



Pordenone, 10.05.2021

LOTTO 4 – BANDO ALIENAZIONI 2023

PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

Oggetto: ALIENAZIONE relitto stradale di via INTERNA tratto compreso tra il Parco S. Valentino censito al Fg. 14 e proprietà private censite al Fg. 13. U.I. Fg. 13 e 14 strada porzione da frazionare di circa m² 616.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del relitto stradale in oggetto al fine della sua 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 a lato riportato in scala adattata, trattasi di una porzione residua della vecchia strada di via Interna censita catastalmente tra i Fogli 13 e 14, tratto di lunghezza di circa m. 100, di larghezza variabile da m. 4 a 7 e per una sup. di circa m² 616 da frazionare;

Detta area risulta interposta tra il confine nord-est del Parco S. Valentino ed alcune proprietà private ricadenti in zona residenziale dove sono presenti due condomini e due abitazioni rispettivamente censite al Fg. 13 particelle Mapp.li 362, 332, 163 e 161;

Il primo tratto viene utilizzato dai condomini di cui ai Mapp.li 362 e 332 per l'accesso alle autorimesse poste sul retro, dopo di che, vi è uno sbarramento con divieto di transito posto dal comune e sino all'area riservata a piazzola ecologica (dove sono posizionati dei cassonetti) in prossimità dell'uscita sull'attuale via Interna;

A seguito del manifestato interesse all'acquisizione del relitto stradale da parte dei proprietari confinanti e rilevata la mancata strumentalità all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il bene è stato posto in alienazione;

Trattandosi di un bene demaniale (ramo strade) è stata 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" e con decreto Ministeriale del 24/03/2020 Prot. 1122-P (allegato) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse culturale;

Con lo stesso decreto è stato precisato che, essendo l'area in cui ricade l'immobile sottoposta a tutela paesaggistica, in quanto rientrante nella fascia di rispetto del corso d'acqua "Colatore di San Valentino", gli interventi sul lotto su cui insiste l'edificio devono essere autorizzati ai sensi dell'art. 146 del predetto Decreto.



DATI CATASTALI

Il relitto stradale in oggetto (da frazionare), come evidenziato (in rosso) nell'estratto di mappa catastale in precedenza riportato in scala adattata, risulta censito nel Comune di Pordenone come segue:

Catasto Terreni

Fig. 14 particella: strada ½ da frazionare

Fig. 13 particella: strada ½ da frazionare

Sup. totale presunta m² 616.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai fini dell'alienazione del bene, con deliberazione di C.C. n. 61/2019 del 16/12/2019 è stata adottata, ai sensi dell'art. 63 bis, comma 22, della L.R. n. 5/2007, la variante n. 11 al P.R.G.C. e la variante n. 2 al Piano di Recupero n. 12 del Centro Storico ai sensi del D.L. n. 122 del 25-06-2008 convertito con legge n. 133 del 06/08/2008;

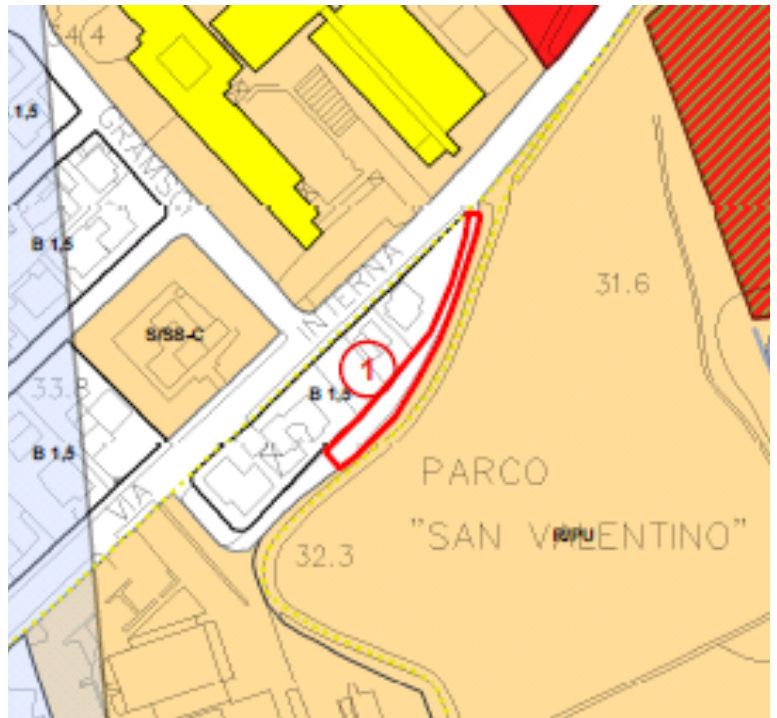
Con detta adozione è stata prevista la modifica al Fig. 5 del PRGC vigente, dell'area del relitto stradale di via Interna da VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE" a "VERDE PRIVATO" come dalla Tav. PV 1 dei punti di variante che si riporta per estratto a lato in scala adattata;

Detta variante è stata approvata con deliberazione di C.C. n.9 del 18/05/2020 esecutiva con la pubblicazione sul BUR 23 del 03/06/2020.

Detta destinazione risulta confermata dal certificato di destinazione urbanistica vigente del 07/05/2021 a zona "VP-VERDE PRIVATO".

Tale destinazione risulta confermata anche dalla VARIANTE N. 18 al PRGC approvata.

Rientra inoltre in ambito soggetto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 – "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".



NOTE PRECISAZIONI

Lungo il confine tra il relitto stradale ed il muro di cinta del Parco S. Valentino, sussistono delle alberature per le quali il Servizio Tutela Ambiente comunale, ha segnalato l'esigenza di tutelare il mantenimento e i lavori di manutenzione. Pertanto, l'alienazione in oggetto sarà soggetta a particolari clausole contrattuali di salvaguardia del verde del Parco S. Valentino che si riportano a termine della presente.

RELAZIONE DI STIMA

① PROCEDIMENTO 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.

Rilevato che il Comune di Pordenone ha recentemente alienato beni simili e/o assimilabili con i seguenti atti:

- Permuta del 08/11/2019 Rep. 55425 di alienazione di un'area inedificabile sita in località Villanova Vecchia (fascia extra urbana) destinata a Zona "VP - Verde privato" al valore di €/m² 17,50;
- Permuta del 17/01/2019 Prot. 6061 di alienazione di un'area inedificabile in località Cappuccini (fascia periferica) destinata a Zona "R/PC - Parco urbano comprensoriale" al valore di €/m² 14,00;

- Permuta del 28/12/2015 Rep. 65121 di alienazione di un'area inedificabile in località Cappuccini (fascia semi periferica) destinata a Zona "I/MT - Scuola dell'infanzia" al valore di €/m² 20,00.

Pertanto, vista l'ubicazione (fascia semicentrale), la destinazione urbanistica, la conformazione e le recenti contrattazioni comunali, si ritiene corretto per il caso di specie, assumere a comparabile l'atto di Permuta del 28/12/2015 Rep. 65121 e quindi di confermare quale valore di stima il medesimo di contrattazione su convenuto di €/m² 20,00.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta il seguente:

- *valore relitto stradale*: sup. presunta m² 616 * €/m² 20,00 = €. 12.320,00

NOTE PRECISAZIONI

Si precisa che fermo restando il valore dell'area di €/m² 20,00, l'importo definitivo sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal frazionamento.

PARERE CONCLUSIVO

In esito a quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008, del relitto stradale di via Interna di cui all'oggetto, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato in: **€. 12.320,00**

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 di € 11.088,00 ed un massimo di € 13.552,00.

* 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 aree saranno cedute in proprietà nello stato attuale in cui si trovano con gli oneri e le servitù attive e passive esistenti ed in particolare la parte acquirente, per sé e successori ed aventi causa, prende atto della presenza delle alberature poste lungo la recinzione di confine del Parco S. Valentino e rinuncia a qualsiasi titolo di pretendere la rimozione e/o danni derivanti dalle stesse;
2. gli oneri e le spese catastali (frazionamento e DOCFA se necessario) e contrattuali (ufficiale rogante, imposte di registro, trascrizione e volturazione), saranno a totale carico della parte acquirente;
3. 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 cat. C
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