma della volontà all'acquisizione;
- con email Prot. n. 51029/A del 30/06/2022, il richiedente ha confermato la sua volontà all'acquisizione;
- con Ns. email del 06/07/2022 è stata avviata la consultazione degli uffici per la verifica dell'interesse pubblico al mantenimento o meno del bene in oggetto;
- In esito alla suddetta consultazione, non sono pervenute opposizioni all'alienazione.

Per quanto sopra si procede alla presente relazione di stima.

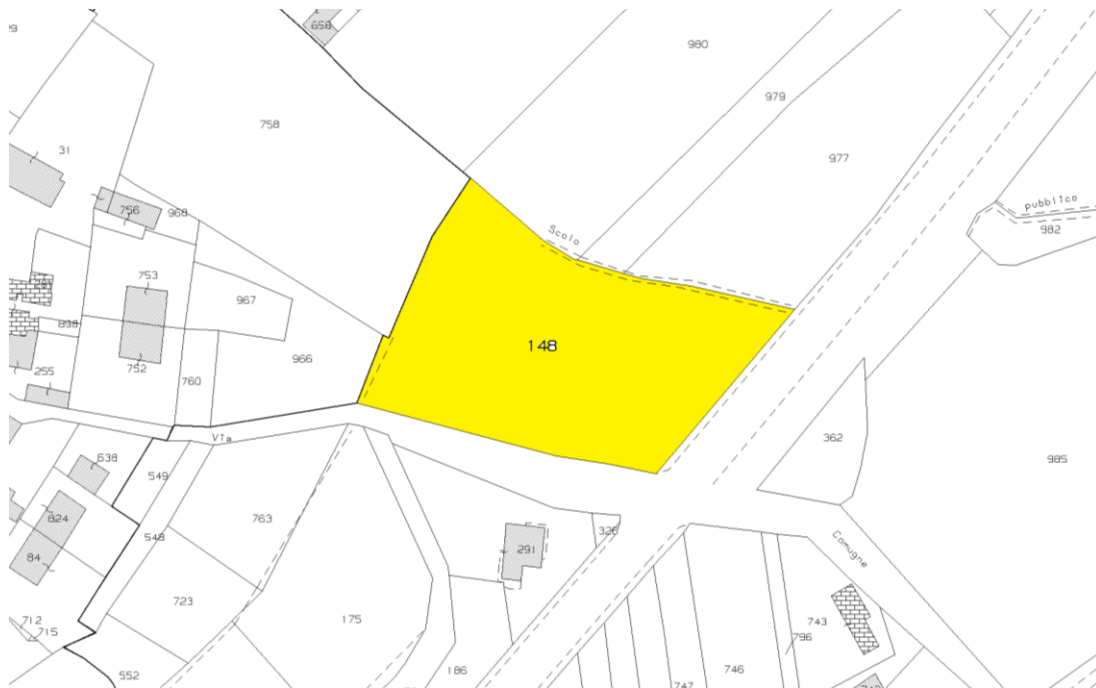
### DESCRIZIONE SINTETICA

L'area in oggetto, come evidenziata nell'estratto di mappa sotto riportato in scala adattata, è censita al catasto terreni al Fg. 45, Mapp.148 di m<sup>2</sup> 6.230 e di misurati m<sup>2</sup> 5.905,60.

Confina a nord, con lo scolo pubblico denominato "Rugo di Valle", ad est, con Viale Treviso, a sud, con via Comugne ed a ovest, con un fossato di confine con le particelle Mapp.li 758 e 966.

Detto bene, è pervenuto al Comune di Pordenone con atto di Compravendita del 07/12/1966 Rep. n. 2863 con il quale, è stato precisato che l'area misura di m<sup>2</sup> 5.905,60.

Ai fini dell'alienazione, non risulta necessaria la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.



Come da immagine satellitare e foto sotto riportate, trattasi di un terreno posto a quota inferiore rispetto all'asse stradale, di superficie piana, in buono stato manutentivo e alla quale, si accede da un passaggio a ridosso di Viale Treviso.  
In passato, detta area era stata utilizzata come campo di "sfogo" dalla società calcistica del Vallenoncello.





Come si rileva dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare di cui sopra, la particella in oggetto nell'angolo sud-ovest, termina oltre il fossato su una stradina bianca d'accesso ad una proprietà privata mentre, lungo il lato a sud, confina con una porzione del relitto stradale di via Comugne, che di fatto risulta accorpato alla stessa.

Pertanto, ai fini della corretta conformità dell'area allo stato di fatto, si renderà necessario eseguire l'elaborato tecnico di frazionamento anche per l'eventuale alienazione ed accorpamento alla particella in oggetto della porzione di relitto stradale.

#### DATI CATASTALI

L'area in oggetto risulta censita c/o l'Agenzia delle Entrate di Pordenone come segue:  
C.T. Fg. 45 Mapp. 148 semin. Arbor. Classe 1 di m<sup>2</sup> 6.230

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da estratto del P.R.G.C. online a lato riportato in scala adattata e dal certificato della Pianificazione Territoriale del 07/07/2022, l'area in oggetto, ha la seguente destinazione urbanistica:

“R/VQ – VERDE DI QUARTIERE”

Una parte minimale è destinata anche a: “ZONA E5 – DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE”;

il mappale è inoltre interessato dalla “FASCIA DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI E FERROVIARI” ed è compreso NELLA “FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DAGLI INQUINANTI” e nelle “ZONE ALLAGABILI PER UN EVENTO CON TR=100 ANNI” (Rif. TAV.6 – Studio Sic. Idraulica).

Ai fini dell'alienazione sarà necessaria la variante urbanistica per il cambio di destinazione a “ZONA E5 – DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE”.



## ANALISI

Ai fini dell'alienazione, il bene deve essere apprezzato in funzione della massima redditività presunta possibile.

Considerata la futura destinazione urbanistica a “ZONA E5 – DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE”, che si trova ad una quota inferiore rispetto all'asse stradale ed è soggetta ad allagamenti, si ritiene che la massima redditività possa derivare dalla coltivazione ad Orto, in analogia alle aree poste nelle vicinanze aventi caratteristiche simili.

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato secondo le quotazioni correnti per terreni coltivati ad ortaggi per scopo commerciale.

## PROCEDIMENTO DI STIMA

Diretto – Criterio di stima sintetico comparativo:

Il procedimento di stima sintetico comparativo 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

Si riportano le quotazioni del “*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2021*”, pubblicato da Exeo Edizioni e relative alle rilevazioni 2020 per il territorio del Comune di Pordenone:

Qualità: ORTO

Quotazioni: val. Min. €/Ha 35.000,00      val. Max €/Ha 65.000,00

## ADEGUAMENTO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si procederà alla determinazione del valore del fondo mediante l'applicazione della seguente formula:

Val. fondo = val. Max \* K1\*K2\*K3\*...Kn      dove Ki = coefficiente di adeguamento

## COEFFICIENTI

Fertilità: ottima = 1

Giacitura: mediocre = 0,90

Accesso: sufficiente = 0,95

Forma: normale = 0,90

Ubicazione: normale = 0,95

Ampiezza: piccola = 0,95

## DETERMINAZIONE

Val. fondo = val. Max €/Ha 65.000,00 \*1\*0,90\*0,95\*0,90\*0,95\*0,95= €/Ha 45.140,80

Pari ad €/m<sup>2</sup> 4,51 che si arrotonda a €/m<sup>2</sup> 4,50

## STIMA AREA

Sulla base del valore su determinato, ne consegue che il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto risulta il seguente:

Val. Terreno: Sup. misurata m<sup>2</sup> 5.905,60 \* €/m<sup>2</sup> 4,50 = € 26.575,20

## PARERE CONCLUSIVO

In esito a quanto sopra, si propone quale valore ipotetico di stima ai fini dell'alienazione dell'area in oggetto censita catastalmente al Fg. 45, Mapp. 148 di misurati m<sup>2</sup> 5.905,60, l'importo su quantificato e arrotondato a **€ 26.600,00.**

## CONDIZIONI

Ai fini della corretta conformità dell'area allo stato di fatto, si renderà necessario eseguire l'elaborato tecnico di frazionamento con l'eventuale accorpamento della porzione del relitto stradale di via Comugne.

Pertanto, il valore su quantificato sarà rideterminato in funzione della superficie definitiva d'alienazione risultante dal frazionamento.

Successivamente al frazionamento, seguirà la variante urbanistica per il cambio di destinazione a "ZONA E5 – DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE".

Tutte le spese catastali di frazionamento e contrattuali saranno a totale carico della parte acquirente. L'alienazione seguirà per asta pubblica.

## NOTA CONCLUSIVA

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

Tutti gli atti e documenti citati con la presente, restano a disposizione presso l'Uff. Patrimonio.

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

Dirigente del settore: Ivo Rinaldi  
Responsabile dell'unità operativa: Silvia Cigana – telefono 0434 392454  
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