



Pordenone, 13.04.2021

LOTTO 3 – BANDO ALIENAZIONI 2023

PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

Oggetto: Piano 2019 – ALIENAZIONE di porzione dell'area del CHIESUOLO di via Superiore.
U.i. censita al Fg. 16A Mapp. 981 porzione da frazionare di circa m² 56.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'area 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

Trattasi di una porzione d'area di circa m² 56 (come evidenziata in rosso nella foto a lato), della particella censita al Fg. 16 Mapp. 981 e posta a confine con:

Proprietà privata Mapp. 874, abitazione avente il diritto di passaggio carraio;
Proprietà Privata Mapp. 230, area di pertinenza condominiale.

Dalla presa visione dello stato dei luoghi, si evidenzia che detta area pur di pertinenza del chiesuolo, risulta di fatto esclusa dall'area riservata allo stesso e delimitata da archetti metallici;

Il procedimento d'alienazione è stato avviato a seguito dell'istanza Prot. 71745/A del 19/10/2017 della ditta ADLER Srl, ex proprietaria della suddetta abitazione la quale, dopo la ristrutturazione ha compravenduto l'unità immobiliare ad altra ditta ora proprietaria da gennaio 2020.



DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Fg. 16 particella Mapp. 981

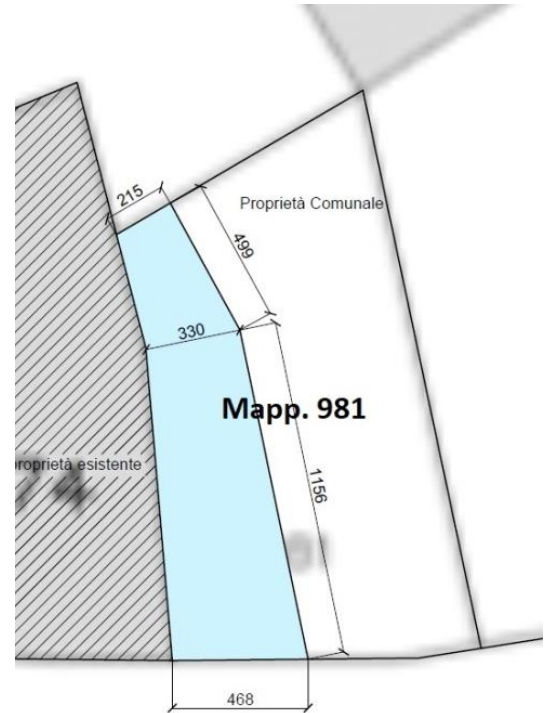
Semin. Arbor. di m² 150

porzione da frazionare di circa m² 56

Estratto di mappa Fg. 16 in scala adattata.



Planimetria dell'area d'alienazione:



DESTINAZIONE URBANISTICA PRGC VIGENTE

Come da certificato urbanistico del 02-03-2021 e dall'estratto di PRGC a lato riportato in scala adattata, l'area in oggetto (cerchiata in rosso) ha la seguente destinazione urbanistica:

Parte a : "ZONA B2 – RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'";

Parte a: "VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE.

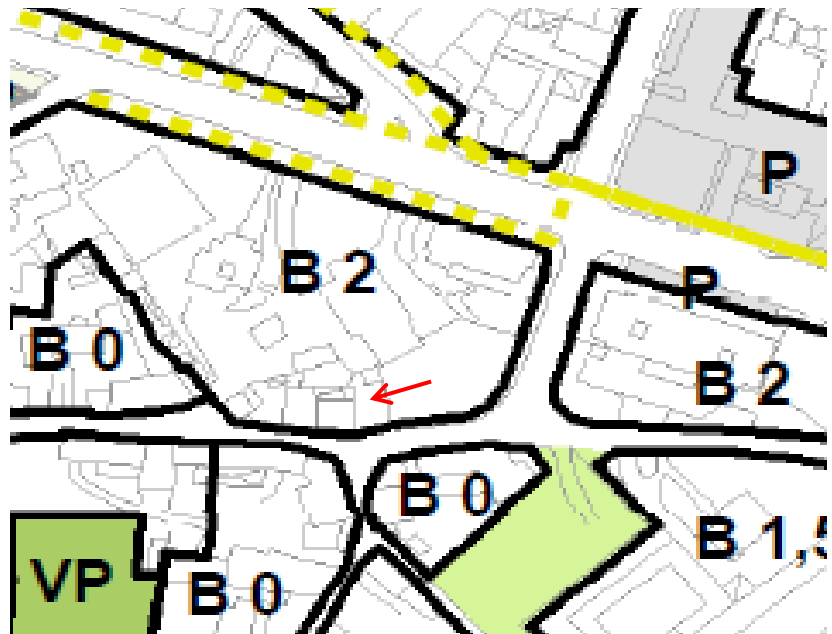
Norme tecniche:

Art. 26 Zone B.2 - Residenziali a media densità

2. PARAMETRI EDIFICATORI

a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario: 2,00 m³/m²;
- Altezza massima: 15,00 m;
- Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.
- È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.
- È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.
- È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.



Tale destinazione urbanistica risulta confermata anche dalla Variante Generale n. 18 adottata con deliberazione di C.C. n. 32 del 28/09/2020.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

La valutazione di stima dei beni immobili pubblici posti in alienazione segue i principi di libero mercato mentre, per la l'acquisizione di beni immobili privati al patrimonio comunale la valutazione di stima segue la determinazione dell'indennità prevista in caso di esproprio.

L'accertamento della edificabilità o non edificabilità di un terreno ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio o del risarcimento in caso di occupazione illegittima va effettuata sulla base della previsione degli strumenti urbanistici al momento della vicenda ablativa (Cass. 12496/2011).

① Stima area comunale, particella Fg. 16 Mapp. 981 di m² 150 porzione da frazionare di circa m² 56 ricadente in Zona PRGC "Zona B.2 - Residenziali a media densità" con indice fondiario 2,00 m³/m².

Per la sua valutazione si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione e per le quali considerato lo stato di fatto, la conformazione e le ridotte dimensioni che non consentono la edificazione nel rispetto delle distanze dai confini, nonché la servitù di passaggio, si ritiene che l'area comunale non sia suscettibile di autonoma utilizzazione edificatoria.

Per le considerazioni di cui sopra, il maggior rendimento economico si può ricavare dalla cessione della cubatura alle proprietà confinanti e/o all'accorpamento alle stesse nonché alla cessione della cubatura ad altre proprietà ricomprese entro il raggio di 1.000 m. a norma dell'art. 59 "Area di pertinenza urbanistica" del Regolamento Edilizio Comunale. Secondo la prassi locale, il valore della cubatura in cessione viene normalmente ragguagliato al 50% del valore pieno. Pertanto si procede con la valutazione del più probabile valore di mercato per cessione della volumetria edificabile ammontante a complessivi m³ 112 (m² 56 * If 2) che consentirebbero la realizzazione di un ampliamento dell'abitazione di circa sup. commerciale m² 37.

PROCEDIMENTI APPLICABILI

- 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.
- Indiretto – Criterio di stima al valore di trasformazione:
 - La stima analitica per valore di trasformazione, trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione al di sopra degli stessi di volumetrie più o meno consistenti;
 - Tale criterio di stima si applica anche quando non c'è un mercato (tipologia edilizia), per aree di centri urbanizzati e nel caso di cessione di cubatura;
 - Il valore del terreno risulta connesso alla trasformazione che interessa il sopra o il sottosuolo del sito. In definitiva, il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito;
 - La formula iniziale del Valore di trasformazione viene espressa in $V_a = V_{pf} - K$ ovvero il valore attuale del bene coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno;
- Indiretto - Criterio di stima per capitalizzazione del reddito:
 - In caso di assenza o ridotta trasparenza del mercato, il valore di mercato può determinarsi anche con il metodo comparativo indiretto, mediante la capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal bene.
 - Pertanto il valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi secondo la seguente formula " $V = a/r$ " corrispondente all'annualità di reddito fratto il saggio di capitalizzazione.

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. D1 della fascia periferica ovest di Pordenone:

- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- Borsinoimmobiliare (sito internet nazionale);
- FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

Si precisa che i valori di mercato sono agganciati alla superficie commerciale.
La superficie commerciale è stata quantificata a norma del D.P.R. 138/98.

VALORE DI STIMA

In applicazione del criterio di stima indiretto al valore di trasformazione e sulla base delle quotazioni rilevate si è potuto quantificare che il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto risulta il seguente:

Val. di mercato area €/m³ 50,00

Come nelle premesse precisato, secondo la prassi locale, il valore della cubatura in cessione viene normalmente ragguagliato al 50% pertanto il valore finale di stima risulta il seguente:

Val. di mercato cubatura in cessione €/m³ 25,00

COMPARABILI

Il Comune di Pordenone ha alienato beni simili e/o assimilabili al caso di specie con i seguenti atti e ai valori di compravendita di seguito riportati:

- Permuta Comune/SALAMON del 10/04/2019 Rep. N. 6063 di alienazione area comunale residenziale per cessione di cubatura al valore di €/m³ 29,57 in zona semi centrale in via S. Giuliano.

Inoltre, è stato recentemente raggiunto l'accordo per l'alienazione di un'altra area comunale residenziale per cessione di cubatura al valore di €/m³ 25,00 in zona periferica in via Auronzo.

VALORE AREA

Pertanto, in funzione della destinazione urbanistica, dell'ubicazione, dello stato di fatto e delle contrattazioni comparabili, si ritiene corretto per il caso di specie applicare il valore di stima su determinato.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene comunale risulta il seguente:

- *Valore bene comunale: sup. m³ 112 * €/m³ 25,00 = € 2.800,00*

PARERE CONCLUSIVO

In esito a quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008, dell'area comunale in oggetto, si propone il valore presunto di mercato su stimato di **€ 2.800,00**.

N.B.: 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. le spese catastali (frazionamento, Docfa) e contrattuali (ufficiale rogante, imposte di registro, catastali, voltura, trascrizione e eventuali varie), saranno a totale carico della ditta acquirente;
2. 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

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
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 – Posta elettronica certificata comune.pordenone@certgov.fvg.it – Web www.comune.pordenone.it