



COMUNE DI MARIANO DEL FRIULI

PROVINCIA DI GORIZIA

Piazza Municipio, 6 - 34070 MARIANO DEL FRIULI - C.F./P.I.:00123460313 Telefono: 0481.69391 - Fax: 0481.69527
www.comune.marianodelfriuli.go.it

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI UN'AREA URBANA SITA IN VIA ALESSANDRO VOLTA IN MARIANO DEL FRIULI (GO) OGGETTO DI ALIENAZIONE AI SENSI DEL "REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI", APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 15 DEL 24.05.2018.

Visto il Decreto del Sindaco n. 8 del 22.12.2021 con cui si individuano gli incaricati di posizione organizzativa cui sono attribuiti i poteri di assumere atti di gestione fino al 31.12.2022.

Richiamata la deliberazione giuntale n. 97 del 13.12.2018 avente ad oggetto: "INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE OVVERO DI DISMISSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.58 DEL D.L.112/2008 COME MODIFICATO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N.133/2008 ED APPROVAZIONE DEL PIANO TRIENNIO 2022/2024." con la quale, tra le altre:

- sono stati individuati gli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- è stato approvato l'allegato "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni triennio 2022-2024"
- si dava mandato al Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione o dismissione degli immobili indicati nel Piano, su impulso e secondo la priorità individuate dall'Amministrazione Comunale, nonché di eventuali adempimenti che si rendessero necessari.

Richiamata la deliberazione giuntale n. 56 del 25.05.2022 avente ad oggetto: "ALIENAZIONE DELLA P.C. 1628/2 – F.M. 7 DEL C.C. DI MARIANO DEL FRIULI. IMPULSO ALL'AVVIO DELLE PROCEDURE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE." con la quale è stato dato mandato al Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo e Patrimonio di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione della p.c. 1628/2 – F.M. 7 del C.C. di Mariano del Friuli secondo quanto previsto dal "Regolamento per l'alienazione di beni immobili e mobili comunali", approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 24.05.2018.

Rilevato che i valori dei beni espressi nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni triennio 2022-2024" sono stati formulati in base agli atti depositati presso gli archivi patrimoniali, e che pertanto tali valori necessitano di una perizia di stima, al fine di determinare il valore da porre a base d'asta.

METODO DI STIMA

Il metodo utilizzato è la Stima Comparativa, procedimento di tipo diretto che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

SITUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni

Comune Censuario	F.M.	p.c.	R.D:	R.A.	Qualità	Classe	Area (mq)
Mariano del Friuli	7	1628/2	€ 1,26	€ 1,26	Seminativi	5	408

SITUAZIONE TAVOLARE

Partita Tavolare	Corpo tavolare	Particella	Proprietà
1173	2	1628/2	QUOTA: 1/1 COMUNE DI MARIANO DEL FRIULI - C.F. 00123460313

SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il terreno oggetto di stima, è identificato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Mariano del Friuli in Z.T.O. D2 – Artigianale industriale di interesse comprensoriale:

Caratteristiche:

Sono le zone corrispondenti agli ambiti degli agglomerati industriali ed artigianali di interesse comunale e comprensoriale già parzialmente soggetti a piano attuativo in vigore.

Fermo restando quanto stabilito in generale al precedente art 24 punto a) per quanto riguarda la validità dei piani particolareggiati vigenti, si fissano i seguenti criteri da osservarsi, in linea generale, per le loro eventuali varianti e per eventuali nuovi PRPC.

Destinazioni d'uso ammesse

All'interno della zona D2 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate ai punti 1,2,3,4,5 dell'art. 24, lett.b;

In ragione della particolare ubicazione del sito e della possibile commistione tra attività artigianali e commerciali, all'interno delle zone D2a non è consentito l'insediamento di nuove attività ritenute insalubri di prima classe di cui all'art.216 del T.U.L. Sanitarie, D.M. Sanità 2 marzo 1937 o attività produttive, anche se ritenute insalubri di seconda classe del citato D.M., che per la produzione di rumori, odori e fumi possano causare disturbo alle altre attività previste nella zona.

Per la redazione di eventuali nuovi PRPC si dovranno rispettare gli indici ed i parametri di cui al punto d) del precedente art. 24.

Per le attività già insediate nella zona D2b sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse in base alle norme del vigente PRPC anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento all'interno dello stesso lotto.

Interventi ammessi e procedure

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91 nonché gli interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona, con le procedure previste dalla stessa L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;

interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova realizzazione.

Indici e parametri

Salvo quanto eventualmente stabilito per le singole sottozone, valgono i seguenti indici e parametri, con riferimento alle varie destinazioni d'uso indicate alla lett. b) dell'articolo 24 delle NTA:

Punto 1, 2, 3 (attività industriali, ecc...):

- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti destinati a residenza od uffici: non inferiore a m 10;
- parcheggi stanziali all'interno dei lotti: un posto macchina ogni due addetti e comunque in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici;

- distanza degli edifici dalle strade (ad eccezione di quei servizi che necessariamente devono essere ubicati all'ingresso degli stabilimenti): m 7,00;
- distanza dai confini dei lotti: da stabilirsi all'interno dei P.R.P.C.;
- distanza dai confini di zona: m. 7,00 o m. 20 dai confini con eventuali lotti a destinazione residenziale;
- superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi: non inferiore a 750 mq./ha, escluse le sedi viarie;
- l'altezza massima degli edifici dovrà essere fissata in sede di piano attuativo.

Punto 4 (distributori di carburante):

- rapporto di copertura max: 0,20 mq/mq;
- distanza degli edifici dalla strada: m 10;

Punto 5 (strutture di servizio alle attività produttive):

- indice di fabbricabilità fondiario max: mc/mq 2;
- rapporti minimi fra superficie per parcheggi di relazione e superficie utile dell'edificio:
 - per le attività commerciali: mq/mq 1,00 - riferito alla superficie di vendita;
 - per le attività terziarie, direzionali ed artigianali di servizio: mq/mq 0,80;
 - per le attrezzature per la ricettività e la ristorazione: mq/mq 1,00;
- distanza fra edifici: m 10;
- distanza degli edifici dalle strade : m 7,00;
- distanza dai confini dei lotti: da stabilirsi all'interno dei P.R.P.C.;
- distanza dai confini di zona: m. 7,00;
- l'altezza massima degli edifici dovrà essere fissata in sede di piano attuativo.

Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi, dovranno essere destinate a giardino, con il collocamento di alberi di alto fusto nella misura di almeno 1/60 mq.

Le attività commerciali ammesse dovranno essere dotate di parcheggi stanziali pari al 200% della superficie di vendita, di aree per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, e di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è sito in via Alessandro Volta nel Comune di Mariano del Friuli, nella Zona artigianale industriale, fuori dal centro abitato di Mariano del Friuli, costituita da una zona caratterizzata dalla presenza di fabbricati artigianali e industriali.

La posizione è ideale per una destinazione artigianale-industriale in quanto servita dalla viabilità principale, collegata alla S.R. n. 305 e distante circa 700 m sia dalla S.R. n. 305VAR che dall'ingresso autostradale dell'A4.

STATO IN NATURA

Trattasi di terreno piano, attualmente destinato a prato di dimensioni circa 34,00m x 12,00m, di superficie 408,00mq

Il terreno è inglobato all'interno del lotto urbanistico n. 24 del del P.R.P.C. "Z.A.I.". il lato nord-est confina con il lotto urbanistico n. 23 ed il lato nord-ovest con il lotto urbanistico n. 21 del citato P.R.P.C..

Sul terreno oggetto di stima, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra citate, risulta per le sue dimensioni difficoltosa la realizzazione di fabbricati a destinazione d'uso artigianale-industriale in modo indipendente, infatti è un'area facente parte del lotto urbanistica n. 24 e come tale concorre alla definizione degli indici del lotto stesso.

CONTRATTI RECENTI

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per lotti di terreno simili è stata eseguita una ricerca dei contratti di compravendita eseguiti per vari lotti limitrofi aventi caratteristiche simili e ricadenti sulla stessa zona omogenea ottenendo i seguenti valori:

- Contratto di compravendita Rep. 68386 Raccolta n. 30173, G.N. 556/11
Zona artigianale industriale
Particella 825/7, sup. 4.080mq
Particella 1625/2, sup. 635mq
Particella 1626/6, sup. 3.444mq
Totale superficie 8.159mq
Prezzo compravendita = 835.000,00 €
Valore Unitario = 102,34 €/mq

- Contratto di compravendita Rep. 76256 Raccolta n. 35989, G.N. 2123/20
Zona artigianale industriale – Zona agricola E5
Particella 566, sup. (4.880-100agricola) = 4.780mq
Prezzo compravendita = 38.240,00 €
Valore Unitario = 8,00 €/mq

Particella 567/2, sup. (6.380-100agricola) = 6.280mq
Prezzo compravendita = 50.240,00 €
Valore Unitario = 8,00 €/mq

Particella 565/6, sup. = 2.210mq
Prezzo compravendita = 17,680,00 €
Valore Unitario = 8,00 €/mq

- Contratto di compravendita Rep. 88.750 Raccolta n. 11.331, G.N. 1126/04
Zona artigianale industriale – Zona agricola E5
Particelle 573/2, 573/1, 573/3, 573/4, sup. = 4.500mq
Prezzo compravendita = 87.800,00 €
Valore Unitario = 19,51 €/mq

- Contratto di compravendita Rep. 76937 Raccolta n. 36470, G.N. 1827/21
Zona artigianale industriale – Zona agricola E5
Particella 2024, sup. = 775mq
Prezzo compravendita = 23.251,00 €
Valore Unitario = 30,00 €/mq

I valori unitari dei contratti sopra citati per terreni simili risultano avere differenze molto elevate tra i valori unitari dichiarati. Pertanto risulta difficile ottenere un valore medio in linea, oppure identificare in valore di riferimento congruo che possa soddisfare il reale valore di mercato. Si è perciò reso necessario verificare l'approvazione delle aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2022, avvenuta con deliberazione consiliare n. 5 del 03.03.2022, che ha confermato per l'anno 2022 i valori approvati con deliberazione giuntale n. 57 del 24.06.2020. Per le aree ricadenti nella zona artigianale-industriale è stato fissato un valore pari a 30,00 €/mq.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Alla luce di quanto esposto, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione dell'immobile, le condizioni geologiche, la situazione urbanistica, la ricerca di compravendite già avvenute per terreni simili posti nelle vicinanze al terreno oggetto di stima di cui sopra che hanno fissato sei valori unitari di compravendita dalla quale si ottiene un valore medio di 29,31 €/mq.

Tale valore risulta in linea con quanto approvato dalla deliberazione giuntale n. 57 del 24.06.2020 che ha fissato un valore pari a 30,00 €/mq per terreni ricadenti nella stessa Z.T.O. Artigianale-industriale.

Sulla base dei valori ottenuti e delle ricerche effettuate si conviene arrotondare il valore medio ottenuto dei contratti di compravendita presi in considerazione con il valore approvato dalla delibera di Giunta Comunale n. 57 del 24/06/2020, per ottenere un unico valore arrotondato che coinciderà con il più probabile valore di mercato corrispondente in 30,00 €/mq:

Si valuta:

Il valore al mq posto sul mercato quantificato in euro 30,00 al mq commerciale.

Con queste premesse si procede alla valutazione analitica dei beni:

Rif.	Descrizione	u.m.	Consistenza	Importo unitario	Quote p.i.	Valore
1	Particella 1628/2	mq	408 mq	30,00 €/mq	1	12.240,00 €
TOTALE						12.240,00 €

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto arch. Giorgio Gratton, Responsabile del Servizio Area Tecnica-Manutentiva e Patrimonio del Comune di Mariano del Friuli, attesta che alla data del 07.06.2022 l'area urbana oggetto di stima identificata catastalmente dalla particella 1628/2, foglio 7 del Comune Censuario di Mariano del Friuli, ricadente in Zona Omogenea D2 artigianale e industriale, ha un valore complessivo di **€uro 12.240,00 (dodicimiladuecentoquaranta/00 €uro)**.

Mariano del Friuli, 07 giugno 2022.

Il Responsabile del Servizio
Area Tecnica-Manutentiva e Patrimonio
arch. Giorgio Gratton
documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.Lgs n. 82/2005