

COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

DITTA PROPRIETARIA :

COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

Cod. Fisc. 00207740937

Proprietà con quota 1/1

UBICAZIONE IMMOBILE:

Pasiano di Pordenone (PN)

Via Villotta n.3

DATI CATASTALI:

Comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Catasto Terreni

Fg. 3 mappale 165

N.C.E.U.:

Fg. 3 mappale 165

TECNICO INCARICATO :

geometra FANTINI Enrico

Via Martiri della Libertà, 21

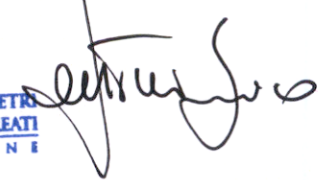
33080 Prata di Pordenone (PN)

Cell. 338.8171078

Iscritto all'Albo della Prov. di PN - n.pos. 995

Prata di Pordenone, lì dicembre 2023

geometra FANTINI Enrico -
**FANTINI
ENRICO
995**
**COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE**



PREMESSA E SVOLGIMENTO DEL MANDATO

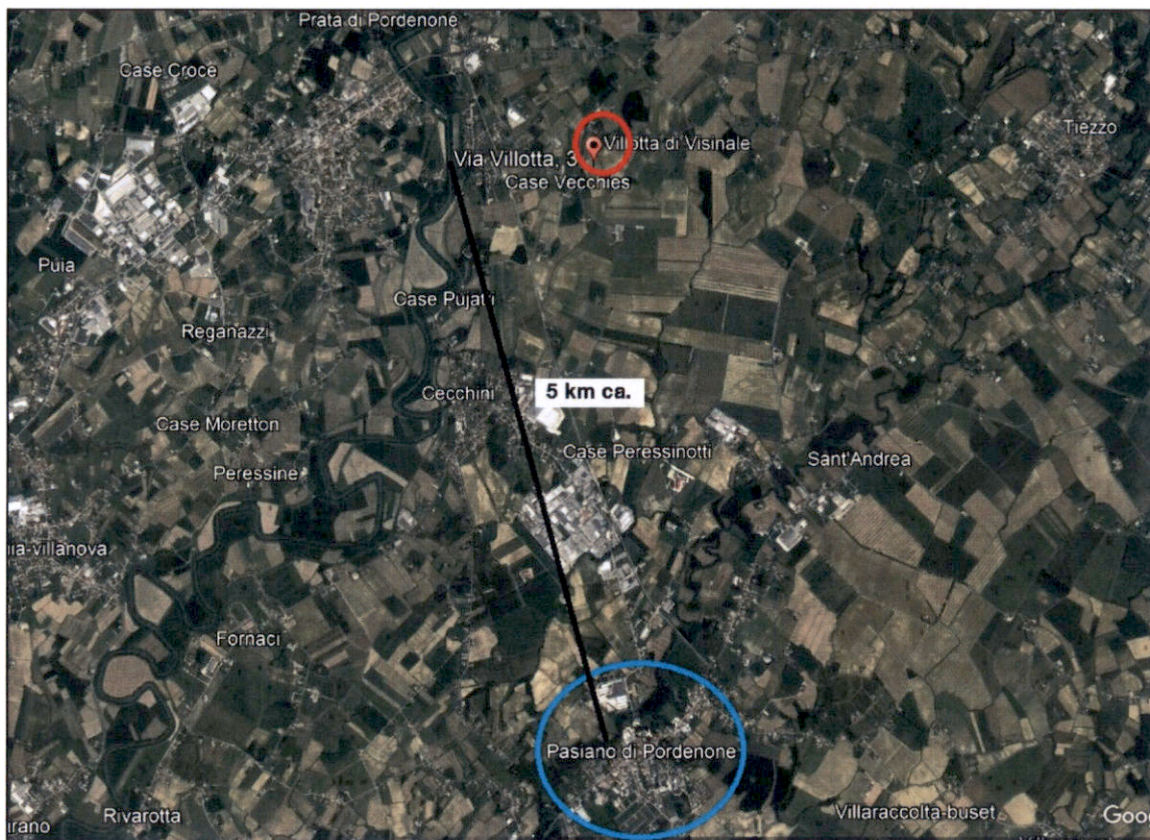
La presente perizia viene redatta dal sottoscritto geometra FANTINI Enrico, con studio a Prata di Pordenone, iscritto al collegio dei geometri di Pordenone con numero di posizione 995, per incarico conferitogli dalla ditta:

- **COMUNE di PASIANO DI PORDENONE**, la cui sede è in Via Molini n.18,
Cod. Fisc. 00207740937

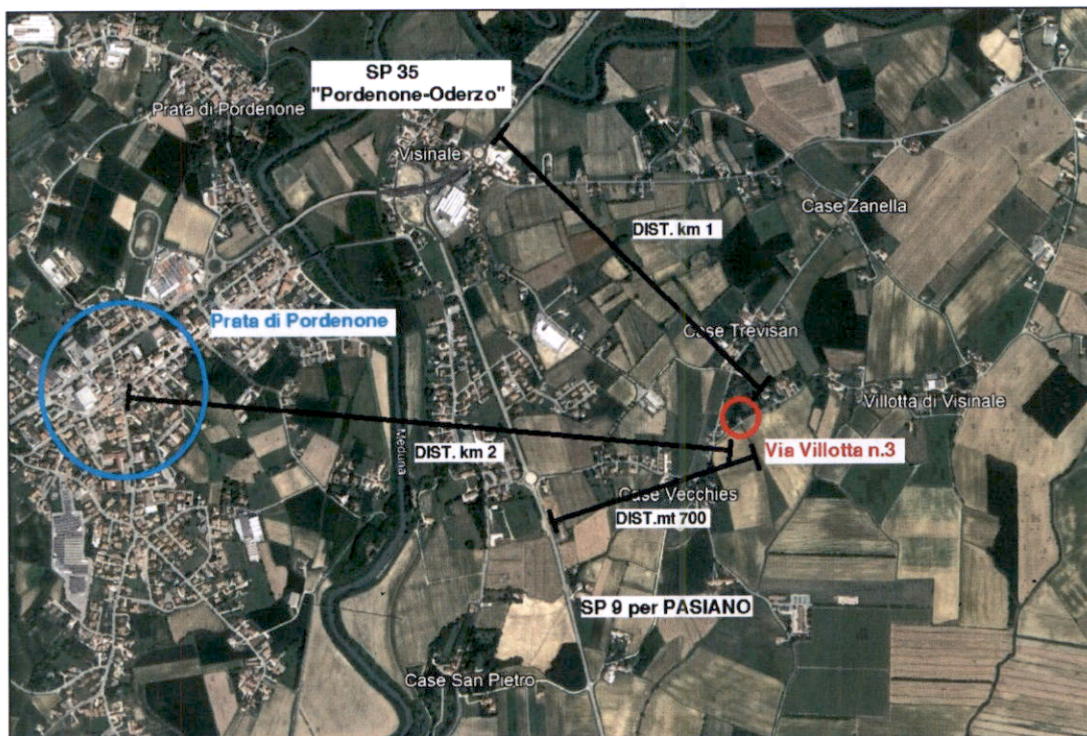
Essa ha per oggetto la stima del più probabile **valore di mercato attribuibile all' immobile con destinazione civile abitazione**, sito in Via Villotta n.3 nel comune di Pasiano di Pordenone (loc. Villotta di Visinale)

L'immobile è di proprietà della ditta :

- **COMUNE di PASIANO DI PORDENONE**, la cui sede è in Via Molini n.18
Cod. Fisc. 00207740937, proprietario con quota 1/1



Vista aerea di massima. Civile abitazione sita in Via Villotta n.3 – Pasiano di Pordenone



Vista aerea di massima. Civile abitazione sita in Via Villotta n.3 – Pasiano di Pordenone



Vista aerea di dettaglio – Civile abitazione sita in Via Villotta n.3

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha assunto le informazioni del caso, quali:

- Accesso ai locali, accertamento della consistenza, della destinazione e dello stato di conservazione dell'immobile;
- Accesso agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone e consultazione dei registri catastali, delle mappe e delle planimetrie;
- Indagini di mercato e rilevamento dei prezzi esercitati in recenti libere compravendite di immobili ritenuti simili.

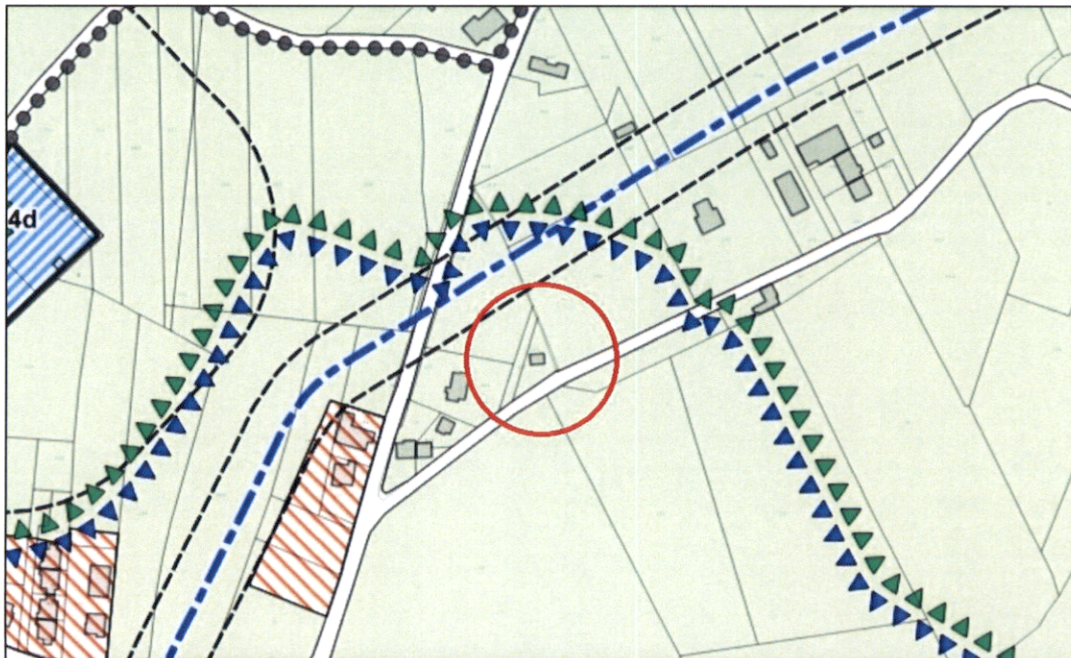
ELEMENTI GENERALI

Oggetto della presente stima è una **civile abitazione unifamiliare**, con relativo scoperto esclusivo, per una superficie catastale complessiva del lotto, compreso il fabbricato, di mq.450,00.

a) DATI URBANISTICI

Il lotto nel quale è ubicata l'abitazione è urbanisticamente individuato dal P.R.G.C. vigente del comune di Pasiانو di Pordenone, così come segue:

- **Zona E6 di Interesse agricolo.**



Estratto P.R.G.C. : Zona E6 di Interesse agricolo

Gli interventi ammessi, le distanze ed i parametri edilizio/urbanistici da osservare in tale zona sono dettagliatamente descritti nell'art.16 delle N.T.A. relative al piano vigente.

b) DATI CATASTALI

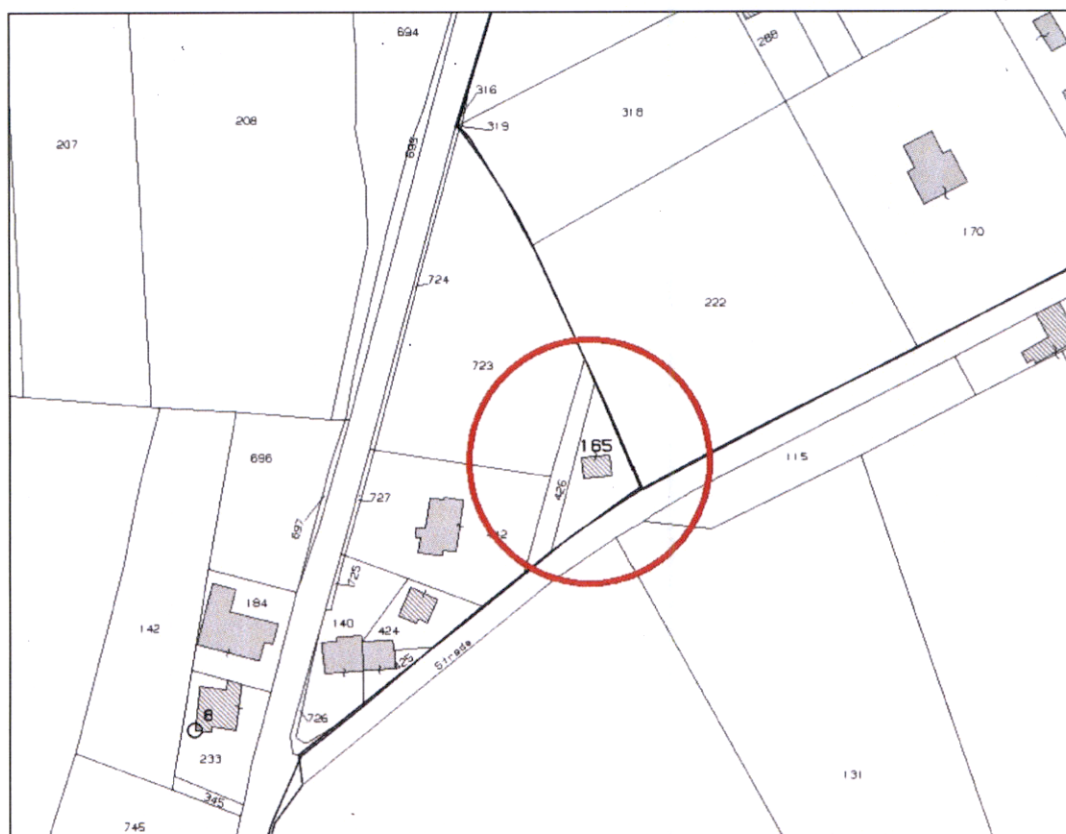
Gli immobili risultano inseriti al catasto di Pordenone come segue:

- N.C.T.: comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Foglio	Mappale	Qualità/ Classe	Superficie
3	165	Ente Urbano	450 mq

- N.C.E.U.: comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Foglio	Mappale	Subalterno	Cat.-Classe	Consistenza	Rendita €.
3	165	-	A/3 - 3°	4 vani	247,90



Estratto di Mappa N.C.T. - Comune di Pasiano di Pordenone Fg.3 mapp.165

CONFINI

Sud : Via Villotta

Ovest : mapp. 426 del fg.3

Nord : mapp. 426 del fg.3 e mapp.222 del fg.4

Est : mapp. 222 del fg.4

INTERVENTI ed ATTI AUTORIZZATIVI PRODOTTI

a) PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente non ha effettuato l'accesso documentale completo presso l'ufficio ed. privata ed urbanistica del comune di Pasiano di Pordenone, comunque lo stesso ha fornito la pianta di progetto dell'edificio così come è stato approvato.

b) PRATICHE CATASTALI

- 1) Fabbricato al C.T. mapp.165 del fg.3
- 2) Fabbricato denunciato al N.C.E.U. in data 23/11/1989 con prot.n. (n. 12335/1981)

DATI INFORMALI

a) DIFFORMITA' EDILIZIE / URBANISTICHE

In riferimento alla pianta relativa al progetto approvato fornitaci dalla ditta proprietaria, da un confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la relativa documentazione depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Pasiano di Pordenone emergono tali lievi difformità edilizie:

- Spessore dei muri perimetrali pari a cm.28 anziché cm.20, pur rimanendo le dimensioni esterne pari a quelle del progetto approvato, ovvero entro la tolleranza del 3% prevista dalla L.R. n.19/2009 e s.m.i.;
- Lievi modifiche interne nel rispetto della distribuzione generale dei vani rispetto all'approvato.

Nel lotto di pertinenza della civile abitazione vi è un piccolo accessorio (deposito) in corpo distaccato, di cui non si conosce la data di realizzo, avente dimensioni esterne di mt.2,70x4,70 ed altezza media di mt.2,68, realizzato in blocchi di cemento ed avente copertura ad unica falda inclinata con struttura lignea.

Tale manufatto, secondo lo scrivente è privo di valore di mercato.

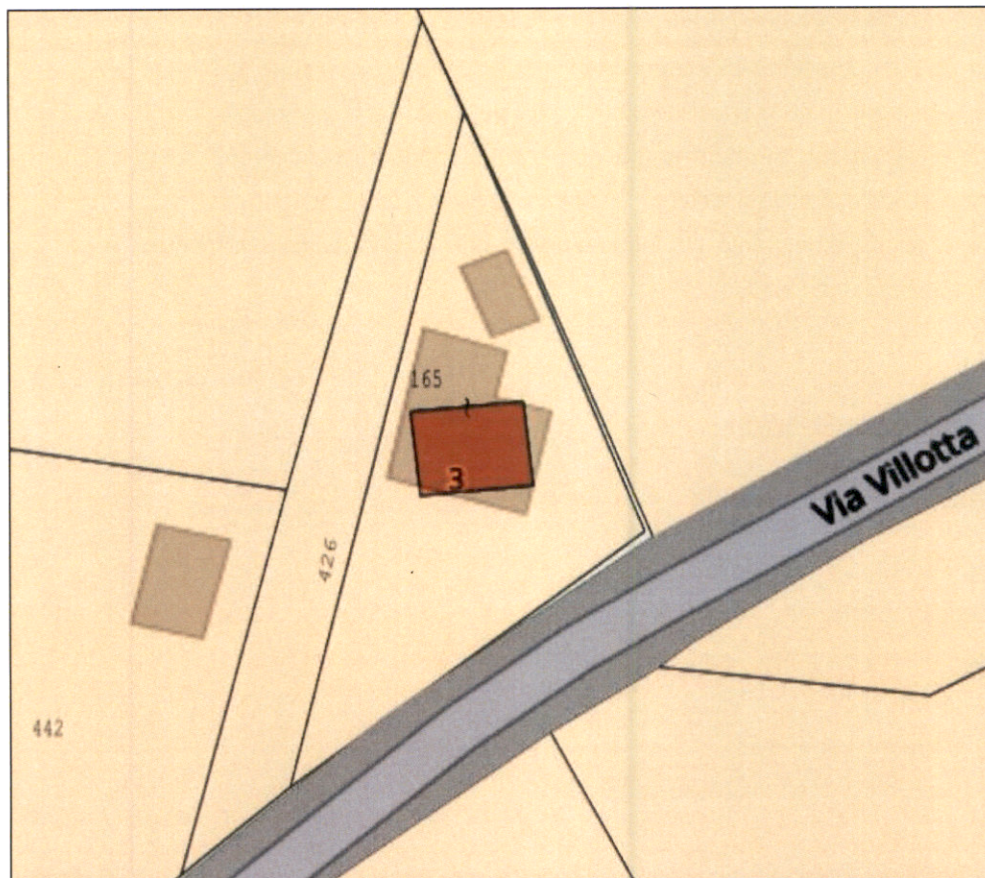
b) DIFFORMITA' CATASTALI

Catasto Terreni C.T.:

Il fabbricato risulta non inserito correttamente in mappa in quanto presenta una diversa rotazione all'interno della corte e non risulta avere pianta ad "L" come nella realtà, bensì pianta rettangolare, pertanto necessita di aggiornamento al catasto terreni.

Catasto urbano N.C.E.U.:

Nell'attuale scheda catastale la distribuzione interna dei vani non risulta come da rilievo sul posto e non è neppure coerente con la pianta del progetto approvato.



Sovrapposizione della mappa catastale con la CTR :
discrepanza tra posizione e sagoma del fabbricato (in arancione la mappa agli atti)

DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di una casa di civile abitazione di modeste dimensioni con annesso scoperto esclusivo, costruita presumibilmente negli anni '50.

Il lotto sul quale è ubicato l'immobile ricade in zona agricola nella località Villotta di Visinale nel comune di Pasiano di Pordenone, a distanza di poco più di 5 chilometri da Pasiano, a circa 2 km da Prata di Pordenone. L'immobile è a distanza di circa 1 km dalla strada SP35 "Pordenone - Oderzo", arteria molto importante che collega il capoluogo di provincia Pordenone con il Veneto (Oderzo) e a distanza di circa 700 metri dalla strada SP9 che raggiunge l'abitato di Pasiano.

Tale zona risulta essere urbanisticamente zona agricola con fabbricati residenziali ed ex rurali sparsi e piuttosto vicina alla zona industriale di Cecchini.

Geom. FANTINI Enrico - Via Martiri della Libertà, 21- Prata di Pordenone - c.f.FNTNRC68P03G888S
Cell. 338.8171078 - e-mail: geom.enricofantini@gmail.com - PEC.: enrico.fantini@geopec.it

Il lotto è di forma triangolare della superficie catastale di mq.450 ed è dotato di accessi pedonale e carraio separati su Via Villotta, di cui quello carraio sprovvisto di cancellata.

L'immobile si sviluppa su n.1 piano fuori terra ed ha forma ad "L".

La superficie utile del fabbricato risulta essere di mq.51,50 ca. mentre la cubatura utile complessiva risulta essere di circa mc.142,00 ca.

Il lotto risulta non avere cubatura residua in quanto è ubicato in zona agricola.

Le N.T.A. indicano nello specifico quali tipi di intervento sono realizzabili.

La civile abitazione strutturalmente non è stata oggetto di interventi sostanziali negli anni successivi alla sua costruzione.

E' stata dotata di impianto idrotermosanitario con relativa caldaia alimentata a gas metano, nonché di impianto elettrico.

a) Distribuzione interna

La CIVILE ABITAZIONE risulta così composta:

Piano Terra, H=mt.2,75:

- Soggiorno/cucina;
- n.2 camere doppie;
- Bagno;
- Disimpegno zona notte;
- Bussola d'ingresso (ingresso verandato)

b) Caratteristiche costruttive e uso dei materiali

Le caratteristiche costruttive della CIVILE ABITAZIONE sono le seguenti:

- struttura in elevazione è in blocchi laterizi con uno spessore di cm.28 compresi gli intonaci
- alcuni vani sono isolati perimetralmente attraverso la posa di un pannello dello spessore di cm.4 , addossato alla parete;
- il pavimento dell'abitazione è rialzato rispetto al terreno circostante di circa 30 cm.; per il realizzo del vespaio è stato utilizzato probabilmente terreno vegetale o ghiaione.

Non vi è isolamento a pavimento;

- solaio interpiano tra abitazione e soffitta in latero-cemento del tipo Bausta dello spessore totale di cm.20;
- copertura con tipologia a "padiglione" a falde inclinate, struttura in travatura lignea, sovrastanti correntini e manto in tegole portoghesi;
- grondaie e tubi pluviali in rame;
- pavimenti in piastrelle;
- pavimento e rivestimento bagno in piastrelle;

- rivestimento zona cottura in piastrelle;
- finitura interna a tinteggiatura;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo tranne quello di una camera che è in alluminio;
- serramenti dotati di scuri in legno verdi;
- porta ingresso in alluminio;
- porta bussola ingresso in alluminio;
- serramenti interni in legno tamburato;
- marciapiede in cemento liscio;
- botola di accesso al sottotetto ispezionabile priva di scala;
- soffitta con due piccole finestre al fronte principale prive di serramento esterno.

c) Dotazione impianti

L' ABITAZIONE è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con alimentazione a gas di rete e corpi radianti metallici del tipo lamellare;
- caldaia murale esterna (fronte retro) alimentata a gas metano;
- impianto idro-sanitario;
- impianto elettrico non a norma
- impianto fognario con smaltimento acque reflue probabilmente su pozzo perdente;
- antenna TV.

AREA SCOPERTA

L'immobile è inserito in un piccolo lotto di mq 450,00 catastali, di forma triangolare ed è accessibile per mezzo di accessi pedonale e carraio separati da Via Villotta. Solo l'accesso pedonale è dotato di cancello. Tale lotto è completamente recintato: con muretto e sovrastante rete metallica lungo il fronte strada e sul confine est e con sola rete lungo il lato ovest.

L'area esterna è totalmente piantumata ad erba e ad essenze arboree di piccolo/medio fusto.

Tra l'abitazione ed il confine est vi è un piccolo accessorio privo di licenza edilizia, nonché di valore di mercato, avente dimensioni esterne di mt.2,70x4,70 ed altezza media di mt.2,68, realizzato in blocchi di cemento ed avente copertura ad unica falda inclinata con struttura lignea. Lo strumento urbanistico vigente di Pordenone individua tale lotto in Zona E6 – di interesse agricolo.

A parere dello scrivente il lotto recintato comprende altresì la piccola area scoperta identificata catastalmente con il mapp.426 avente altra proprietà. Questo aspetto è da verificare.

Nella stima viene fatto riferimento allo scoperto di mq.450 catastali identificato con il mapp.165 sulla quale l'abitazione insiste.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione sia esterno che interno.

Si premette che a parere dello scrivente la muratura perimetrale nonché il solaio interpiano tra abitazione e soffitta sono strutturalmente in buono stato di conservazione. La travatura lignea della struttura di copertura è molto esile ma in discreto stato di manutenzione. Il manto di copertura invece è completamente da sostituire anche a causa dei danni subiti dalla grandine precipitata pochi mesi fa.

Internamente i locali a parere dello scrivente attualmente non sono idonei alla permanenza di persone in quanto risultano insalubri; è presente muffa diffusa su pareti e soprattutto sull'intradosso dei solai. Inoltre, a livello di solaio vi sono segni causati dall'infiltrazione di acqua piovana in conseguenza dovuta alle tegole che si sono rotte con la tempesta di cui sopra.

I serramenti esterni risultano in mediocre stato di manutenzione e le ante di alcuni di questi hanno difficoltà ad aprirsi.

Il funzionamento degli impianti non è stato verificato dal sottoscritto.

L'immobile, in sintesi, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria atti soprattutto a poter ripristinare la salubrità degli ambienti.

La copertura necessiterebbe di un rifacimento completo.

CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Lo scopo della stima, è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Si ritiene pertanto opportuno ricercare tale valore per via sintetica, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione, da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, nonché il presumibile realizzo sulla base delle esperienze in materia di compravendita della zona, rapportate alle possibilità dei promittenti acquirenti.

Si ritiene quindi di eseguire la presente stima con il criterio della comparazione.

METODO DELLA COMPARAZIONE

Procedo a stimare l'immobile con il parametro tecnico della **superficie** facendo riferimento, con il metodo della comparazione, alle compravendite di immobili simili e con stessa destinazione, recentemente avvenute nella medesima zona.

Nella stima comprendo nel valore unitario anche il terreno di pertinenza.

$$\text{Valore di mercato} = \text{Sup. comm.} \times \text{Val. unit. di zona}$$

Calcolo della Superficie commerciale del fabbricato res.le

Piano	Sup. reale	x	Coefficiente	=	Sup. commerciale
Piano Terra					
ABITAZIONE	65,00 mq	x	1,00	=	65,00 mq
Bussola ingresso	1,45 mq	x	0,30	=	0,45 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	arrotondata			=	65,45 mq

Borsino Imm.re F.I.M.A.A. 2023

Si considera che:

- l'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Pasiano di Pordenone.
Il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2023 alle unità abitative ubicate in periferia del comune di Pasiano attribuisce un valore unitario pari a euro/mq 600,00 – 800,00 ;
- l'abitazione è in PRECARIO stato di manutenzione e necessita di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione al fine di avere locali salubri ed agibili, nello specifico:
rifacimento della copertura con messa in sicurezza della stessa, sanificazione degli intonaci, sostituzione dei serramenti esterni, rifacimento dell'impianto elettrico
- le caratteristiche costruttive e di isolamento sono tipiche del periodo di costruzione dell'edificio (anni '50);
- il giardino è piantumato con essenze di piccolo-medio fusto in discreto stato di mantenimento;

si attribuisce un valore unitario di: **450,00 euro/mq**

Calcolo del Valore di mercato del fabbricato res.le

Destinazione	Sup. commerciale	x	Valore unit.	=	Valore totale
IMMOBILE RES.LE	65,45 mq	x	450,00 euro/mq	=	29.452,50

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE: Euro **30.000,00**
(diconsi euro trentamila/00)

Prata di Pordenone, lì 14/12/2023

Allegati:

- pianta del progetto concessionato;
- pianta rilievo (stato di fatto);
- documentazione fotografica;
- visura catastale
- scheda catastale

il tecnico
geometra FANTINI Enrico

**FANTINI
ENRICO
995**
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAURENTI
PORDENONE

Geom. FANTINI Enrico - Via Martiri della Libertà, 21- Prata di Pordenone - c.f.FNTNRC68P03G888S
Cell. 338.8171078 - e-mail: geom.enricofantini@gmail.com - PEC.: enrico.fantini@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CIVILE ABITAZIONE – PROSPETTO PRINCIPALE



CIVILE ABITAZIONE – PROSPETTO EST



CIVILE ABITAZIONE – PROSPETTO OVEST



CIVILE ABITAZIONE – ACCESSO CARRAIO



CIVILE ABITAZIONE – ACCESSO PEDONALE



PARTICOLARE INTERNO – PRANZO/CUCINA



PARTICOLARE INTERNO – PRANZO/CUCINA



PARTICOLARE INTERNO – BAGNO



PARTICOLARE INTERNO – CAMERA GRANDE



PARTICOLARE INTERNO – CAMERA PICCOLA



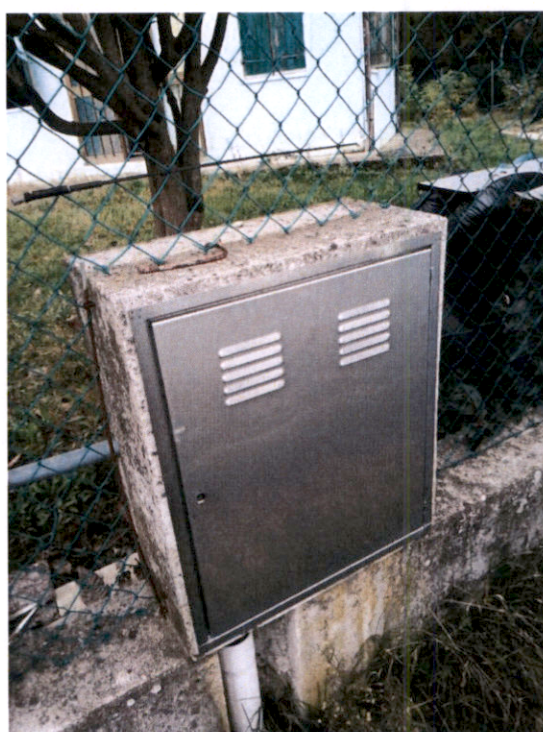
PARTICOLARE INTERNO
VISTA INTERNA DELLA COPERTURA
DALLA BOTOLA SUL DISIMPEGNO



PARTICOLARE CALDAIA MURALE A GAS METANO SU FRONTE NORD



PARTICOLARE CALDAIA MURALE A GAS METANO



CASSETTA ADUZIONE GAS METANO



CONTATORE ENEL POSIZIONATO SU "BUSSOLA" INGRESSO



QUADRO ELETTRICO



PARTICOLARE SPORCO DI LINDA
CON MANTO DI COPERTURA DANNEGGIATO
DALLA GRANDINE – ESTATE 2023



PARTICOLARE RECINZIONE DANNEGGIATA SU FRONTE STRADA

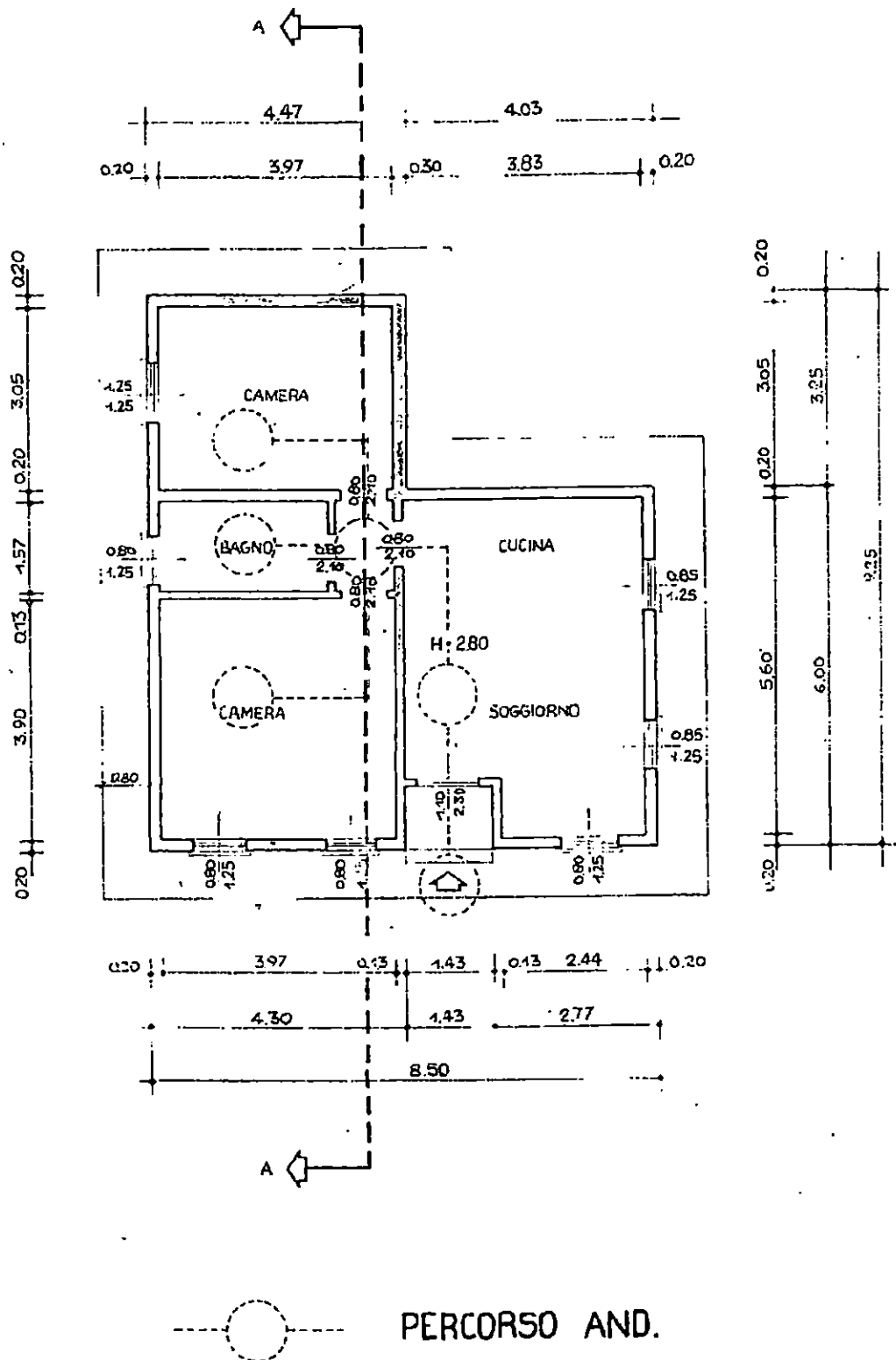


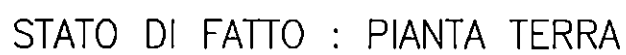
ACCESSORIO NON AUTORIZZATO/REGOLARIZZATO

PIANTA PIANO TERRA

NUOVA SISTEMAZIONE

0





Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **23/11/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2023

Dati identificativi: Comune di **PASIANO DI PORDENONE (G353) (PN)**

Foglio 3 Particella 165

Classamento:

Rendita: **Euro 247,90**

Rendita: **Lire 480.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA VILLOTTA Piano T

Dati di superficie: Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/02/1990 in atti dal 30/06/1998 CLS. NOT. N. 2367/98 (n. 65.1/1990)

Annotazioni: ABITAZIONE

> **Dati identificativi**

Comune di **PASIANO DI PORDENONE (G353)**
(PN)

Foglio 3 Particella 165

Partita: **661**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PASIANO DI PORDENONE (G353)**
(PN)

Foglio 3 Particella 165

> **Indirizzo**

VIA VILLOTTA Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 247,90
Rendita: Lire 480.000
Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE del 14/02/1990 in atti dal 30/06/1998 CLS.
NOT. N. 2367/98 (n. 65.1/1990)

Annotazioni: ABITAZIONE
Notifica in corso con protocollo n. 2367 del 30/06/1998

> **Dati di superficie**

Totale: 53 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 53 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1990, prot. n. 65

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE**
(CF 00207740937)
sede in PASIANO DI PORDENONE (PN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)
del 18/03/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede
TRIESTE (TS) Repertorio n. 215 - SENTENZA DI
ACQUISTO PER USUCAPIONE Trascrizione n.
10821.1/2015 Reparto PI di PORDENONE in atti dal
09/12/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013