

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

· COMUNE DI SAN PIETRO AL NATISONE

·
·
·
**LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL
COLLEGAMENTO PEDONALE TRA IL CENTRO STORICO DEL COMUNE
E LA PASSERELLA SUL NATISONE E DELLE ZONE CIRCOSTANTI LA
PASSEGGIATA**

·
·
·
·
·
·
·
·
·
·
· PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

· Allegato 14

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE VENALE DI UN
IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN PIETRO AL
NATISONE CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16
MAPPALE 357**

marzo 2015

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Gianfranco Pezzetta, con studio in Buja (UD), via San Floreano 153, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 553, su incarico dell'Amministrazione Comunale di San Pietro al Natisone, in seguito ad un sopralluogo presso l'immobile più sotto identificato al fine di verificare lo stato dei luoghi, redige la presente relazione di stima del valore venale.

2. Identificazione catastale e proprietà

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Udine in Comune di San Pietro al Natisone, Foglio 16, mappale 357; viene classificato in categoria A/4, classe 4, con una consistenza catastale di n. 6 vani e una rendita di euro 197,70 (dati derivanti da variazione nel classamento del 19/09/2009 n.16705.1/2009 in atti dal 19/09/2009 (protocollo n. UD 0327610). L'edificio ha uno scoperto di pertinenza, attestato lungo il lato est, dalla superficie approssimata di mq 32,00.

L'intestazione della scheda attribuisce la proprietà per 1000/1000 al signor Giuseppe SPECOGNA, nato a Pulfero il 12.03.1941, codice fiscale SPC GPP 41C12 H 089K.

3. Destinazione urbanistica

L'immobile viene ricompreso dalle tavole di azzonamento del P.R.G.C. vigente in zona B1 (di completamento tipomorfologico e ambientale); tale zona, secondo quanto riportato dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico, "coincide sia con le unità insediative definite dal PUR di interesse storico ambientale, sia con quelle che a livello compositivo hanno mantenuto una sostanziale coerenza con i caratteri e le tecnologie della matrice rurale". La destinazione d'uso prevista è quella residenziale, ma sono consentite anche quelle di tipo direzionale, artigianale di servizio, commerciale al minuto e di interesse pubblico. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli non

aventi rilevanza urbanistica, di nuova realizzazione di pertinenze funzionali alla residenza, di ampliamento e/o sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con o senza ricostruzione, di cambio d'uso. Gli indici urbanistici ed edilizi per interventi di trasformazione delle aree inedificate e di trasformazione e/o integrazione degli edifici e sedimi esistenti sono i seguenti:

- **If** max 4.00 mc/mq
- **Q** max 50%
- **H** max non superiore a quella degli edifici tradizionali circostanti e comunque non > di ml.8,50
- **De** minima come da Codice Civile e nel caso di pareti non finestrate o semplici luci; minimo 10.00 ml. tra pareti finestrate; minimo 6.00 ml. tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **Ds** non minore di quella preesistente o secondo codice civile.

4. Ubicazione dell'immobile e descrizione del contesto

Il capoluogo del comune si allunga sulla strada statale 54 che da Cividale conduce a Stupizza e da lì al confine di stato con la Slovenia; è posto ad una quota media di 160 metri s.l.m., su una campagna pianeggiante sopraelevata rispetto alla riva sinistra del Natisone. L'agglomerato di Borgo S. Pietro si sviluppa in massima parte ad est della strada statale. L'indirizzo riportato sulla scheda catastale è via Borgo San Pietro, civico 27; la planimetria catastale al foglio 16 allegato A denomina però la via "strada comunale Borgo Cucavas".

5. Data di costruzione e regolarità urbanistico-amministrativa

L'edificio insiste sul sedime di una costruzione dalla sagoma diversa riscontrabile sulle mappe del Catasto Austriaco consultabili presso l'Archivio di Stato di Udine; stante le caratteristiche tipologiche e costruttive, appare probabile che sia stato realizzato nel primo quarto del XX secolo.

Per quanto è stato possibile verificare, non esistono agli atti dell'Amministrazione Comunale pratiche edilizie relative alla costruzione o modificazione dell'edificio in oggetto. L'epoca di

costruzione del corpo aggiunto sul lato nord, sulla base delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione, appare anteriore alla data del 1 settembre 1967.

6. Descrizione dell'immobile

a. caratteri insediativi e geometrici

L'edificio, a sagoma trapezoidale irregolare con una superfetazione aggiunta sul lato nord; posto a chiusura meridionale di un insediamento a corte, si affaccia a sud e a est sulla strada comunale, a nord su di una porzione della proprietà privata catastalmente contraddistinta dal mappale 358 e a ovest su di una porzione della proprietà privata catastalmente contraddistinta dal mappale 351, di fatto adibita a pubblico transito. E' composto da tre piani fuori terra oltre al sottotetto. La superficie coperta in pianta è pari a mq 52,34, di cui mq 49,30 del corpo principale e 3,04 del corpo aggiunto. Il corpo principale ha un'altezza di m 10,65 alla linea di gronda e di m 11,97 al colmo della copertura a tre falde, per un'altezza media risultante di m 11,31, il corpo aggiunto ha un'altezza di m 5,10 all'estradosso del tetto piano. La cubatura vuoto per pieno è pari quindi a mc 573,08. La superficie calpestabile interna complessiva, al netto delle murature portanti dello spessore medio di cm 50 e delle scale, e al lordo delle pareti divisorie, è pari a mq 123,31. L'altezza interna del piano terra è pari a m 2,45, quella del primo piano m 2,60, quella del secondo piano m 2,50, quella media del sottotetto m 3,87 con la catena di una capriata a m 2,40 dal pavimento.

b. caratteristiche distributive dell'edificio

Il piano terreno è costituito da un due vani, ciascuno con un accesso diretto dall'esterno, da un disimpegno che dà accesso alle scale e da un ripostiglio ricavato nel corpo aggiunto. Il primo piano è costituito dal disimpegno con lo sbarco della scala proveniente dal piano terra, dal wc ricavato nel corpo aggiunto, da un vano e da un'altro disimpegno dal quale parte la scala per i piani superiori. Il secondo piano è costituito da un vano oltre al disimpegno con il corpo scale, e il piano sottotetto da un vano unico.

c. caratteristiche costruttive, materiali, stato di conservazione

L'edificio ha una sagoma trapezoidale irregolare con la base minore di m 5,25, la base maggiore di m 9,89 e l'altezza di m 6,50; la prominente rettangolare del corpo aggiunto a

nord ha una sagoma di m 1,56 x 2,02 circa. La struttura portante è costituita per il corpo principale dai muri perimetrali dello spessore medio di cm 50, realizzati presumibilmente in muratura mista di mattoni e pietra, mentre il corpo aggiunto appare realizzato in muratura in blocchi. I solai di piano sono a struttura lignea con soprastante tavolato, controsoffittati con arelle intonacate; il tetto a tre falde è a struttura lignea in travi di abete - oggetto in tempi relativamente recenti di un intervento di sostituzione di elementi lignei degradati - e manto in elementi a lastra ondulata; i muri divisorii appaiono realizzati in mattoni forati o in legno intonacato.

L'edificio è esternamente intonacato, con il piano terra del prospetto sud realizzato in intonaco sprizzato a finto bugnato con un soprastante marcapiano sagomato realizzato in malta; sul lato nord, intonacato al grezzo, sono visibili le tracce degli attacchi dei muri di un edificio demolito di cui resta traccia anche per i lacerti di muro in sasso ancora presenti. Le porte d'ingresso e le finestre del corpo principale sono contornate in pietra. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetratura semplice, mentre risultano asportati i serramenti interni; parte delle finestre sono dotate di scuretti in legno e parte sono chiusi da inferriate; serramenti e scuretti versano in stato di estremo degrado.

I muri interni dei piani terra sono intonacati al civile; sono diffusamente visibili in tutto l'edificio diverse zone di distacco, muffe, sfarinamenti ed efflorescenze causate sia da l'umidità di risalita che da infiltrazioni di acque meteoriche dai serramenti. In diversi luoghi i controsoffitti in arelle sono crollati, lasciando a vista travature corrose caratterizzate da sezioni esili e interassi piuttosto distanziati.

I pavimenti al piano terra sono realizzati in marmette e cemento; ai piani superiori il pavimento è costituito parte in legno e parte in cemento; in diverse zone appaiono sollevamenti e segni di umidità, probabilmente causati da infiltrazioni di acque meteoriche. Le scale dal piano terra al 1° piano sono in calcestruzzo, con parapetto in ferro battuto; in legno grezzo quelle che portano ai piani successivi. L'edificio è dotato di un impianto elettrico rudimentale e vetusto, in parte realizzato con cavi a vista, in ogni sua parte inadeguato dal punto di vista normativo e potenzialmente pericoloso in caso di utilizzo.

L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idrico appare realizzato in tubi di acciaio trafilato posti sottotraccia; la rete di scarico, per quanto è possibile rilevare, appare parte in tubi di piombo e parte in plastica.

7. Valutazioni

a. Criterio di stima

Stante le condizioni dell'immobile - di fatto non abitabile a causa del pessimo stato di manutenzione in generale e delle carenze riguardanti la conformità dell'immobile alle vigenti normative in materia di igiene edilizia e di sicurezza degli impianti - si è ritenuto sconsigliabile l'utilizzo della stima con criterio del valore di mercato; la formulazione di un giudizio attendibile elaborato per confronto diretto con un numero significativo di transazioni di compravendita di beni simili nell'area d'interesse appare infatti assai difficoltosa, anche e soprattutto alla luce di valutazioni estremamente divergenti ipotizzate da diversi operatori immobiliari del cividalese per l'immobile in questione.

L'utilizzo del criterio analitico del valore di capitalizzazione risulta inapplicabile in quanto il bene non può allo stato attuale produrre alcun reddito significativo.

Si è dunque optato per una stima con il criterio del valore di trasformazione, inteso dalla teoria estimativa come la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo; nel nostro caso la differenza tra il valore dell'immobile ristrutturato - in modo tale da soddisfare gli attuali standard abitativi e le prescrizioni normative cogenti - e i relativi costi di ristrutturazione.

b. Parametri di stima

Si evidenzia che le valutazioni immobiliari in zona normalmente non si esprimono con un costo al metro quadro ma piuttosto con un costo totale correlato alla tipologia dell'immobile.

Tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili ristrutturati di consistenza analoga - attestata oltre che dalla verifica presso operatori immobiliari locali anche da una dettagliata inchiesta di recente pubblicata sulla stampa locale e riguardante i valori immobiliari vigenti nelle Valli del Natisone - tenuto conto della conformazione planimetrica particolare che di fatto impedisce, relativamente alla superficie complessiva, una razionale

distribuzione degli spazi secondo le moderne esigenze dell'edilizia residenziale, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto dopo la ristrutturazione in euro 180.000,00.

Per quanto riguarda la valutazione dei costi di ristrutturazione, si prende a riferimento la tabella dei costi indicativi degli interventi edilizi adottata dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine, la quale prevede un costo di ristrutturazione lordo pari a euro 214,65 al mc vpp. A tale importo vanno ulteriormente aggiunti gli oneri minimi necessari per le opere strutturali di adeguamento sismico, valutabile sulla base della comparazione con interventi analoghi in €40.000,00

c. Valutazione dell'immobile secondo il criterio del valore di trasformazione

- Valore dell'immobile ristrutturato: = €. 180.000,00.==
- A detrarre costo di ristrutturazione:
(mc 573 X €. 214,65)+ €. 40.000,00 = -€. 162.994,45.==
- arrotondamento = €. 5,55.==

restano..... €. 17.000,00.==

8. Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra riportato si stima il valore venale dell'immobile in oggetto in euro 17.000,00 (diciassettemila/00).

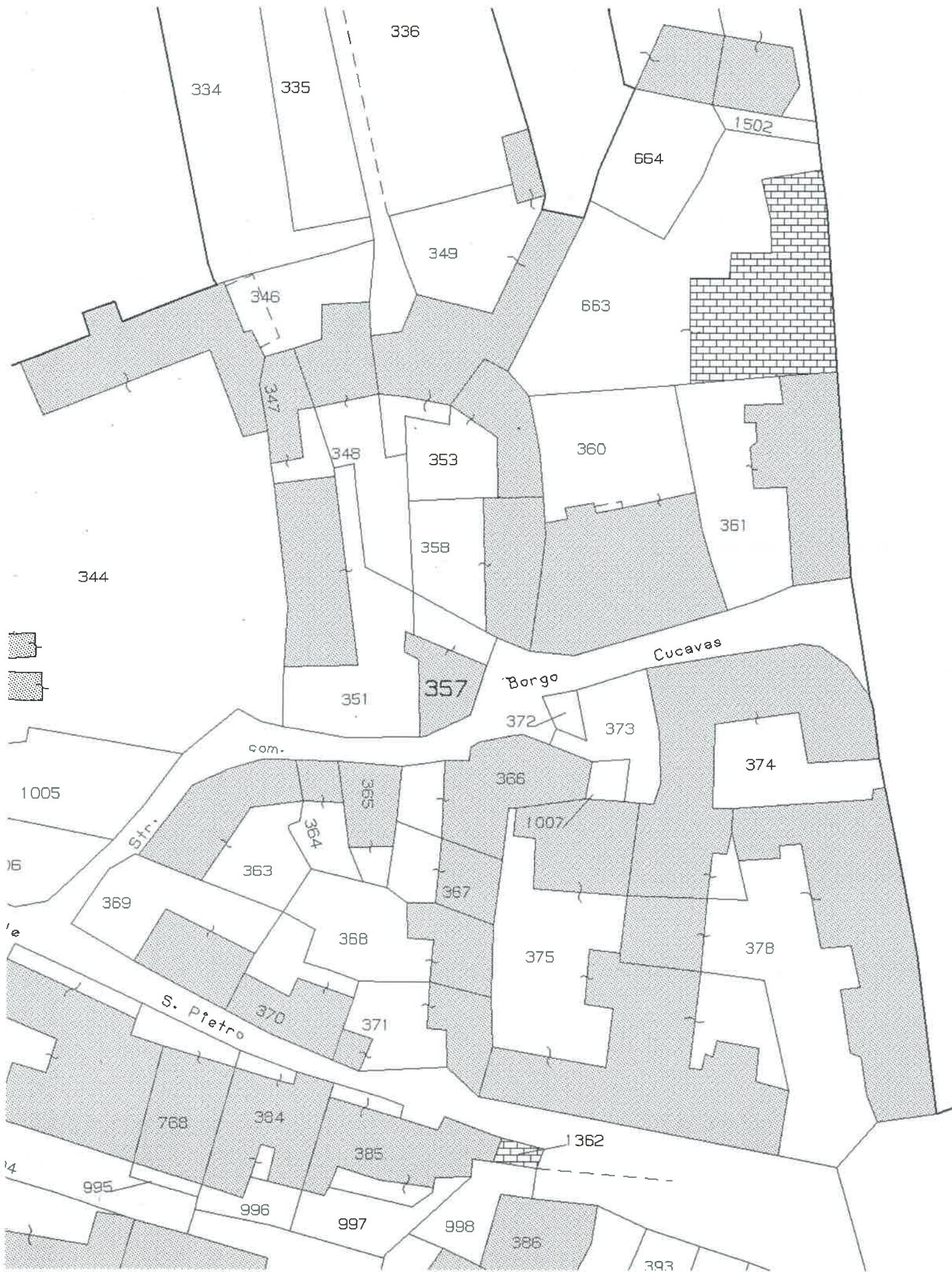
Buja, marzo 2015


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
gianfranco pezzetta
albo sez. A/s numero 553
architetto

ALLEGATO 1

Planimetria e visura catastali





Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/03/2015

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO AL NATISONE (Codice: 1092)	
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE Foglio: 16 Particella: 357	

INTESTATO

1	SPECOGNA Giuseppe nato a PULFERO il 12/03/1941	SPCGPP41C12H089K*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	-------------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 19/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		16	357				A/4	4	6 vani	Euro 197,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2009 n. 16705.1/2009 in atti dal 19/09/2009 (protocollo n. UD0327610) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: BORG SAN PIETRO n. 27 piano: T-1-2-3;											
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		16	357				A/4	4	6 vani	Euro 197,70	DIVISIONE del 19/09/2008 n. 46738.1/2008 in atti dal 19/09/2008 (protocollo n. UD0380591) DIVISIONE
Indirizzo: BORG SAN PIETRO n. 27 piano: T-1-2-3;											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 19/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SPECOGNA Giuseppe nato a PULFERO il 12/03/1941		SPCGPP41C12H089K*		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
DIVISIONE del 19/09/2008 n. 46738.1/2008 in atti dal 19/09/2008 (protocollo n. UD0380591) Registrazione: DIVISIONE						



Ufficio Provinciale di Udine - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2015 - Ora: 16.27.36 Fine
Visura n.: T249896 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2015

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO AL NATISONE (Codice: I092)		
Catasto Terreni	Provincia di UDINE		
	Foglio: 16 Particella: 357		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	16	357		-	ENTE URBANO	ha are ca 00 77		Dominicale Agrario
Notifica					Partita	1		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALLEGATO 2

Documentazione fotografica

CONSULENZA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI S. PIETRO AL NATISONE E CATASTALMENTE CENSITO AL FOGLIO 16, MAPPALE 357

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



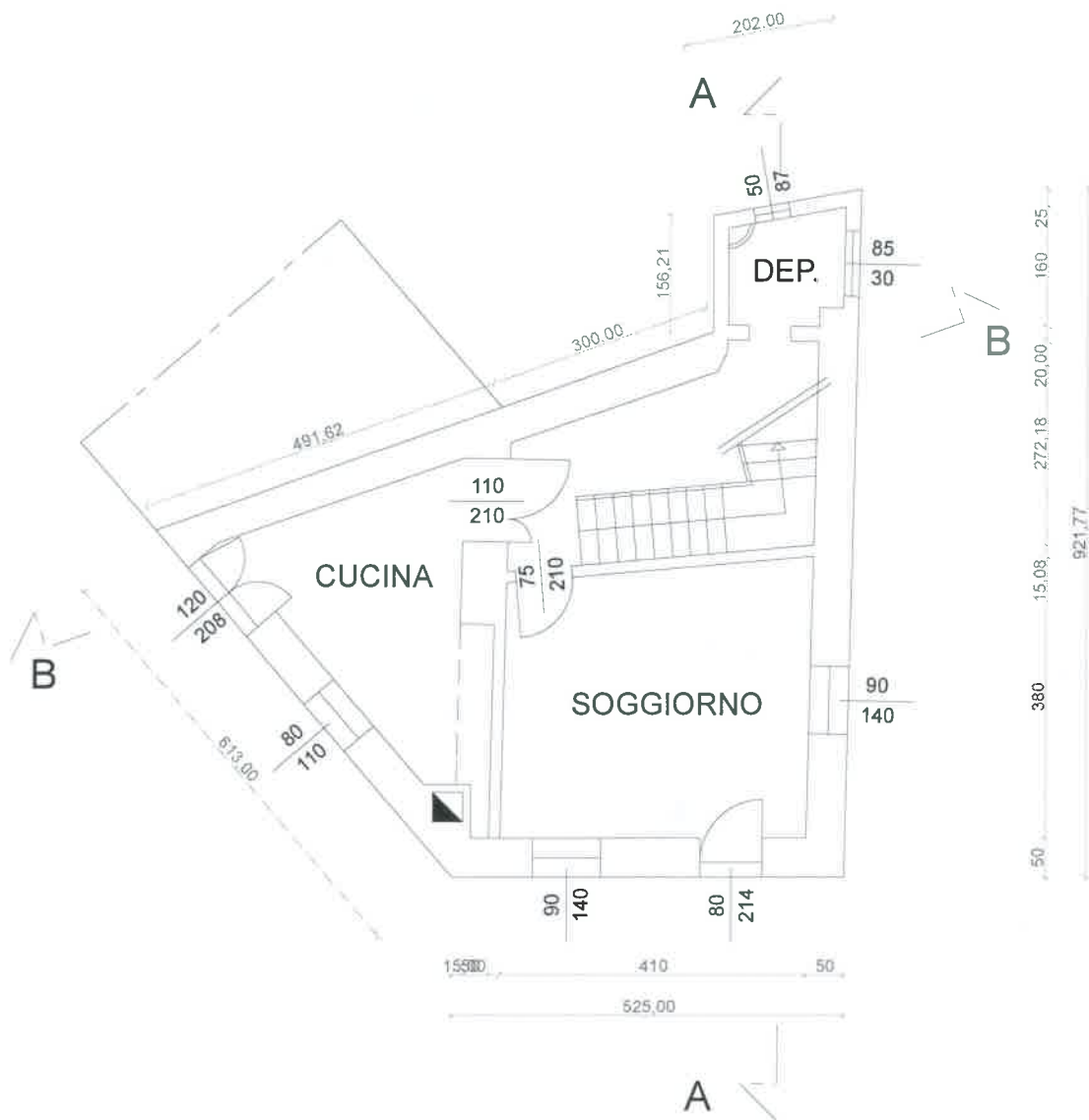
ALLEGATO 3

Rilievo stato di fatto

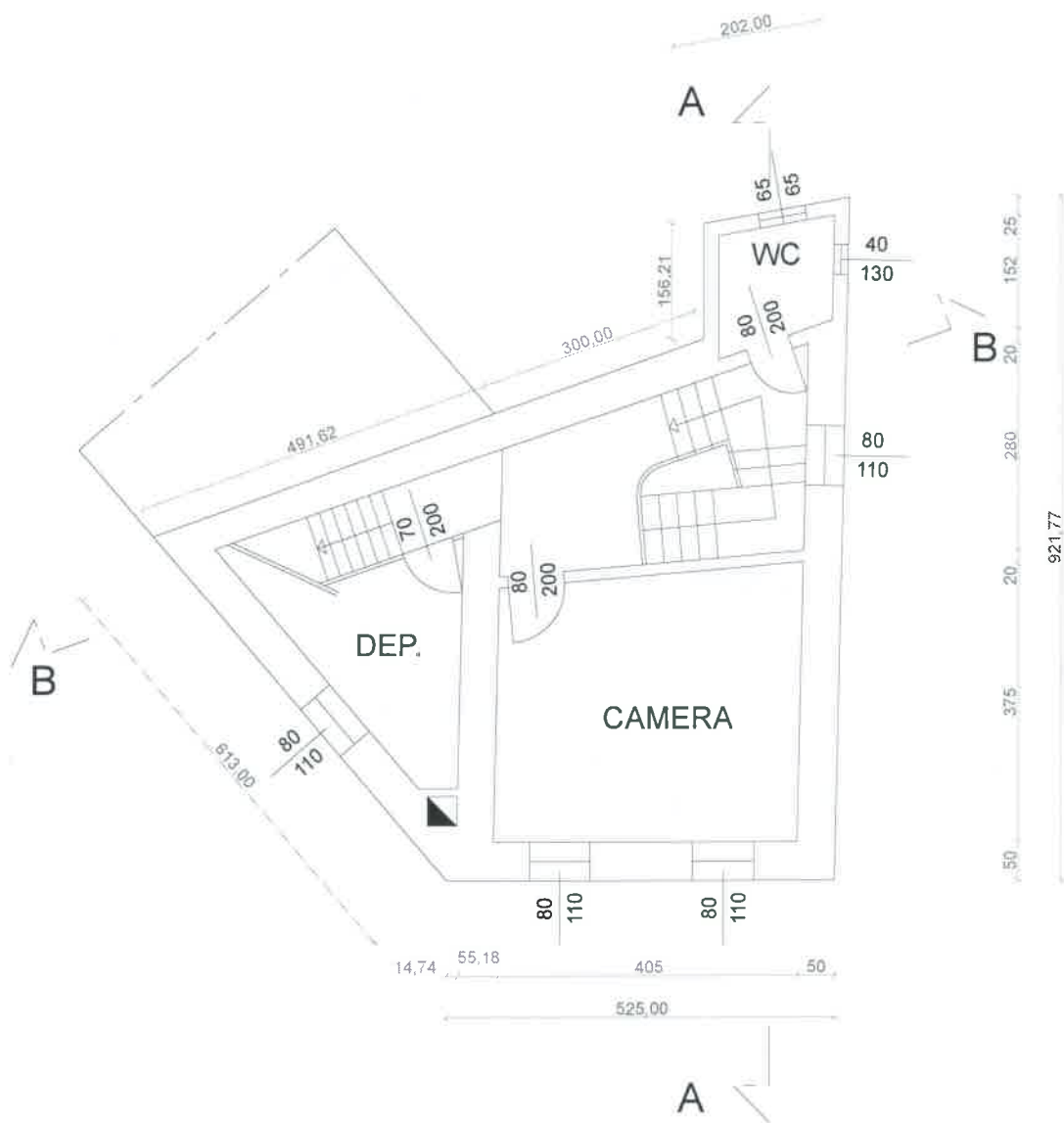




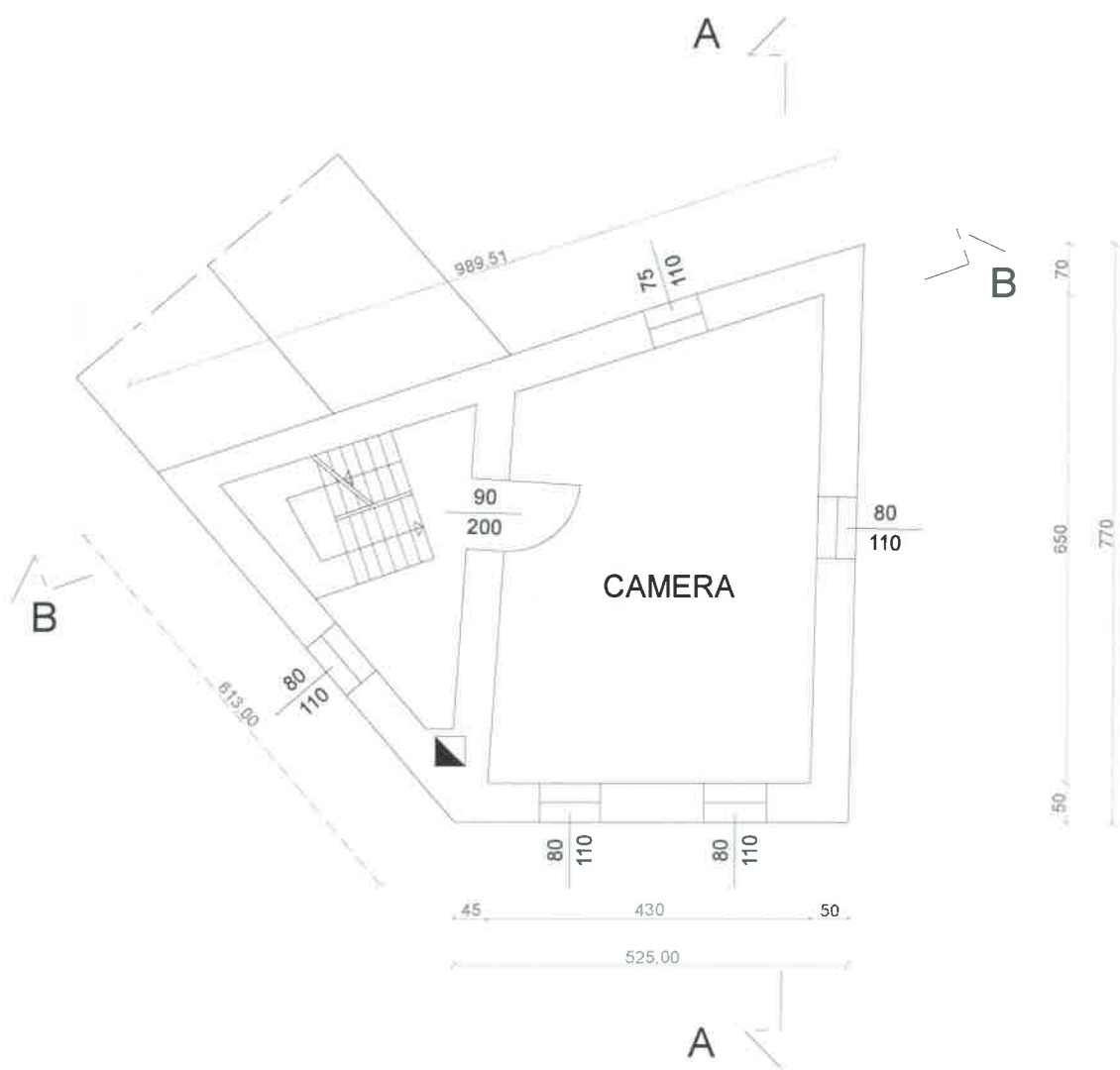
scala 1:100



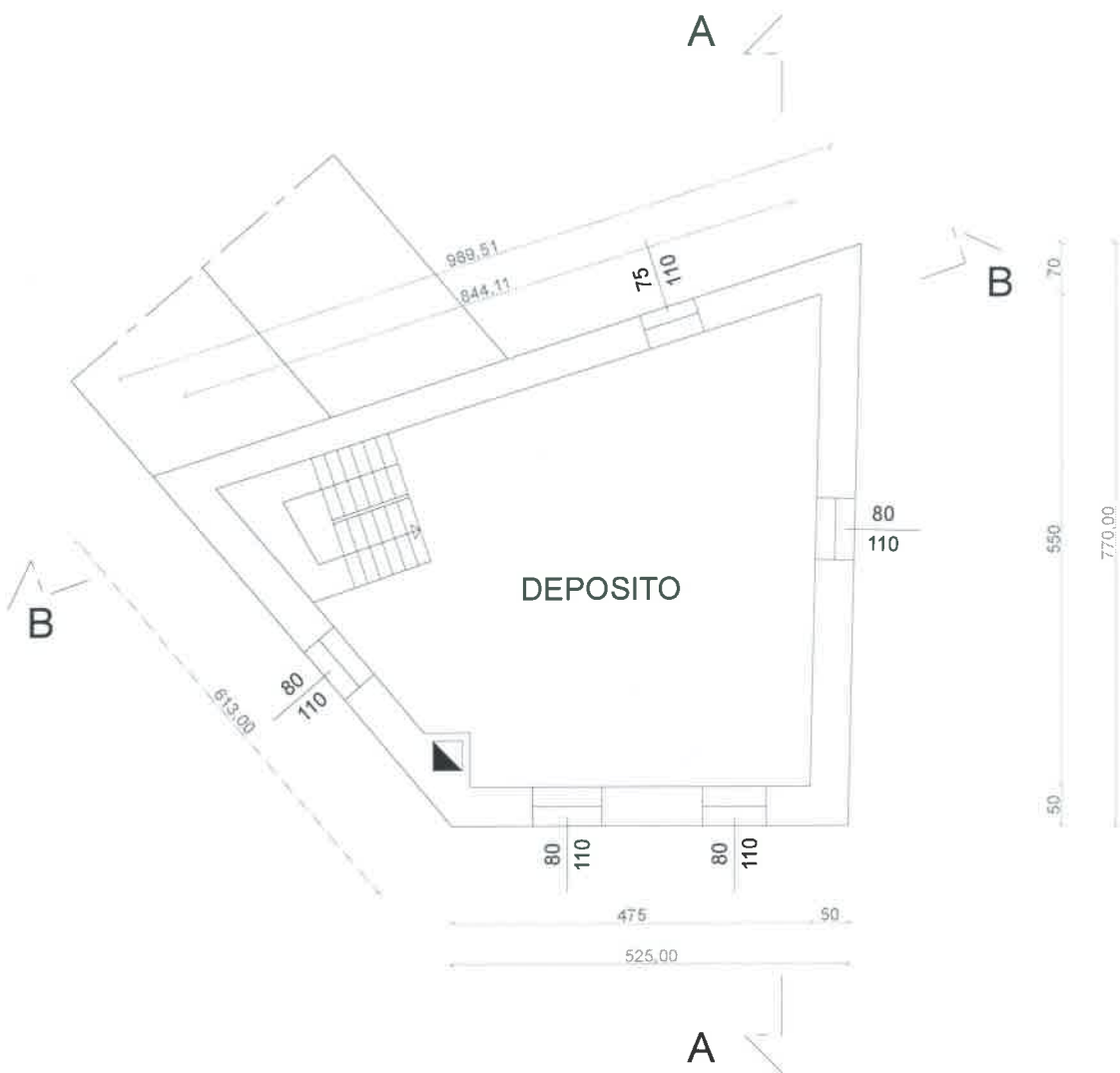
PIANTA PIANO TERRA



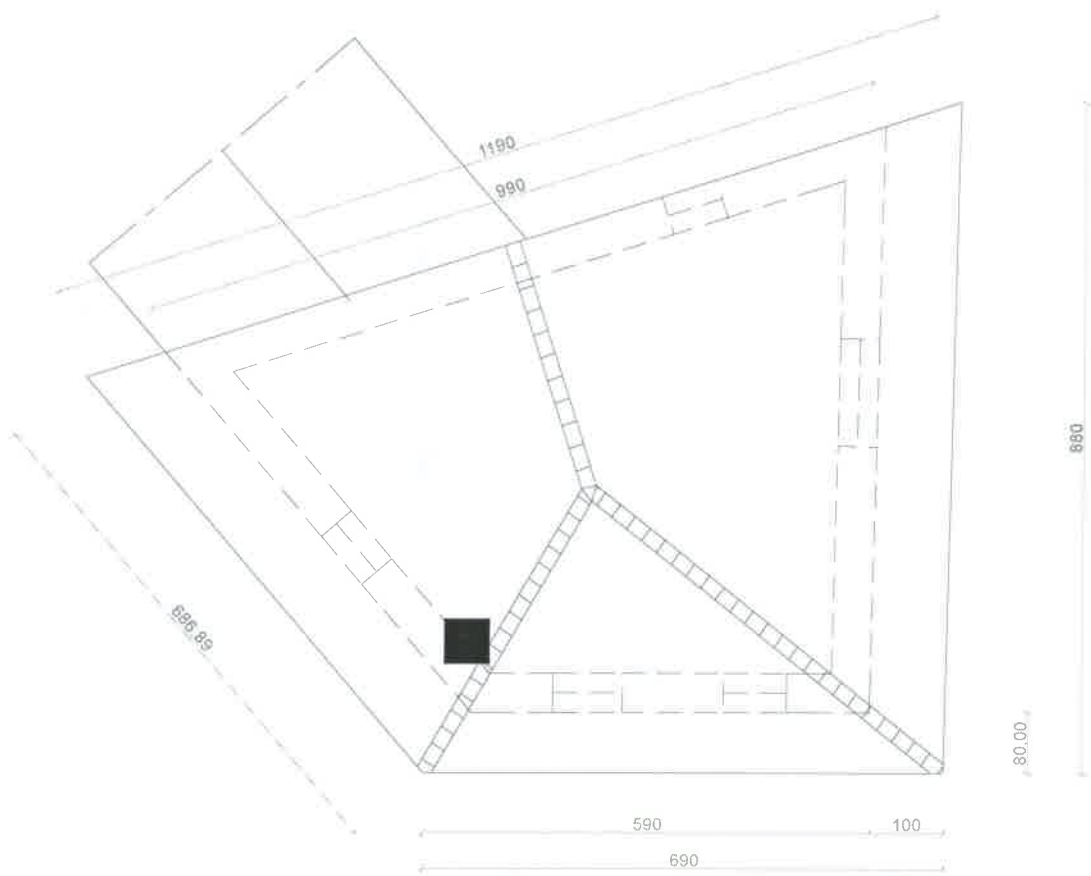
PIANTA PIANO PRIMO



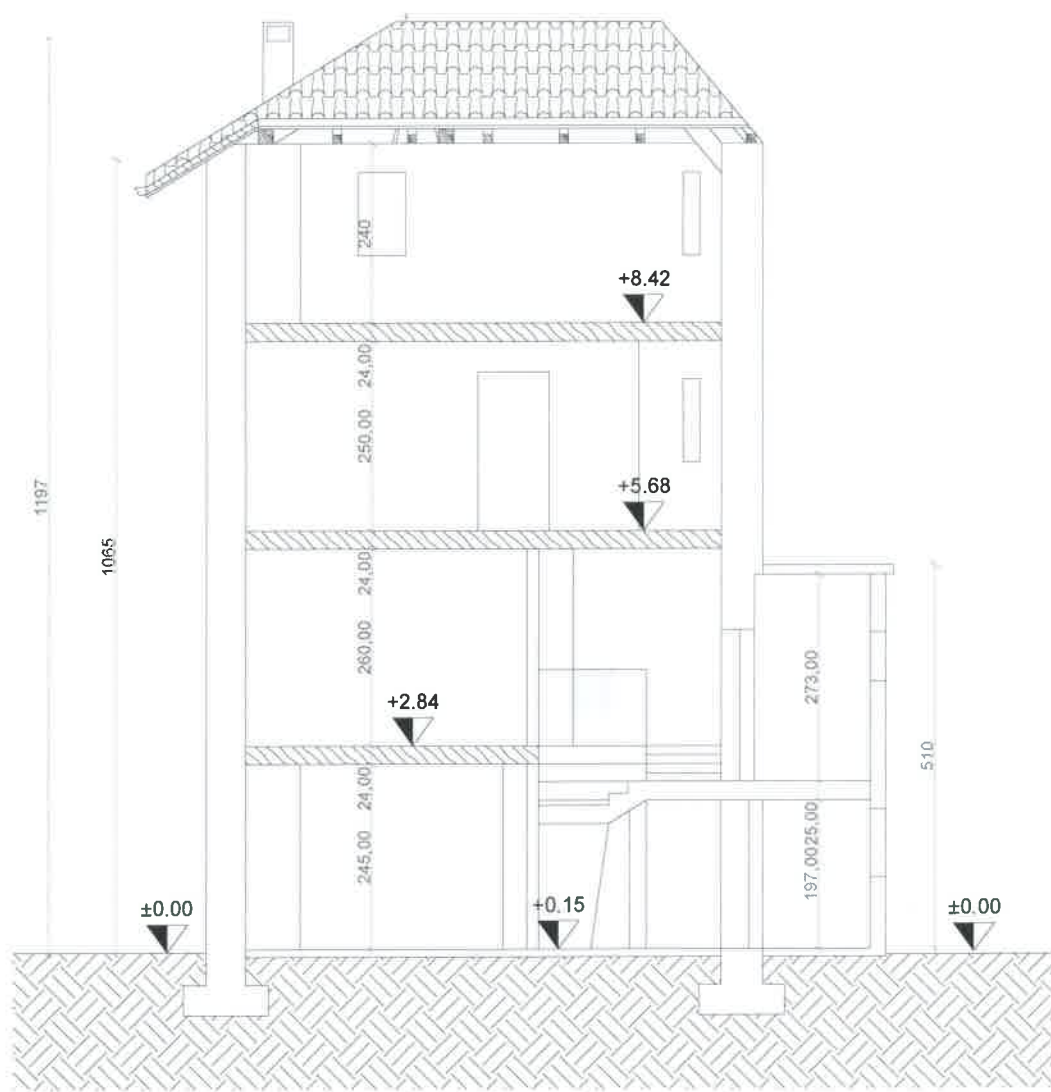
PIANTA PIANO SECONDO



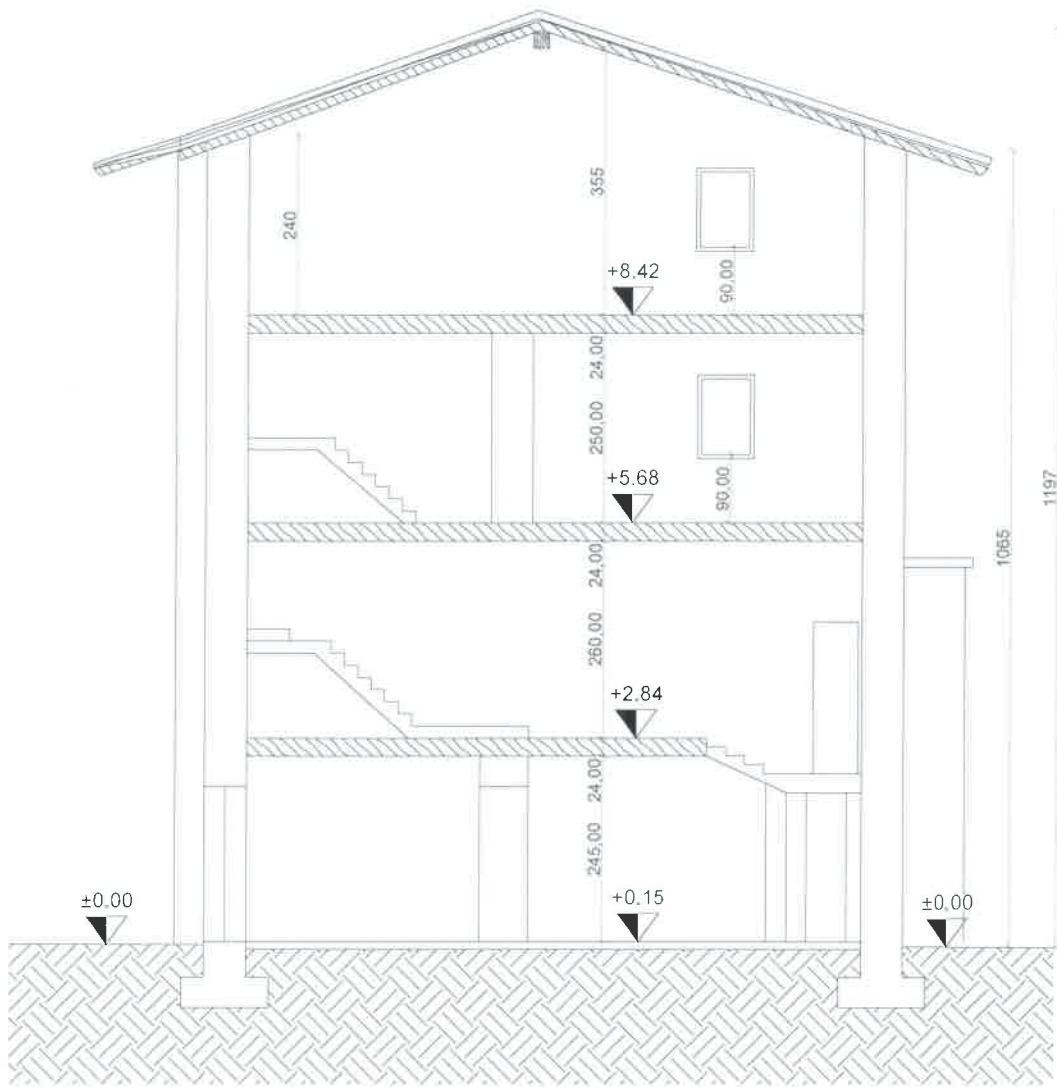
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



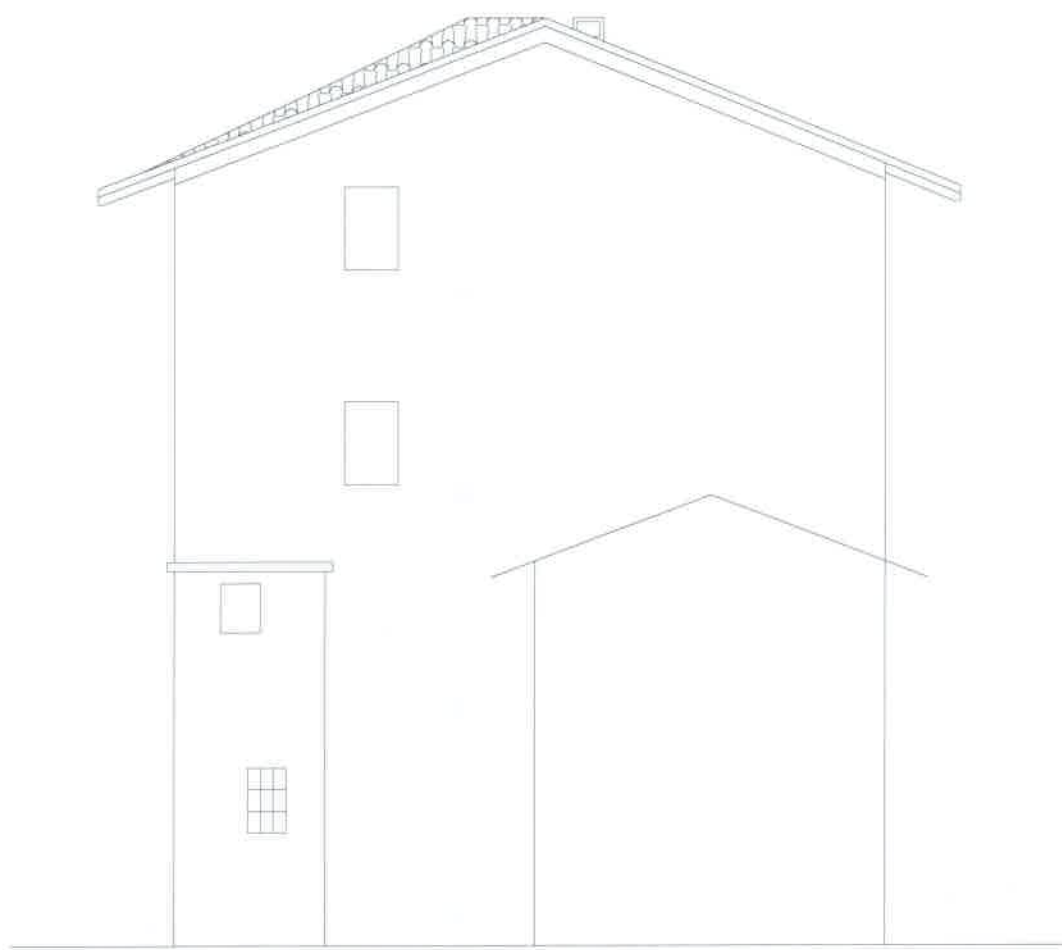
PIANTA PIANO COPERTURA



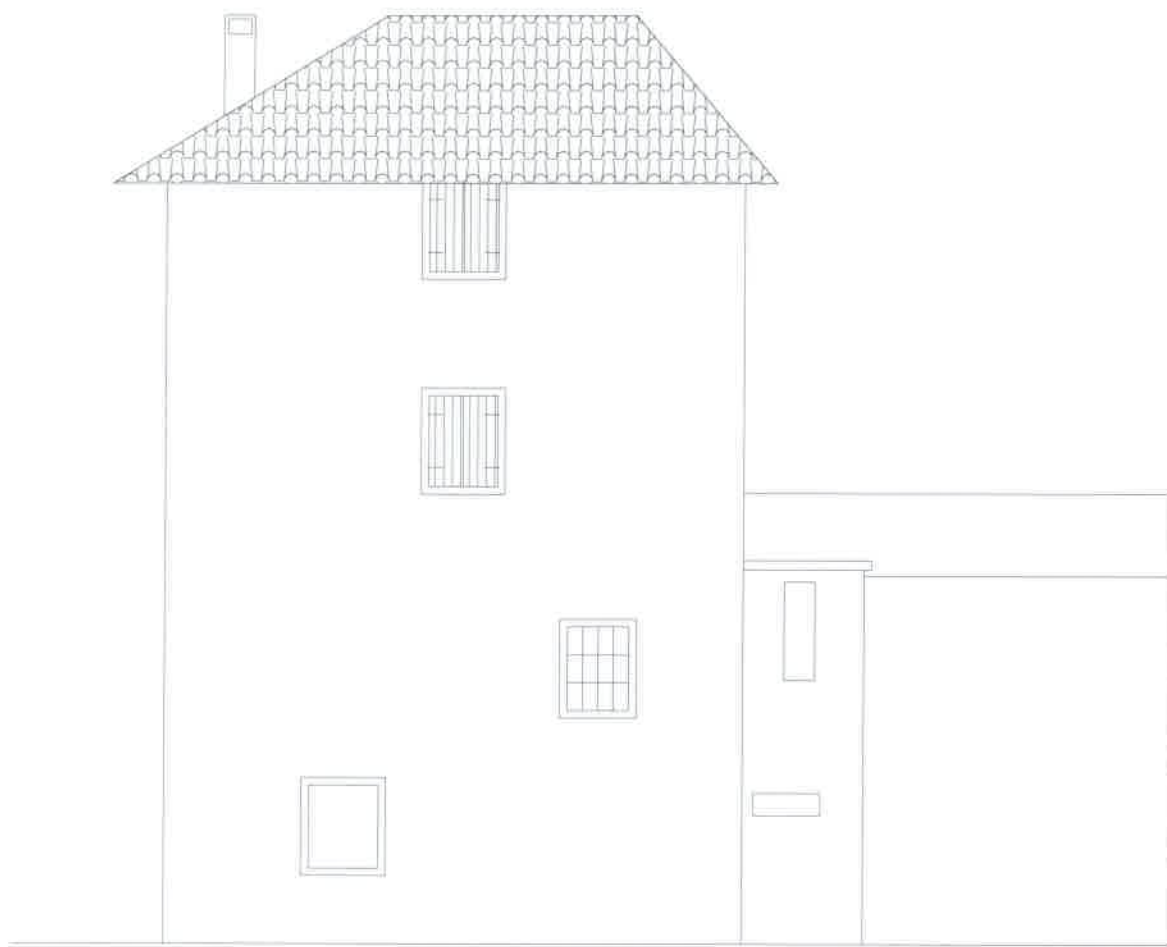
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD - OVEST

