



Pordenone, 15.04.2021

ASTA RISERVATA

PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

Oggetto: Piano 2021 – ALIENAZIONE del relitto stradale della ex via “Madonna delle Grazie” e sito nei pressi di via P. Amalteo n. 31.
U.I. censita al Fig. 27 Mapp. 863 di m² 80.

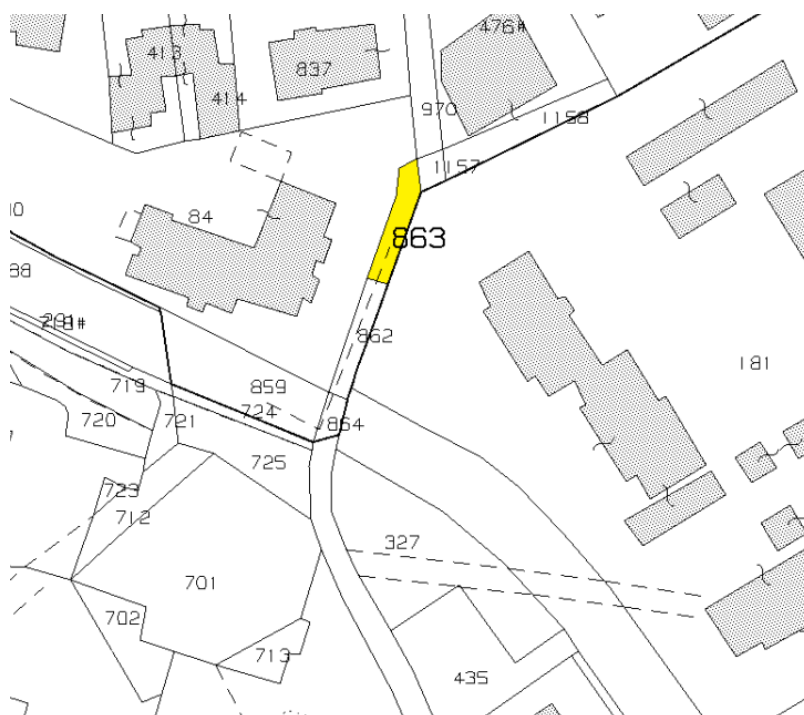
SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Come evidenziato in colore giallo nell’estratto di mappa catastale a lato riportato in scala adattata e nell’immagine satellitare sotto riportata, trattasi di un piccolo tratto stradale residuo dell’alienazione della ex via “Madonna delle Grazie” disposta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 321 del 02/05/1983;

- a seguito della mancata alienazione di cui sopra, detto bene censito catastalmente al Fig. 27 Mapp. 863 di m² 80, risulta ora intercluso;
- dallo stato di fatto detta area risulta recintata, priva d’accesso e lasciata a verde;
- attualmente vi si accede precariamente attraverso la proprietà privata del Condominio “LEVIA” di via P. Amalteo n. 31/B Mapp. 84.



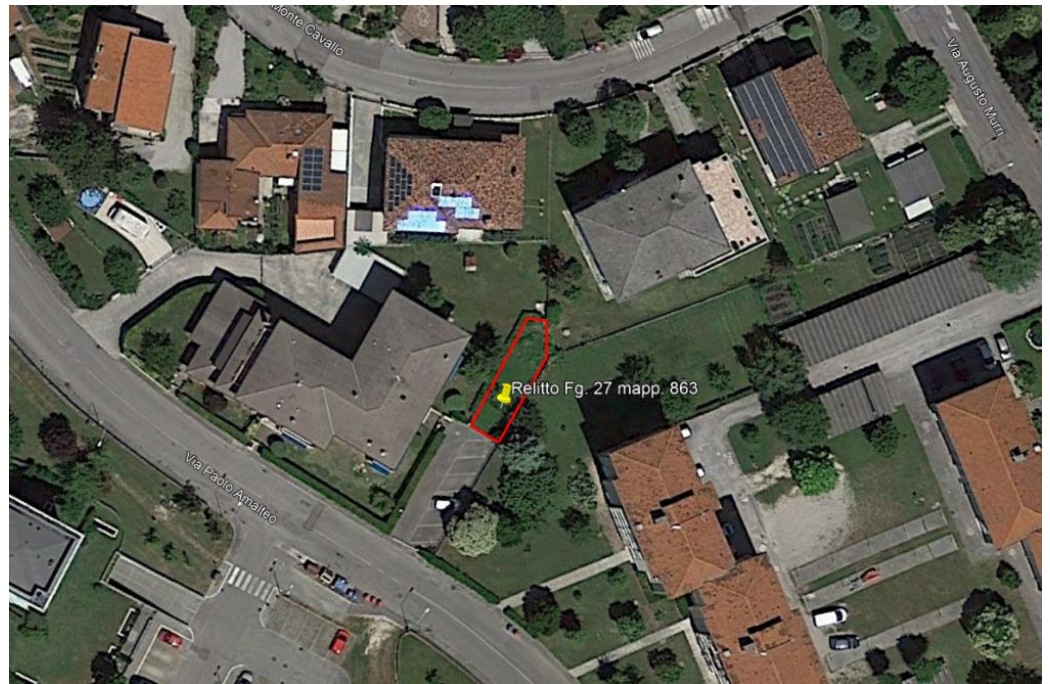
DATI CATASTALI

Proprietà Comunale:

Catasto Terreni

Fg. 27 particella Mapp. 863

Relitto stradale di m² 80.



DESTINAZIONE URBANISTICA PRGC VIGENTE

Come da estratto di PRGC a lato riportato in scala adattata e dal certificato di attuale destinazione urbanistica rilasciato il 08/10/2020 l'area in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

PRGC VIGENTE

“ZONA B1,5* – RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA’- (*) - AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAUL”;

VARIANTE N. 18 AL PRGC – ADOTTATA

“ZONA B1,5* – RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA’- (*) - AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAUL”;

Il mappale, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici rientra tra gli “INSEDIAMENTI COMPATTI A BASSA DENSITA’”.



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 Mapp. 863 di m² 80 ricadente in Zona PRGC “B1,5* – RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA’- (*) - AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAUL”.

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, 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.

Secondo la prassi locale, il valore della cubatura in cessione viene normalmente ragguagliato al 50% del valore pieno.

Pertanto come 1° ipotesi si procederà con la valutazione del più probabile valore di mercato per cessione della volumetria edificabile ammontante a complessivi m³ 120 (m² 80 * If 1,5) che consentirebbero la realizzazione di un ampliamento di una abitazione/appartamento di circa m² 40.

Mentre, con la 2° ipotesi, si procederà alla valutazione in funzione del più probabile utilizzo ad area verde di arredo privata e/o orto.

In fine, al valore medio tra le due ipotesi di stima si applicherà una percentuale di deprezzamento del 50% in considerazione che l'area è interclusa priva di un accesso ed alienabile solo alle proprietà confinanti.

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 di Pordenone:

- O.M.I. 2019/2 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Fiaip 2019 della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- Borsino immobiliare giugno 2020 dal sito internet nazionale;
- FIMAA 2019/2020 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

Si precisa che i valori di mercato sono agganciati alla superficie commerciale.

La superficie commerciale viene quantificata a norma del D.P.R. 138/98.

1° IPOTESI - VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE

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 medio dell'area a base risulta il seguente:

Val. di mercato a base €/m³ 58,00 pari a €/m² 87,00 (If = 1,50 m³/m²)

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 29,00

Pertanto, in funzione di quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'area per cessione della cubatura risulta il seguente:

Val. cubatura: sup. m³ 120 * €/m³ 29,00 = € 3.480,00

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 per cessione di cubatura al valore di €/m³ 29,57.

II° IPOTESI – VALORE AREA VERDE PRIVATO e/o ORTO

Ricordato che il Comune di Pordenone, in recenti contrattazioni ha concluso accordi di compravendita di aree simili e/o assimilabili in zona Villanova al valore di €/m² 15,00 e in zona Cappuccini da €/m² 14,00 a €/m² 20,00. Si ritiene per il caso di specie in considerazione della collocazione intermedia tra le due zone succitate, di applicare il valore medio di €/m² 16,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'area destinata a verde di arredo privato e/o orto risulta il seguente:

Val. area verde e/o orto: sup. m² 80 * €/m² 16,00 = € 1.280,00

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:

- Compravendita Comune/VIGNANDEL del 17/01/2019 Rep. n. 6061 di alienazione area in zona Cappuccini vincolata a "Parco Urbano Comprensoriale" al valore di €/m² 14,00;
- Permuta Comune/BORTOLIN del 28/12/2015 Rep. 65121 d'acquisizione area in zona Cappuccini vincolata a "Zona I/MT – Scuola dell'Infanzia" al valore di €/m² 20,00.

VALORE MEDIO

In esito ai valori di stima delle due ipotesi di valutazione succitate il valore medio risulta il seguente:

Val. medio: (€ 3.480,00 + € 1.280,00) / 2 = € 2.380,00

VALORE FONDO INTERCLUSO

Ricordato che:

- detta area è interclusa priva di un passaggio d'accesso ed alienabile solo alla proprietà confinanti;
- è soggetta alla continua manutenzione da parte dell'Ente con le difficoltà d'accesso.

Pertanto per il caso di specie, si ritiene sia economicamente vantaggioso favorire l'alienazione del suddetto bene, applicando un abbattimento al valore medio su stimato del 50% e come segue:

Val. ponderato: € 2.380,00 * 50% = € 1.190,00 che si arrotonda a € 1.200,00 pari a €/m² 15,00

VALORE AREA

Pertanto, in funzione delle considerazioni e degli elementi estimativi assunti, si ritiene corretto per il caso di specie applicare il valore di stima come ponderato.

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

- **Valore bene comunale: € 1.200,00**

N.B.: da verificare se importo soggetto ad IVA.

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 della ex via "Madonna delle Grazie" censito al Fg. 27 Mapp. 863 di m² 80, si propone il valore presunto di mercato su stimato.

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% dei valori su stimati.

* 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. alienazione a favore delle proprietà confinanti;
2. Il bene sarà ceduto in proprietà secondo lo stato attuale in cui si trova con gli oneri e le servitù attive e passive esistenti;
3. gli oneri e le spese per le pratiche catastali (frazionamento e DOCFA se necessari) e per il perfezionamento del contratto immobiliare (ufficiale rogante, imposte di registro, catastali, di voltura, trascrizione e contrattuali varie), saranno a totale carico della parte acquirente;
4. 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