

GEOM. PIETRO PAOLO FURLAN

Via Piave, 54/B – 33170 Pordenone

Tel./Fax 0434 – 44168

e-mail : geomfurlan@alice.it

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI AVIANO

LOC. CASTELLO D'AVIANO

PROPRIETA' FABRIS GIULIA

PERIZIA DI STIMA

Pordenone, 13 Gennaio 2012

Affidamento ed oggetto dell'incarico

Il Comune di Pordenone, con determinazione dell'U.O.C. " Contabilità Patrimonio " n. 154 del 27.12.2011, ha conferito al sottoscritto Geom. Pietro Paolo Furlan nato a Pasiano di Pordenone (PN) il 02/05/1952, iscritto nel Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone col n. 515, con studio in Pordenone, Via Piave n. 54/B, incarico professionale per stimare gli immobili ubicati in Comune di Aviano (PN), località Castello D'Aviano, Piazzale Diaz, civici n.11-12, di proprietà della sig.a FABRIS GIULIA, deceduta a Pordenone il 17/10/2011, la quale, come da sue ultime disposizioni testamentarie, ha lasciato i suoi immobili al Museo Civico d'Arte di Pordenone.

Sopralluogo

Il giorno 07/01/2012 alle ore 10,30 il sottoscritto Tecnico ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili da stimare accompagnato dalla sig.a Giuliana Rellini, amica di famiglia della sig.a Fabris, la quale detiene il possesso delle chiavi.

E' stata presa completa visione dei tre edifici esistenti e della relativa area scoperta comune, accedendo a tutti i vani ed accessori in modo da valutare lo stato di conservazione, di staticità e di consistenza degli immobili, nonché eventuali tratti caratteristici storici ed artistici presenti.

Proprietà

La piena proprietà degli immobili è della signora FABRIS GIULIA nata a Cormons (GO) il 06/07/1923, Cod. Fisc. FBR GLI 23L46 D014H, residente in vita negli immobili oggetto della presente perizia.

Dati identificativi catastali

Gli immobili sono così identificati nei vigenti atti catastali del Comune di Aviano:

Catasto Terreni

- Foglio 59 n. 307 Ente Urbano di Ha. 0.12.50

Catasto Fabbricati

- Sez. Urb. A - Foglio 59 n. 307 sub.1 - Zona Cens. A - Cat. A/3 - Cl. 1 - Vani 11 - Rend. € 596,51

- Sez. Urb. A - Foglio 59 n. 307 sub.2 - Zona Cens. A - Cat. A/3 - Cl. 1 - Vani 5,5 - Rend. € 298,25

- Sez. Urb. A - Foglio 59 n. 307 sub. 3 - Zona Cens. A - Cat. A/4 - Cl. 2 - Vani 7,5 - Rend. € 329,24

- Sez. Urb. A - Foglio 59 n. 307 sub. 4 - Zona Cens. A - Cat. C/6 - Cl. 1 - Mq. 77 - Rend. € 171,00

Si sono riscontrate delle incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie delle unità urbane giacenti negli atti del Catasto dei Fabbricati (planimetrie compilate in data 27/01/1940 dal Geom. Francesco Zozzolotto dell'Albo Geometri di Udine).

Le incongruenze riguardano :

sub. 1 - variazioni interne e forometriche

sub. 2 - variazioni interne, forometriche e mancanza di porzione soffitta (sovrastante il ripostiglio)

sub. 3 - mancanza porzione del p. terra abitativo, variazioni interne

Verifiche ipotecarie

Da ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone è emerso che tutti gli immobili oggetto della presente stima (sub. 1-2-3-4 della particella 307 del F.59) sono gravati da ipoteca volontaria a favore della Banca "Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA" con sede a Gorizia (GO) a fronte della concessione a garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di € 160.000, da estinguersi in 20 anni.

Il contratto di mutuo è stato stipulato in data 07/06/2010 rep. n. 127869, raccolta n. 35810, del notaio Antonio Frattasio di Udine in cui la deceduta proprietaria sig.a Fabris Giulia risulta essere debitore ipotecario (mutuataria e parte interveniente per la costituzione delle garanzie) ed altra persona fisica che risulta solo essere mutuatario e non datore di ipoteca.

Vincolo Ministero Beni Culturali e Ambientali

Tutti i fabbricati insistenti sulla particella catastale n. 307 del Foglio 59 All.A, immobile denominato "Casa Zanussi ora Fabris", con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 01/04/1986, notificato a mezzo del messo comunale di Aviano il 26/05/1986, sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante e come tali sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi e per gli effetti della Legge 01/06/1939, n. 1089.

Il citato Decreto Ministeriale è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/08/1986 al Gen. n. 7809 e al Part. n. 6077.

Per datazione, dati salienti, notizie storiche, stato di conservazione dei tre corpi costituenti il complesso immobiliare e descrizione sommaria degli interventi eseguiti recentemente si allega la relazione dell'Arch. Raffaella Macagno dello studio conti&associati di Udine che ha progettato l'intervento di restauro e risanamento conservativo delle coperture delle unità urbane esistenti e seguito l'iter per ottenere l'autorizzazione dei lavori presso la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia, ufficio di Udine.

Destinazione Urbanistica

Secondo il vigente P.R.G.C. (Variante n.69 adottata con D.C.C. n.5 del 20/01/2011, approvata, con modifiche, con D.C.C. n.44 del 05/05/2011, entrata in vigore dal 02/06/2011) l'immobile stimato ricade in :

- zona A.0.1 - di interesse storico soggetta a restauro per quanto riguarda gli edifici A, B e corte scoperta (pari al 93,3% dell'area interessata);
- zona A.0.2 - di interesse storico soggetta a conservazione tipologica per quanto riguarda l'edificio C (pari al 6,7% dell'area interessata);

a tal proposito si allegano le norme di P.R.G.C. relative alla particella catastale 307 del F.59 e le norme tecniche di attuazione delle due zone sopracitate (art. 26-27-28) nonché estratto del Piano e planimetria della proprietà con evidenziati gli edifici.

Intervento edilizio eseguito nel 2010

Come sopra menzionato, è stato eseguito un intervento edilizio di restauro alla copertura dell'edificio individuato con la lettera A (fabbricato principale) e di risanamento conservativo all'edificio individuato con la lettera C (annesso rustico), a firma dell'Arch. Raffaella Macagno di Udine.

L'edificio B, prospiciente piazzale Diaz, sebbene nelle intenzioni di eseguire il restauro alla copertura come risulta dal progetto, non è stato oggetto di alcun intervento.

Per le suddette opere è stata inoltrata al Comune di Aviano la Denuncia di Inizio Attività, che si allega, pratica n. 09/0244 del 05/11/2009.

Il Direttore Lavori è stato inizialmente l' Ing. Livio Fantoni di Udine (studio associato con la progettista) al quale è poi subentrato l'Arch. Roberto De Marchi con studio a Polcenigo (PN), quest'ultimo risulta essere stato anche Coordinatore della sicurezza sia in fase di progettazione che in fase di realizzazione delle opere.

I lavori sono stati eseguiti dall' "Impresa Costruzioni e Ristrutturazioni edili Donadel Venanzio S.n.c. con sede a Polcenigo (PN), Via Ruals n.35.

Sinteticamente le opere sono consistite (si omette la descrizione dettagliata in quanto riportata nella D.I.A. depositata in Comune) :

edificio A (corpo principale, residenza della sig.a Fabris Giulia)

rimozione del manto in coppi e della lattoneria, pulizia e riparazione della copertura lignea, posa di tavolato (sovrastante l'esistente), di pannelli di polistirene (per isolamento termico), di guaina impermeabilizzante, ripristino del manto in coppi e nuova lattoneria.

edificio C (annesso rustico ad uso rimessa, legnaia/deposito ed ex fienile)

rifacimento completo della copertura, compresa l'orditura, consolidamento delle teste murarie, tirantatura e rifacimento della lattoneria.

La spesa sostenuta per l'esecuzione delle suddette opere, come risulta dalla contabilità finale dei lavori, a cura del Direttore Lavori Arch. De Marchi, che si allega, ammonta a :

- fabbricato corpo A : € 84.560,00 + IVA

- fabbricato corpo C : € 41.981,90 + IVA

Descrizione generale

Il complesso immobiliare è ubicato nel cuore di Castello d'Aviano, località storica del Comune pedemontano, nell'intersezione tra Piazzale Diaz e Via IV Novembre, con ingresso dal Piazzale.

E' costituito da tre edifici posti attorno ad una corte scoperta interna, il principale adibito a residenza della deceduta sig.a Fabris (corpo A) prospetta col suo lato più lungo Via IV Novembre (sud-est) e col fianco sud-ovest il Piazzale (l'altro fianco è in aderenza a edificio di proprietà di terzi), il corpo B (edificio abitativo, adibito una volta parte a farmacia) prospetta col suo lato più lungo il Piazzale Diaz (sud-ovest) mentre il fianco nord-ovest è posto in aderenza con edificio di altra proprietà (particella 305), il corpo C (corpo accessorio ad uso rimessa, legnaia, ex fienile) è ubicato nell'angolo nord-ovest e nord-est della proprietà, a confine con le particelle catastali n.305-308-309, con parte del lato nord-est in aderenza ad altro annesso rustico.

Tutta la proprietà è delimitata, oltre che dagli edifici, da mure di cinta in pietrame di altezza non inferiore a mt.2,00, l'accesso principale alla corte interna avviene a mezzo di ampio portone in legno, ricavato nella mura e contorniato in pietra, che prospetta Piazzale Diaz.

1) Edificio corpo A (civico n. 12)

Omettendo la sua storicità e le peculiarità storiche presenti nell'edificio (vedasi relazione storica dell'Arch. Magagno), si sviluppa su tre piani fuori terra ed è formato complessivamente dalle due unità abitative identificate negli atti del Catasto dei Fabbricati con i subalterni 1 e 2, ma che di fatto costituiscono un'unica corpo abitativo.

Il fabbricato, strutturalmente, presenta murature perimetrali e trasversali in pietrame legato con malte, solai interpiano in travature lignee con tavolato, struttura copertura con capriate in legno di castagno, terzere e tavolato, manto in coppi.

Al piano terra si trovano n.6 vani ed accessori diretti (secchiaio, ripostiglio, cantina, w.c.), posti contigui tra loro nel senso della lunghezza dell'edificio, che vanno a costituire il cosiddetto reparto giorno, oltre ad un ampio porticato aperto con quattro arcate su colonne in pietra e alla cui estremità nord si trova una scala con gradini in pietra che conduce ai piani superiori.

Tra l'unità catastale sub.1 e l'unità catastale sub.2 (corpo a sud verso il piazzale) vi è un dislivello al piano terra di circa 60 cm., superato internamente da quattro gradini interni che mettono in comunicazione tutto l'edificio.

Le altezze utili, considerando che gli impalcati presentano controsoffittature, fuorchè in un vano, variano da un minimo di mt. 2,80 ad un massimo di mt. 3,00.

Al primo piano, accessibile sia dalla sopracitata scala che da una scala interna a due rampe con gradini in legno, ubicata in corrispondenza dell'estremità sud del porticato, si trovano n. 7 vani utilizzati a camere (di diversa superficie) ed accessori diretti (disimpegno e due bagni).

Le altezze utili variano da un minimo di mt. 2,70 (corpo a sud) ad un massimo di mt. 3,35 (corpo centrale).

Il secondo piano, accessibile da entrambe le scale soprannominate, è adibito a sottotetto/soffitta, presenta uno sfalsamento di quota di +cm.65 tra il solaio di calpestio del corpo di fabbrica (di minor larghezza) posto a nord ed i restanti solai.

Il sottotetto di detto corpo, pur accessibile (H lato = cm. 1,55 e H colmo = cm. 3,15) è di fatto non utilizzabile in quanto le catene delle capriate sono poste a circa 70/80 cm. dal solaio di calpestio (non entrerà nel computo della stima).

Anche la soffitta posta centralmente allo stabile (tra il sottotetto prima citato e la scala interna) presenta le catene delle capriate ad un'altezza di cm. 1,40 circa dal solaio di calpestio e pertanto non è pienamente utilizzabile sebbene presenti altezze di cm. 2,20 ai lati e altezza di cm. 3,80 al colmo.

La soffitta praticabile ed utilizzabile rimane quella del corpo che protende verso sud (verso piazzale Diaz) la quale presenta un'altezza di cm. 2,10 ai lati ed al colmo un'altezza di cm. 3,10, con la presenza di una sola capriata la cui catena è posta a cm. 1,75 circa dal piano di calpestio.

È dotato solo di impianto idrico e di un vetusto impianto elettrico, è privo di impianto di riscaldamento (solo nei bagni esistono dei piccoli corpi radianti a funzionamento elettrico), alcune controsoffittature sono parzialmente cadute.

L'intero edificio, per un normale utilizzo, è abisognevole di un completo intervento di restauro (ad esclusione della copertura oggetto del recente intervento) e di consolidamento statico.

Lo stabile, di forma pressochè rettangolare, con la parte centrale (corpo con al p.t. il porticato) che fuoriesce dalla lunga sagoma per mt. 2,60 verso la corte interna, presenta la seguente consistenza :

superfici al lordo delle murature

- piano terra	: mq. 257
- piano terra (porticato e scala)	: mq. 53
- piano primo	: mq. 310
- piano secondo (esclusa la porz.nord)	: mq. 250

volumetria

- volume vxp, escluso porticato e 2°p. (soffitte)	: mc. 1.875
- volume porticato	: mc. 175
- volume 2° piano, escluso porz. a nord	: mc. 720

2) Edificio corpo B (civico n.11)

L'edificio prospetta direttamente, nel suo lato sud-ovest, il Piazzale Diaz dal quale vi si accede tramite due porte, è interamente ad uso abitativo anche se tanti anni fa, su

parte dello stesso, trovava posto una Farmacia (la sua storicità è contenuta nella relazione dell'Arch. Macagno).

Identificato catastalmente col sub. 3, si sviluppa su tre piani fuori terra (p.terra e p. primo abitabili e p. secondo soffitta), strutturalmente presenta le stesse caratteristiche del corpo A e cioè murature perimetrali e trasversali in pietrame legato con malte, solai interpiano in travature lignee con tavolato, struttura copertura con orditura in capriate in legno, tavolato e manto in coppi.

Il piano terra è composto da n. 2 vani (cucina e stanza) e da locali accessori diretti (ingresso, secchiaio, ripostiglio, lavanderia), il piano primo da n. 3 camere, corridoio e bagno mentre il secondo piano, come anzidetto, è adibito a soffitta (n.2 locali).

I piani sono collegati tra loro da una scala interna in legno posta più o meno al centro del fabbricato.

Presenta le seguenti altezze utili : piano terra e piano primo = mt. 2,75, piano secondo (soffitte) mt. 1,60 ai lati e mt. 2,50 al colmo.

E' dotato solo di impianto idrico e di un vetusto impianto elettrico, è privo di impianto di riscaldamento (solo nel bagno esiste un corpo radiante a funzionamento elettrico).

Come il corpo A, l'edificio, per un normale utilizzo, è abbisognevole di un completo intervento di restauro e di consolidamento statico, anche se il primo piano è in discreto stato di conservazione.

Al manto di copertura era previsto un intervento simile a quello già effettuato sul corpo A ma non è stato eseguito.

Il fabbricato presenta la seguente consistenza :

superfici al lordo delle murature

- piano terra : mq. 95
- piano primo : mq. 95
- piano secondo : mq. 95

La volumetria complessiva vxp dell'edificio è di mc. 765.

3) Edificio corpo C (annesso rustico)

Corpo accessorio, posto a confine nell'angolo nord-est e nord-ovest della proprietà, si sviluppa su due piani fuori terra.

Al piano terra si trovano due locali adibiti a rimessa ed a legnaia/deposito mentre il primo piano una volta era adibito sicuramente a fienile.

Il solaio interpiano è in pessime condizioni di conservazione e di staticità, addirittura il pavimento sopra la rimessa è completamente crollato.

Il corpo è stato oggetto del recente intervento edilizio di cui alla sunnominata D.I.A. ed è consistito nella sostituzione completa della copertura (orditura primaria e secondaria e manto), della lattoneria, del consolidamento delle teste murarie e tirantatura del fabbricato).

Presenta una forma trapezoidale irregolare, l'altezza del piano terra è di circa mt. 3,00 mentre l'altezza media del p. primo è di circa mt. 2,00 (H lati = mt. 1,50, H colmo = mt. 2,50) ed ha la seguente consistenza :

superfici al lordo delle murature

- piano terra : mq. 85
- piano primo : mq. 85

La volumetria complessiva vxp dell'annesso è di mc. 440.

4) Area scoperta

L'area scoperta (cortile interno), attorniata dai tre corpi di fabbrica descritti e da mure di cinta in pietrame, ha una superficie di circa mq. 765 ed è adibita a percorsi, camminamenti ed a giardino, questo impreziosito da alcune piante antiche e siepi.

Riferimenti estimativi e criterio di valutazione

Al fine di determinare il valore venale dei beni oggetto di stima, sono stati indagati i valori di mercato di analoghi immobili restaurati siti nella zona ed una transazione avvenuta nel 2009 che ha visto coinvolto un immobile comparabile a quello in questione.

Vengono presi a riferimento :

- borsino immobiliare 2011 della Provincia di Pordenone edito dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) che riporta per le costruzioni nuove o ristrutturate, poste in periferia rispetto al capoluogo, un valore unitario compreso tra € 1.400,00 e € 1.500,00 il mq. e per le costruzioni usate un valore unitario compreso tra € 550,00 e € 1.100,00 il mq.

- acquisizione da parte del Comune di Aviano del corpo nord (risalente al XVI secolo) di Palazzo Menegozzi posto nel centro del capoluogo (Aviano), a fronte di una perizia effettuata da un professionista incaricato, bene comparabile a quello in oggetto.

Si ritiene di adottare quale criterio di valutazione il valore di trasformazione cioè ipotizzando una normale operazione immobiliare in cui il valore è dato dalla differenza tra il probabile valore di vendita degli immobili restaurati ed il probabile valore del costo dell'intervento di restauro (o ristrutturazione) a cui vanno sommati i fattori produttivi (spese tecniche ed oneri finanziari in genere).

Si dovrà detrarre, nel nostro caso, la spesa sostenuta per gli interventi edilizi da poco realizzati nei corpi A e C che hanno riguardato le loro coperture.

Stima

Considerate l'ubicazione, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza, tutti gli elementi intrisechi ed estrisechi, tenuto conto inoltre del pregio urbanistico, architettonico ed artistico del bene in argomento, il sottoscritto Tecnico stima, con il criterio sopra adottato, il valore venale degli immobili o più probabile prezzo di attualità degli stessi.

Per la stima vengono conferiti agli immobili i seguenti valori unitari :

- edificio residenziale restaurato : € 1.500,00 il mq.
- costo medio per restauro (corpi abitativi) : € 250,00 il mc.
- costo medio per restauro (corpi accessori) : € 200,00 il mc.
- fattori produttivi per restauro : 18% dei costi

Avremo pertanto :

EDIFICIO A

a) valore edificio restaurato

- superficie abitativa (p.t. e p. 1°) : mq. 567 x € 1.500,00/mq = € 850.500,00
- porticato : mq. 53 x € 500,00/mq = € 26.500,00
- soffitta utilizzabile (porz. sud) : mq. 63 x € 750,00/mq = € 47.250,00
- soffitta non utilizzabile pienamente (porz. centrale) : mq. 185 x € 150,00/mq = € 27.750,00

totale = € 952.000,00

b) costo di restauro			
- volume abitativo (p.t. e p. 1°)	: mc. 1.875 x €	250,00/mc	= € 468.750,00
- volume porticato	: mc. 175 x €	125,00/mc	= € 21.875,00
- volume soffitta utilizzabile	: mc. 165 x €	200,00/mc	= € 33.000,00
- volume soffitta non utilizzabile pienamente (porz. centrale)	: mc. 555 x €	125,00/mc	= € 69.375,00

		sommano	= € 593.000,00
- fattori produttivi	: € 593.000,00 x 18%		= € 106.740,00

		sommano	= € 699.740,00
- a detrarre costi dell'intervento realizzato			= € 84.560,00

		totale	= € 615.180,00

VALORE EDIFICIO A (a - b) = € 336.820,00

EDIFICIO B

a) valore edificio restaurato			
- superficie abitativa	: mq. 190 x €	1.500,00/mq	= € 285.000,00
- superficie soffitta utilizzabile	: mq. 95 x €	750,00/mq	= € 71.250,00

		totale	= € 356.250,00

b) costo di restauro			
- volume abitativo	: mc. 570 x €	250,00/mc	= € 142.500,00
- volume soffitta utilizzabile	: mc. 195 x €	200,00/mc	= € 39.000,00

		sommano	= € 181.500,00
- fattori produttivi	: € 181.500,00 x 18%		= € 32.670,00

		totale	= € 214.170,00

VALORE EDIFICIO B (a - b) = € 142.080,00

EDIFICIO C

a) valore edificio restaurato			
- superficie p.t.	: mq. 85 x €	850,00/mq	= € 72.250,00
- superficie p. 1°	: mq. 85 x €	600,00/mq	= € 51.000,00

		totale	= € 123.250,00

b) costo di restauro			
- volumetria complessiva	: mc. 440 x €	200,00/mc	= € 88.000,00
- fattori produttivi	: € 88.000,00 x 18%		= € 15.840,00

		sommano	= € 103.840,00
a detrarre costi dell'intervento realizzato			= € 41.982,00

		totale	= € 61.858,00

VALORE EDIFICIO C (a - b) = € 61.392,00

AREA SCOPERTA

- cortile / giardino	: mq. 760 x €	30,00/mq.	= € 22.800,00

TOTALE VALORE IMMOBILI = € 563.092,00

Arrotondabile a **€ 563.000,00** (euro cinquecentosessantatremila/00).

Allegati :

- 1) estratto di mappa catastale
- 2) visure Catasto Terreni e Catasto dei Fabbricati
- 3) planimetrie delle unità urbane giacenti negli atti catastali
- 4) trascrizione del D.M. 01/04/1986 del vincolo di cui alla L. n.1089/39.
- 5) notizie storiche e relazione sullo stato di conservazione degli immobili a cura dell'Arch. Raffaella Macagno dello studio Conti&Associati di Udine
- 6) planimetria in scala 1/500 della proprietà
- 7) estratto di PRGC, destinazione e norme urbanistiche della proprietà
- 8) Denuncia di Inizio Attività per l'intervento alle coperture eseguito nel 2010
- 9) contabilità finale dei lavori eseguiti nel 2010 sugli edifici A e C, a cura del Direttore Lavori Arch. Roberto De Marchi
- 10) copia del borsino immobiliare 2011 del Comune di Aviano edito dalla F.I.M.A.A.
- 11) documentazione fotografica

Geom. Pietro Paolo Furlan