

(M)

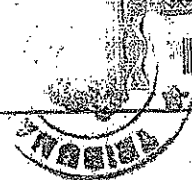
STUDIO TECNICO ASSOCIATO ALTAN & COASSIN

di ALTAN geom. Roberto e COASSIN geom. Reni
Via Sabotino n.5 - 33079 SESTO AL REGHENA (PN)
(Tel. e fax 0434-688020 / e-mail altan-coassin@libero.it)



STIMA IMMOBILIARE

COMUNE DI SESTO AL REGHENA
PROVINCIA DI PORDENONE



1. PREMESSA

Il sottoscritto ALTAN geom. Roberto, [redacted] esercente la libera professione in Bagnarola di Sesto al Reghena (PN), Via Sabotino n.5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone con posiz. N.884, con la presente perizia risponde al mandato conferito dal Sig. [redacted] per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio allo stato attuale di un appezzamento di terreno formante un comparto a destinazione residenziale in Comune di Sesto al Reghena (PN). In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha eseguito i rilievi ed i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto al Reghena e l'Agenzia delle Entrate di Pordenone ed espone la seguente perizia di stima.

2. OGGETTO DELLA STIMA (riferimenti catastali)

L'area in questione è costituita di un appezzamento di terreno in unico corpo immobiliare della superficie catastale complessiva di mq5'354 così censiti all'Agenzia del Territorio di Pordenone - Comune di Sesto al Reghena

CATASTO DEI TERRENI

Foglio 28	mapp. 149	superficie	mq 690	semin. arborato
	mapp. 281	superficie	mq 430	seminativo
	mapp. 283	superficie	mq 24	seminativo
	mapp. 276	superficie	mq 3'810	semin. arborato
	mapp. 278	superficie	mq 130	semin. arborato
	mapp. 279	superficie	mq 110	semin. arborato

CATASTO FABBRICATI

Foglio 28	mapp. 272	superficie	mq 39	area urbana
	mapp. 273	superficie	mq 32	area urbana
	mapp. 274	superficie	mq 25	area urbana
	mapp. 275	superficie	mq 40	area urbana
	mapp. 284	superficie	mq 26	area urbana

detti immobili risultano altresì censiti al Catasto dei Terreni del detto Comune con i seguenti dati catastali:

Foglio 28	mapp. 272	superficie	mq 39	ente urbano
	mapp. 273	superficie	mq 32	ente urbano
	mapp. 274	superficie	mq 25	ente urbano
	mapp. 275	superficie	mq 40	ente urbano
	mapp. 284	superficie	mq 26	ente urbano

(vedi allegato estratto di mappa - all. A-)

di Altan Geom. Roberto e Coassin Geom. Reni



L'area risulta intestata attualmente alla seguente ditta:

[REDACTED] (proprietà per 1000/1000)

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Generalità

Il terreno sopra descritto è ubicato nel centro urbano della località di Sesto Capoluogo, delimitato da lotti già edificati, presenta forma regolare e dispone di accesso diretto dalla strada Comunale attraverso strada di comparto.

L'area è stata oggetto di intervento edilizio per realizzazione di opere di urbanizzazione quali strada di comparto con marciapiedi e reti tecnologiche, di cui al Permesso di costruire n.07/P05174 del 31/07/2008.

L'inizio dei lavori risulta in atti al 18.09.2008 con successiva proroga termini del 08/03/2013 n.13/Pr 06327.

Per il completamento delle opere di progetto, allo stato odierno risultano da eseguire i seguenti lavori:

- pavimentazione di marciapiede su lato sinistro per un tratto di ml. 95 circa;
- asfaltatura dell'intero percorso stradale

Dopo di ciò sarà necessario richiedere al Comune di Sesto al Reghena il rilascio di certificato di agibilità delle opere eseguite, previo collaudo delle opere realizzate.

3.1 Destinazione urbanistica

Secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.C.), i terreni in parola ricadono nella seguente

destinazione di zona:

Foglio 28 mapp. 276 Zona Omogenea B1
mapp. 281 Zona Omogenea B1
superficie catastale complessiva mq 4'240,00

mapp. 149 Previsione Viaria
mapp. 272 Previsione Viaria
mapp. 273 Previsione Viaria
mapp. 274 Previsione Viaria
mapp. 275 Previsione Viaria
mapp. 278 Previsione Viaria
mapp. 279 Previsione Viaria
mapp. 283 Previsione Viaria
mapp. 284 Previsione Viaria
superficie catastale complessiva mq 1'114,00

3.1 Servitù e Vincoli

Dai documenti a mano dello scrivente, si è rilevato che:

- I mappali nn.ri 272, 273, 274 e 275 del F.28 sono privi di cubatura;
- al mappale 276 del F.28 è stata riservata la cubatura spettante al mapp.277 del F.28;
- è stata costituita servitù di transito pedonale e carraio a favore del mapp.28 del F.28 ed a carico del mapp.149 del F.28 nonché a favore del mapp.148 del F.28 ed a carico dei mappali nn.ri 28 e 149 del F.28

Oltre a quanto sopra elencato non paiono esistere sull'immobile in esame altri vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare la garanzia.

4. STIMA

La valutazione dell'immobile segue criteri prudenziali che tengono conto peculiaramente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

- UBICAZIONE: posizione favorevole rispetto ai servizi primari;
- DESTINAZIONE URBANISTICA tenuto conto della potenzialità "edificatoria" dell'area pari a 1,5 mc/mq.
- VALORE DEI TERRENI che è stato dedotto da informazioni raccolte in loco tenendo in debito conto le opere edilizie necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione (strada e reti tecnologiche);

Si ritiene pertanto che il VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI IN ESAME sia il seguente:

A	strada	1.114,0	25,00	€	27.850,00
B	lotto edificabile	4.240,0	135,00	€	572.400,00
TOTALE SUPERFICIE COMPARTO		5.354			
VALORE TOTALE AREA (A) + (B)				€	600.250,00

arrotondati al VALORE complessivo di € 600'000,00 (seicentomila,00)

METRI
QUADRATI
G.M.

Sesto al Reghena, gennaio 2014

Il perito estimatore **ALTAN ROBERTO**

ALTAN geom. Roberto **884**

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORLÌ - VERONE

ELENCO ALLEGATI

- All. A. estratto di mappa
- All. B. estratto da P.R.G.C.

nu. 18, Mod. 14

TRIBUNALE ODINARIO DI PORDENONE

L'anno 2016, addì 9 (nove) gennaio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO FI**
è comparso il Sig. ALTAN geom. Roberto, **dot. Gianmario GIARLETTA**

iscritto al Collegio dei Geometri della
Provincia di Pordenone con posiz. N.884 e residente a Sesto al Reghena (PN) in Via
Roversecco n.22, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede di
n. 3 (tre) facciate e n. 2 (due) allegati.

All'uopo, ammonito per legge, presta giuramento pronunciando la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL
SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Il perito
ALTAN Geom. Roberto


ALTAN
ROBERTO
884
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO FI
dot. Gianmario GIARLETTA

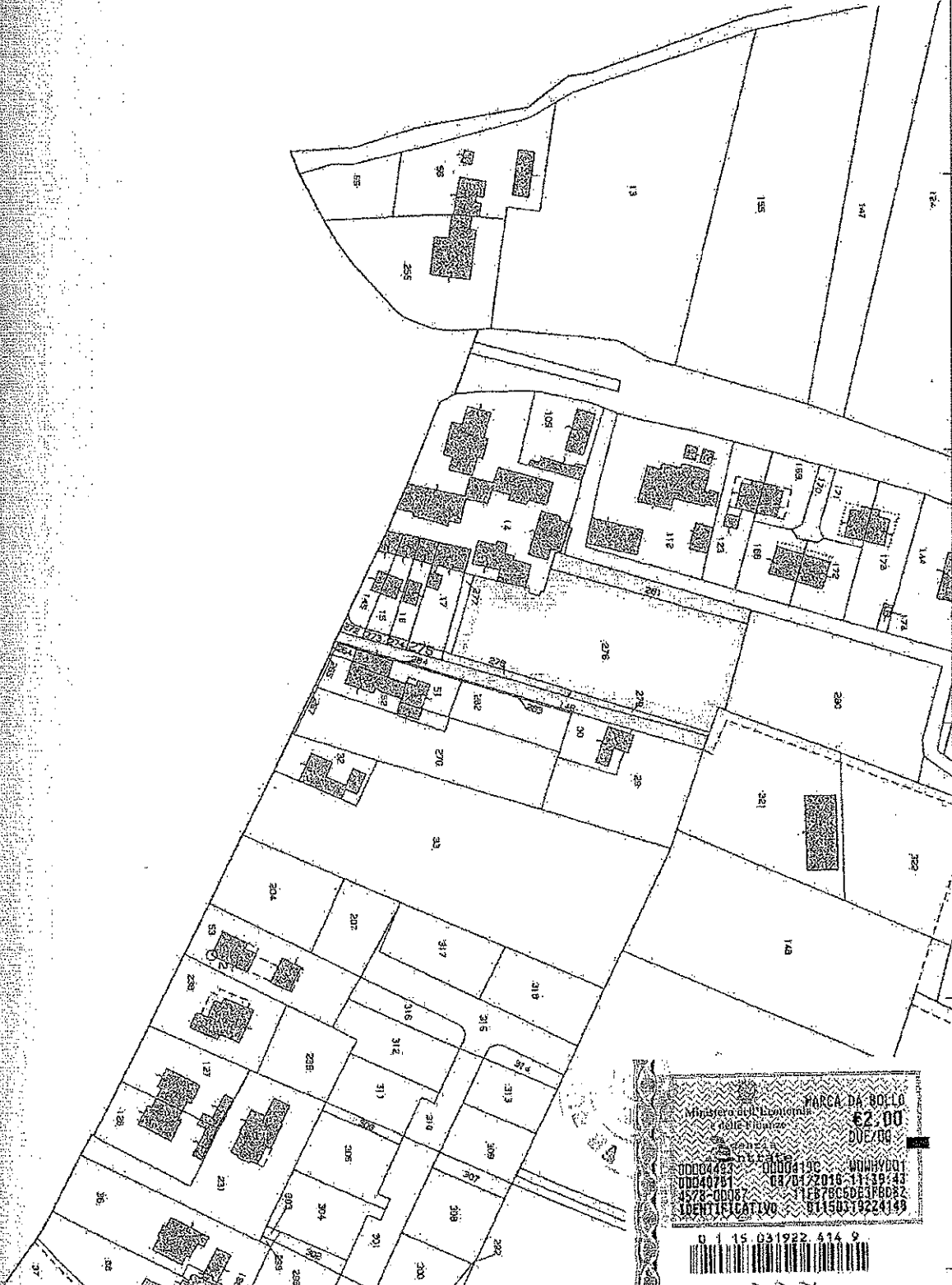


ALTAN
ROBERTO
884
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

N=12000

allegato A
ESTRATTO DI MAPPA

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COLAND



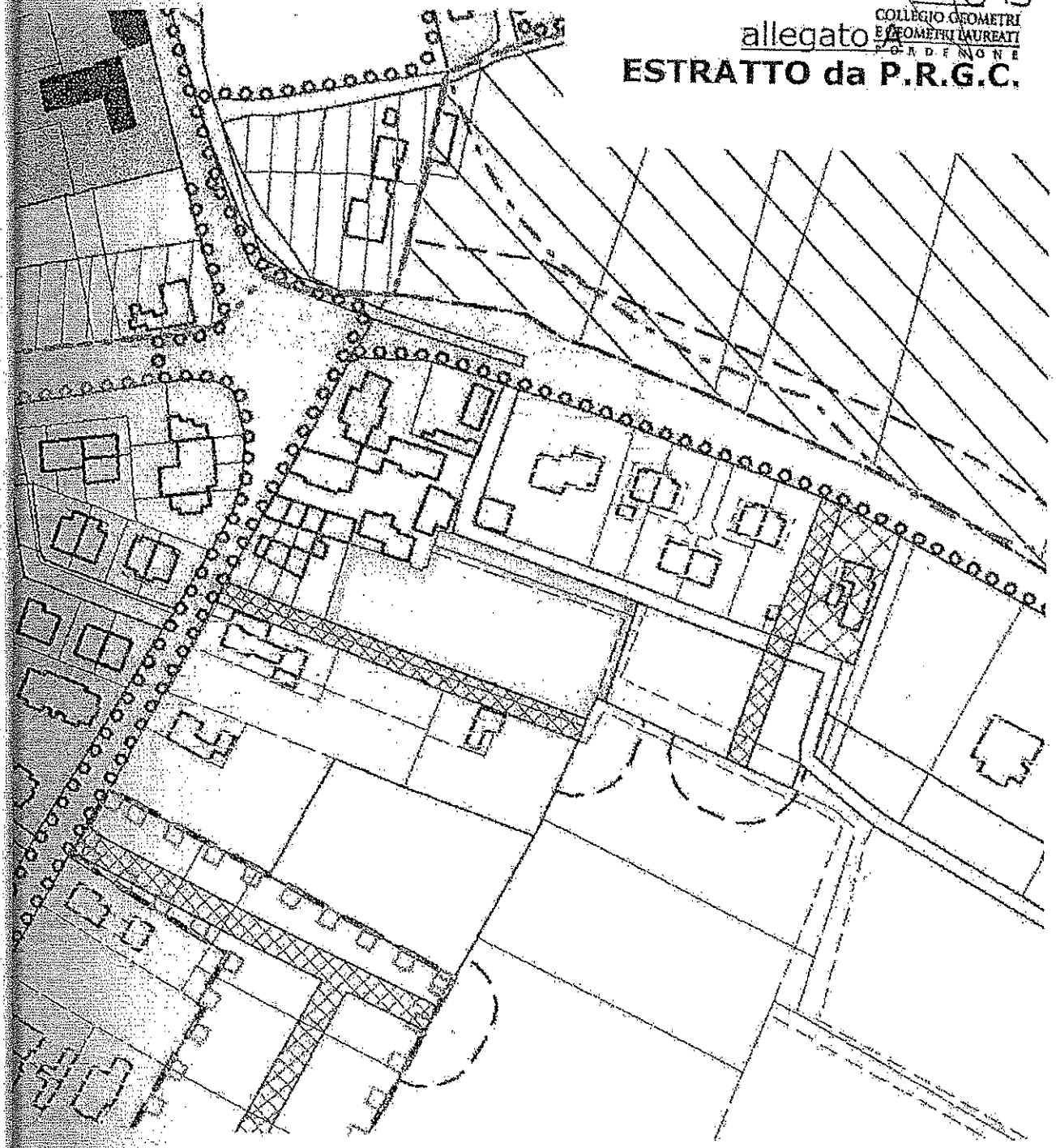
MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

MARCA DA BOLLO
€2,00
00E/00

00004423 00004196 00004001
00040751 08/04/2018-11:39:43
4578-00067 11E87CC5DE3F8082
IDENTIFICATIVO 01150319220149

0 1 15 031922 614 9

V.s. 161/0



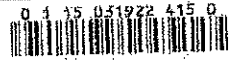
AITAN
ROBERTO
884
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
ORDINE

allegato A
ESTRATTO da P.R.G.C.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Edilizia
e delle Infrastrutture
62,00
DUE/20

00004053 00004190 00004001
00040758 0000122016 11:39:39
4578-00087 5A530449815A5394
16ENTRIFICAT190 01150314224150

0 1 15 051922 415 0



UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'



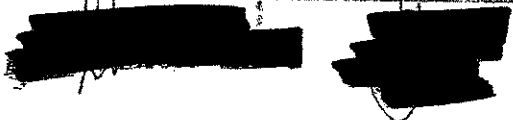
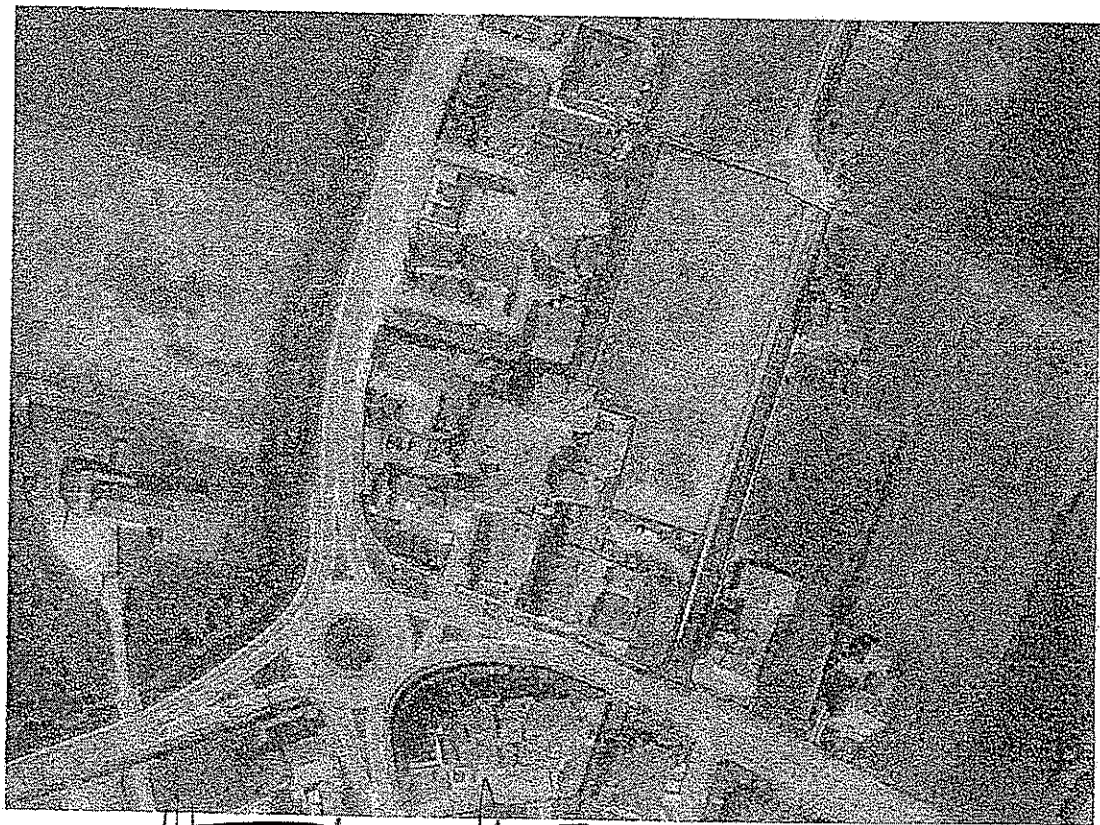
DISTANZA CON L'AUTOSTRADA A28 = Km 2.5



UBICAZIONE DELLA PROPRIETA'



DISTANZA CON IL CENTRO DEL PAESE = Km 0.4





Allegato "A" all'atto Rep. N. 39686/11722
COMUNE DI SESTO AL REGHENA

Provincia di Pordenone

Piazza Castello, 1 - 33079 Sesto al Reghena (PN) - Cod. Fisc. 80003970938 - P. IVA 00254030935
Tel. 0434.693911 www.comune.sesto-al-reghena.pn.it

Prot. 12874

Sesto al Reghena, 09.09.2009

OGGETTO: certificato destinazione urbanistica ai sensi art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.e i. nonché art. 45 della L.R. n° 5 del 23.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

DIR. SEGR.

€ 40,00

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Imposta di bollo
assolta in modo
virtuale.
Autorizzazione
Ministero Finanze
Dir.Reg. Entrate
R.V.G. Sez. Stac.
di Pordenone - prot.
n. 15670/9632
del 25.07.1996
€ 14,62

- Vista la richiesta presentata dal P.E. Morassut Luca, in qualità di tecnico incaricato dalla società "Immobiliare Medio Tagliamento" con sede a San Vito al Tagliamento in via Tolmezzo, 5, pervenuta allo scrivente ente il 07.09.2009 al n. 12874 di prot.

- Visti gli atti d'ufficio;
- Presa visione della variante 19 al P.R.G.C., adottata con delibera C.C. n. 62 del 23.11.2005 e approvata con deliberazione G.R. n. 2775 del 27.10.2006, esecutiva dal giorno 16.11.2006;
- Presa visione della variante 28 al P.R.G.C. adottata con delibera C.C. n. 20 del 08.04.2009

CERTIFICA

Che il terreno di seguito elencato, catastalmente distinto in Comune di Sesto al Reghena, ricade, a mente dei vigenti strumenti urbanistici in premessa indicati, nella seguente destinazione di zona:

F. 28 n. 149 Previsione Viaria

F. 28 n. 272 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 273 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 274 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 275 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 276 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 277 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 278 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 279 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 281 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 283 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

F. 28 n. 284 Zona omogenea B1 nuclei edilizi di completamento;

Con tutte le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche d'Attuazione delle Varianti sopraindicate che di seguito si elencano:



Art. 20 - ZONA OMOGENEA "B"

Comprende le parti del tessuto urbanistico del capoluogo e delle frazioni totalmente o parzialmente edificate, con caratteristiche diverse dalla zona "A".

Si suddivide in due sottozone:

- "B0" - nuclei edilizi saturi (if = 2);
- "B1" - nuclei edilizi di completamento (if = 1).

Gli interventi si attuano in forme dirette, attraverso il rilascio di concessione edilizia.

Qualora si rilevi la necessità di un'organica composizione dell'edificato e/o di un'adeguata dotazione d'opere infrastrutturali, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, potrà richiedere la predisposizione di un P.R.P.C.

Art. 22 - SOTTOZONA "B1" - NUCLEI EDILIZI DI COMPLETAMENTO

E' costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza d'edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale.

In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

if max 1,0 mc/mq.

Q max. 40%

H max. 8,5 ml

dc art. 9 comma 2

df art. 9 comma 2

ds ml. 6,0 salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentito l'estensione dell'allineamento planimetrico.

E' ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito.

Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per comprovate necessità igienico-funzionali, un'integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale.

Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria, ancora disponibile per gli ampliamenti, risulti inferiore a quella consentita una tantum.

Nelle nuove aree ricadenti in zona B1, individuate dalla variante n° 14 al PRGC, lungo Via Gleris, la nuova edificazione dovrà distare non meno di ml. 30 dalla sponda della Roggia Versa.

Nei lotti ineditati individuati con i n. 16 e 20 (ambito urbano di Bagnarola) dalla variante n° 15 al PRGC, si applicano le seguenti disposizioni:

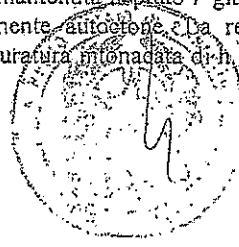
dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni,

gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice.

sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica.

Nei lotti indicati con i punti n° 15 e 38 dalla Variante puntuale n° 19 al PRGC gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

i realizzandi edifici saranno progettati tenendo conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati: il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati, la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato / giardino per una profondità di almeno 10 m, con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di n. max. cm. 50 o da palizzata lignea.



Negli elaborati di Variante n° 19 sono indicati i casi in cui, in relazione alle caratteristiche dell'infrastrutturazione primaria ed alla densità edilizia esistente, il Piano impone vincolo tipologico (n° massimo d'alloggi realizzabili per lotto edilizio individuato).

- Si precisa inoltre che, con deliberazione del C.C. n. 20 del 08.04.2009, è stata adottata la Variante 28 al P.R.G.C.;
- Che i mappali in parola, a mente del nuovo strumento urbanistico sopraccitato, ricadano nella seguente destinazione di zona:

F. 28 n. 149 Previsione Viaria;
F. 28 n. 272 Previsione Viaria;
F. 28 n. 273 Previsione Viaria;
F. 28 n. 274 Previsione Viaria;
F. 28 n. 275 Previsione Viaria;
F. 28 n. 276 Zona omogenea B1 residenziale di completamento semiestensiva;
F. 28 n. 277 Zona omogenea B1 residenziale di completamento semiestensiva;
F. 28 n. 278 Previsione Viaria;
F. 28 n. 279 Previsione Viaria;
F. 28 n. 281 Zona omogenea B1 residenziale di completamento semiestensiva;
F. 28 n. 283 Previsione Viaria;
F. 28 n. 284 Previsione Viaria;

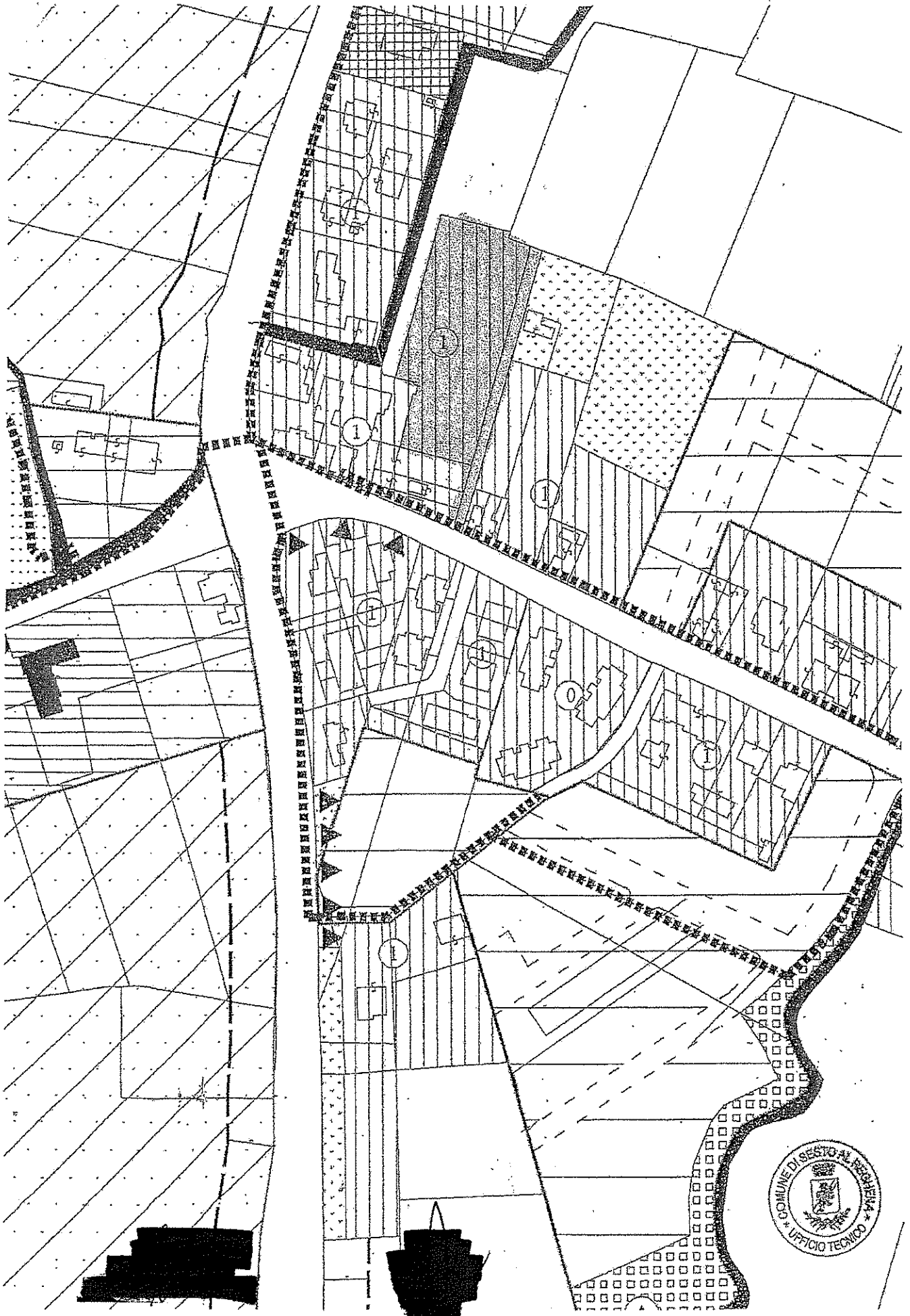
Il presente certificato si rilascia, ai sensi art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.e.i. nonché art. 45 della L.R. n° 5 del 23.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, in carta resa legale e per gli usi consentiti dalla legge.

CY/vc



Il Responsabile del Servizio Tecnico
geon. Innocente Edi

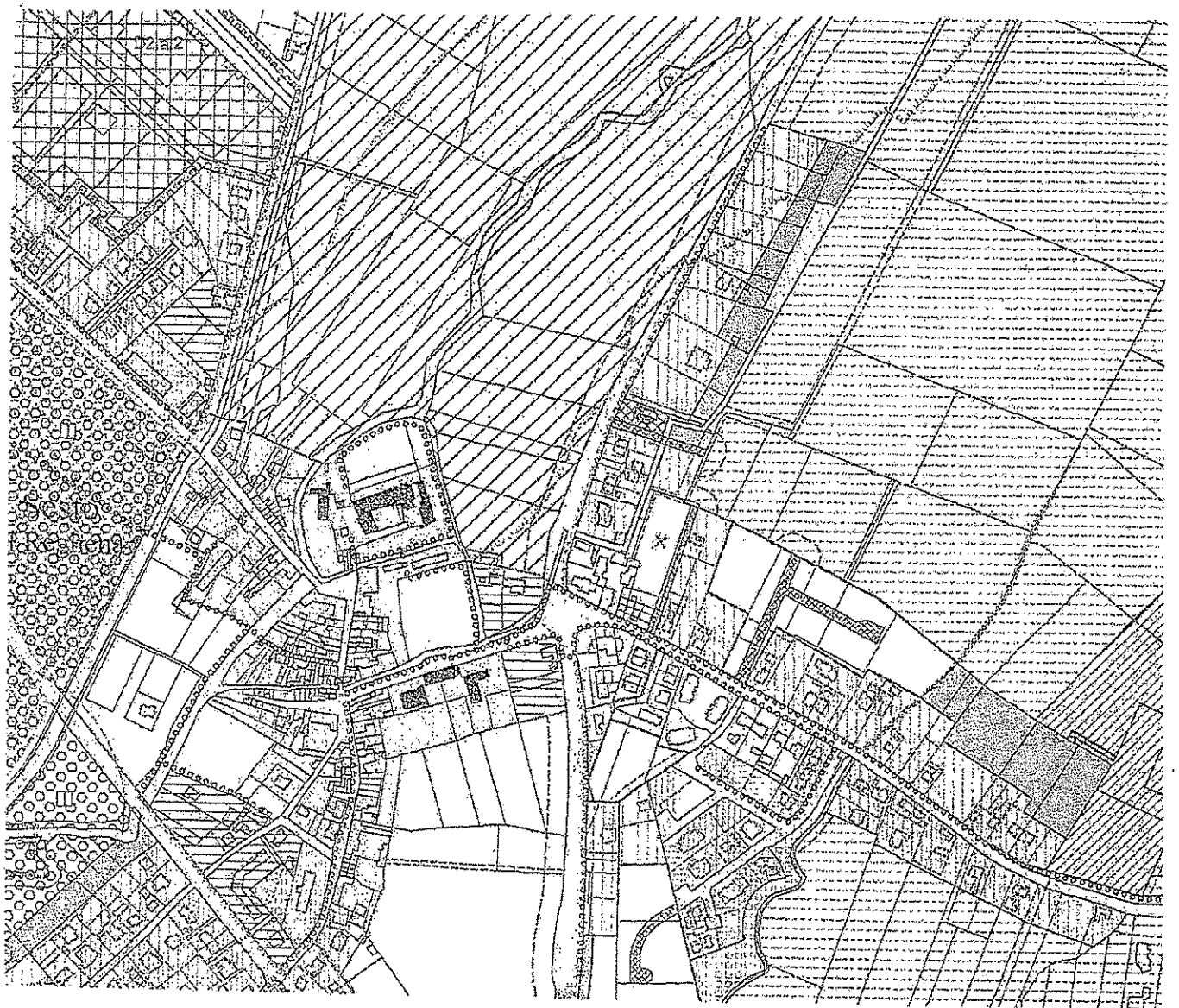





VARIANTE 28 AL P.R.G.C.

Art. 22 - SOTTOZONA "B1" - RESIDENZIALE NUCLEI EDILIZI DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA






1. È costituita dalla area edificata più prossima alle aree centrali, di recente formazione, caratterizzata da edifici prevalentemente plurifamiliari, con presenza di funzioni miste.
2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:
 - I_f max 1,5 mc/mq
 - Q max 40%
 - H max 9,0 m
 - d_c min 5,0 m derogabile fino a m 1,50 mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, a distanza intermedia tra 1,5 e 5,0 m per ampliamenti igienico-funzionali
 - d_e min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
 - d_{pf} min 10,0 m
 - d_s min 6,0 m salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.
3. È ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito.
Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per esigenze funzionali, un'integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e fino al 10% del volume esistente per gli edifici e la parti di essi a destinazione non residenziale.
Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.
Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.
4. Sono ammesse coperture piane. Nel caso di coperture a falda, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%.



ZONA OMOGENEA A: edifici e complessi di valore storico-architettonico

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | sottozona A0
Centro Storico Primario di Sesto al Reghena |  | sottozona A1
edifici, complessi o nuclei edilizi di Interesse architettonico |
|  | sottozona A2
nuclei edilizi recenti attigui al Centro Storico Primario |  | sottozona A7
aree libere inedificabili |



ZONA OMOGENEA B: residenziale di completamento

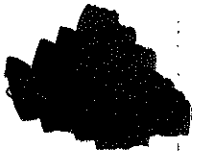
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | sottozona B0
residenziale saturata dei nuclei di vecchio impianto |  | sottozona B1
residenziale di completamento semintensiva |
|  | sottozona B2
residenziale di completamento estensiva |  | sottozona B2*
residenziale di completamento estensiva
soggetta a planivolumetrico e convenzione |
|  | sottozona B3
residenziale degli ambiti già soggetti a PRPC decaduto | | |

ZONA OMOGENEA C: residenziale di espansione

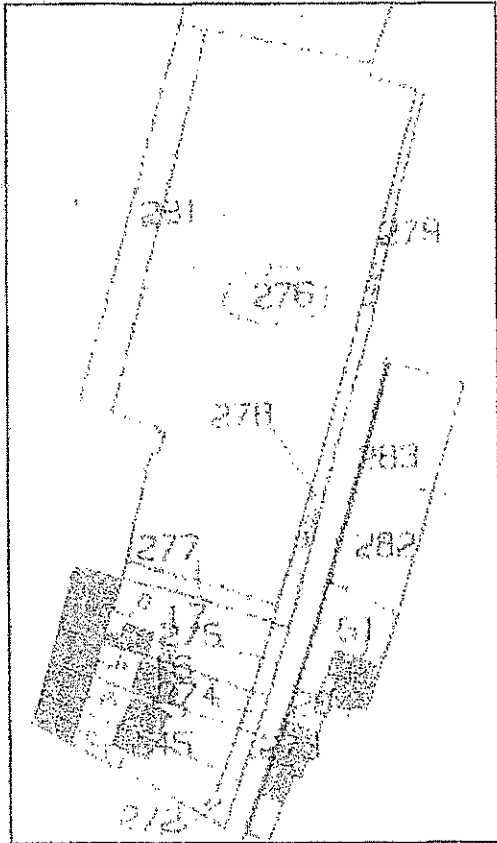
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | sottozona C0
ambiti in corso di realizzazione |  | sottozona C1
ambiti di nuova individuazione |
|---|--|---|--|

ZONA OMOGENEA V: verde e impianti sportivi privati

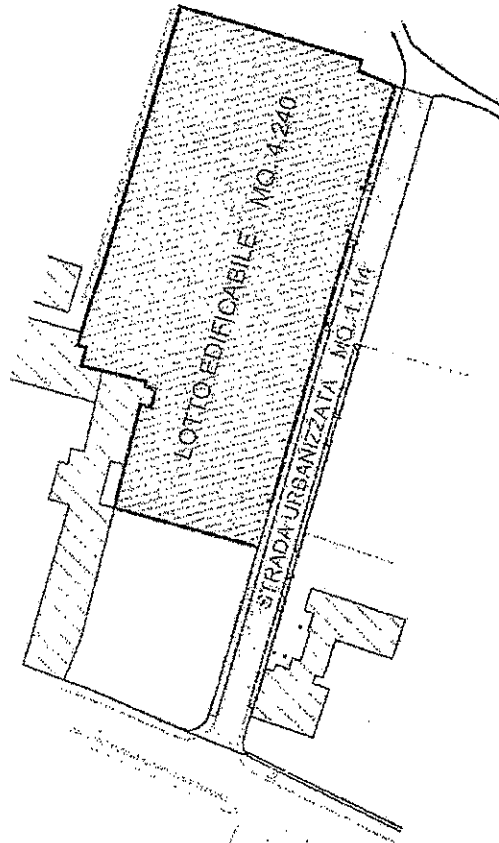
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | sottozona V0
aree interstiziali e/o di protezione dei centri abitati |  | sottozona V1
attrezzature e impianti sportivi privati |
|---|---|---|--|



RIEPILOGO DATI



ESTRATTO MAPPA-INGRANDIMENTO



LOTTO EDIFICABILE <small>Fg. 28, Mapp. 276-281</small>	MQ. 4.240
STRADA URBANIZZATA <small>Fg. 28, Mapp. 149-272-273-274-275-278-279-283-284</small>	MQ. 1.114
TOTALE PROPRIETA'	MQ. 5.354

INDICE DI FABBRICABILITA' MAX	Mc/Mq. 1.5
VOLUME DI FABBRICABILITA' MAX	MC. 6.360

