



ASSn6
FRIULI
OCCIDENTALE

**AZIENDA PER I SERVIZI SANITARI N. 6 "FRIULI
OCCIDENTALE"**

33170 Pordenone - Via Vecchia Ceramica, 1 - C.P. 232
Tel. 0434/369111 - Fax. 0434/523011 - C.F. / P. Iva 01278420938

Immobilie: via Belvedere 2 – AZZANO DECIMO

Catasto Fabbricati

Fg.12 Mapp. n° 88 sub.1-2-3.

Catasto Terreni

Fg 12 mapp. n°88

Fg 12 mapp. n°89

PERIZIA DI STIMA

Pordenone 28.01.2013

STR. OP. TECNOLOGIE ED INVESTIMENTI
(P.O. Coll. Tecnico)
geom. Ilario Ortolan



**STRUTTURA OPERATIVA TECNOLOGIE ED INVESTIMENTI
IL DIRETTORE
(ING. STEFANO FANTUZ)**

PERIZIA DI STIMA

Edificio tipo villetta ed accessorio con area di pertinenza di proprietà della Azienda per i Servizi Sanitari n.6 "Friuli Occidentale".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è distinto come in appresso nei vigenti atti catastali del comune di Azzano Decimo in via Belvedere 2:

Catasto Fabbricati

Fg.12 Mapp. n° 88 sub.1-2-3.

Catasto Terreni

Fg 12 mapp. n°88

Fg 12 mapp. n°89

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un edificio di civile abitazione tipo villino, costruito nella seconda metà degli anni settanta (autorizzazione abitabilità del 08.11.1982), situato nella zona E7 - "agricole miste" di Azzano Decimo nella imminente periferia della città, dotato di accesso diretto dal civico n.2 della strada vicinale via Belvedere e di un fabbricato accessorio ad uso ricovero per attrezzi agricoli. Il tutto insiste sul *mappale 88 di mq 2710* con un fronte strada di circa 35 ml; adiacente allo stesso giace il *mappale 89 di mq 2680* con estensione pianeggiante e lieve declino lungo il corso d'acqua.

I mappali in questione presentano un confine rettilineo lungo i mappali n.90-91-92 e via Belvedere, gli altri lati sono delimitati da uno "scolo" pubblico.

L'edificio principale si sviluppa su 2 piani, un piano seminterrato ad uso garage/scantinato e un piano fuori terra ad uso abitativo con un porticato di circa 24 mq; i piani sono perfettamente sovrapponibili ed hanno una metratura di circa 138 mq cadauno per una cubatura pari 428 mc.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture dell'immobile sono di tipo civile ordinario conformi all'epoca di edificazione con muratura portante in blocchi di cemento al piano interrato ed in bimattoni al piano fuori terra, copertura in coppi poggianti su struttura in latero-cemento e marciapiedi in cemento.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica al P. Interrato ed al P. Terra nella zona giorno, in parquet nella zona notte. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno verniciato e le persiane avvolgibili in pvc.

Vi è una normale dotazione degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario, in condizioni adeguate rispetto l'età dell'edificio.

L'utenza gas è garantita con accesso dalla via principale; la centrale termica è dotata di caldaia a gas installata nell'anno 2003.

L'utenza acqua è garantita dall'acquedotto comunale.

Nell'anno 2009 l'edificio ha subito un importante intervento di manutenzione straordinaria di:

- rifacimento delle tubazioni esterne di scarico delle acque piovane, nere e bianche;
- impermeabilizzazione dei muri perimetrali interrati;
- rifacimento dei marciapiedi;

L'edificio secondario di superficie pari a 63 mq è stato edificato tra gli anni 1974/75 ed ha subito un intervento straordinario al manto di copertura con sostituzione delle grondaie e dei pluviali nel 2009.

Gli edifici in questione dispongono dell'intera area di pertinenza della particella 88.

L'edificio alloggio in base alla variante n. 34 al PRGC presenta una potenzialità edificatoria residua di 200 mc costruibili in ampliamento.

Attualmente il terreno non è coltivato e si presenta a prato stabile con alberatura lungo lo scolo.

L'immobile è stato utilizzato dall'Ass6 come residenza riabilitativa per pazienti del DSM fino all'anno 2011.

INDAGINI DI MERCATO E VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare della immediata periferia della città vive attualmente una fase di leggero rallentamento, con prezzi che si mantengono sostanzialmente stabili, per effetto di una discreta offerta di abitazioni rispetto una domanda piuttosto limitata se confrontata al recente passato.

Da indagine effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Pordenone si riscontra che le quotazioni immobiliari presentano le seguenti oscillazioni di prezzi, per abitazioni usate in normali condizioni di conservazione in zona semiperiferica di Azzano Decimo: da € 850/mq a € 1.200/mq.

Per quanto sopra esposto, considerato tutti gli elementi intrinseci e le circostanze estrinseche inerenti al bene in parola, con particolare riferimento alle condizioni di conservazione e quindi alla sua commerciabilità, se ne determina come in appresso il richiesto valore venale all'attualità per la piena ed intera proprietà:

DESCRIZIONE	€/mq	mq	€
Abitazione P.T.	1.000,00	138+12	150.000,00
Abitazione P. Interrato	500,00	138	69.000,00
Deposito attrezzi agricoli	250,00	63,00	15.750,00
Terreno (mapp.89)	9,00	2680	24.120,00
Potenzialità volumetrica residua = 200 mc	€/mc 50,00	200 mc	10.000,00
TOTALE			268.870,00

arrotondabili ad € 270.000,00
(duecentosettanta/00).

Allegati : visure ipotecarie, catastali , planimetria dell'immobile e certificato di destinazione urbanistica.

Pordenone 28 gennaio 2013

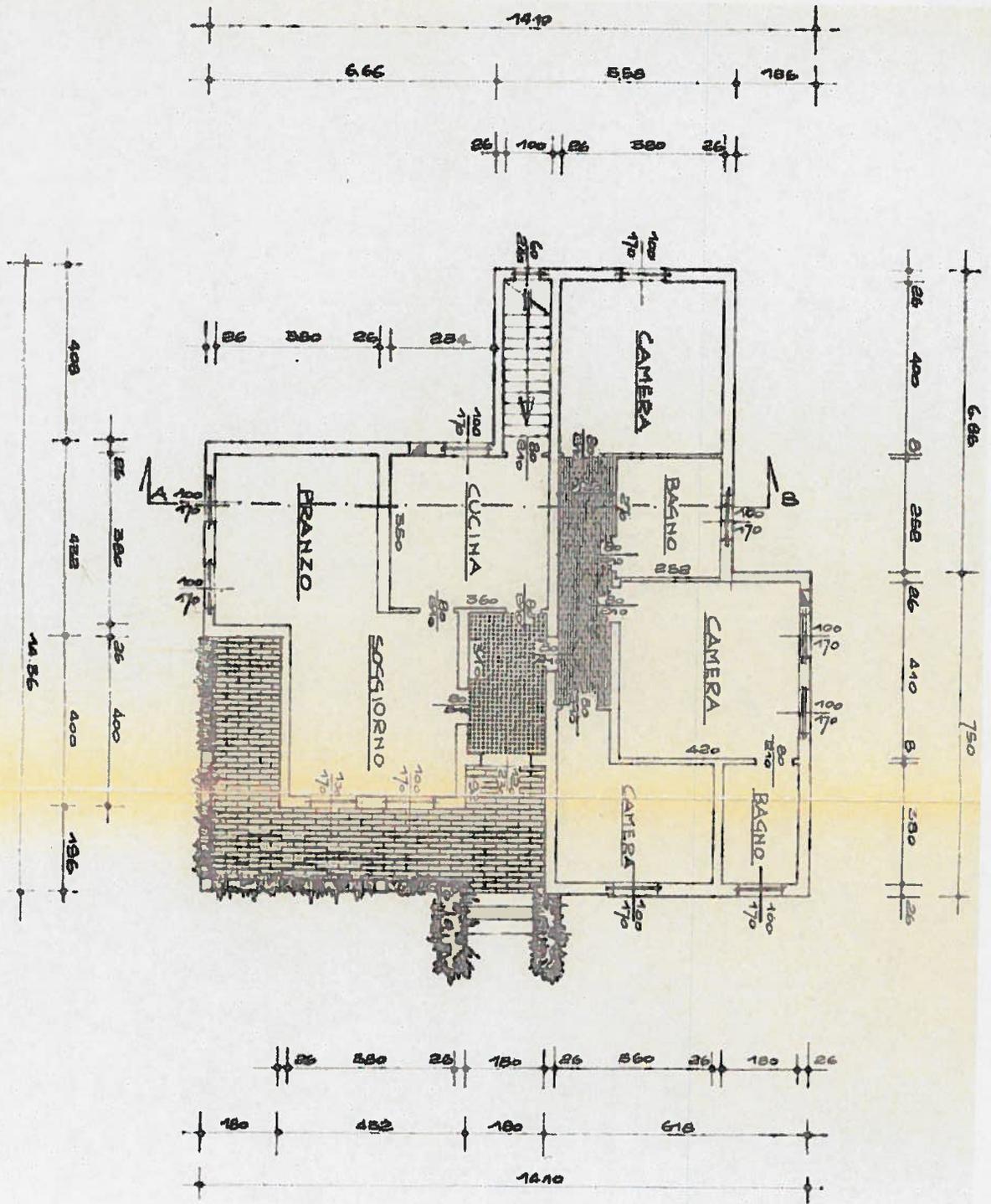
STR. OP. TECNOLOGIE ED INVESTIMENTO

(P.O. Coll. Tecnico)
geom. Ilario Ortolan

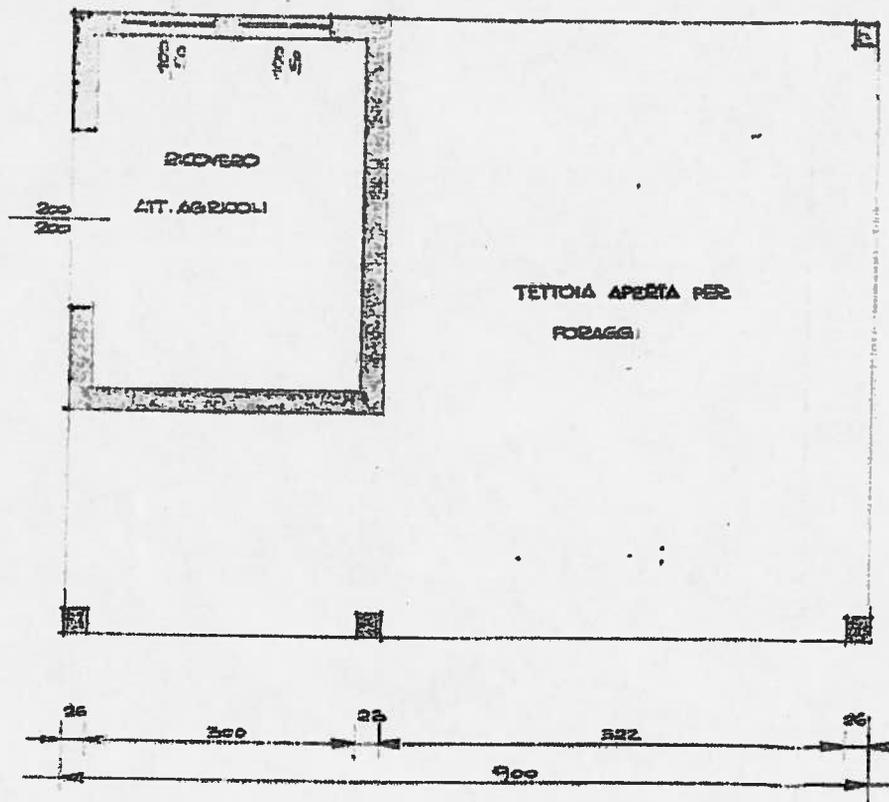




PIANTA ABITAZIONE

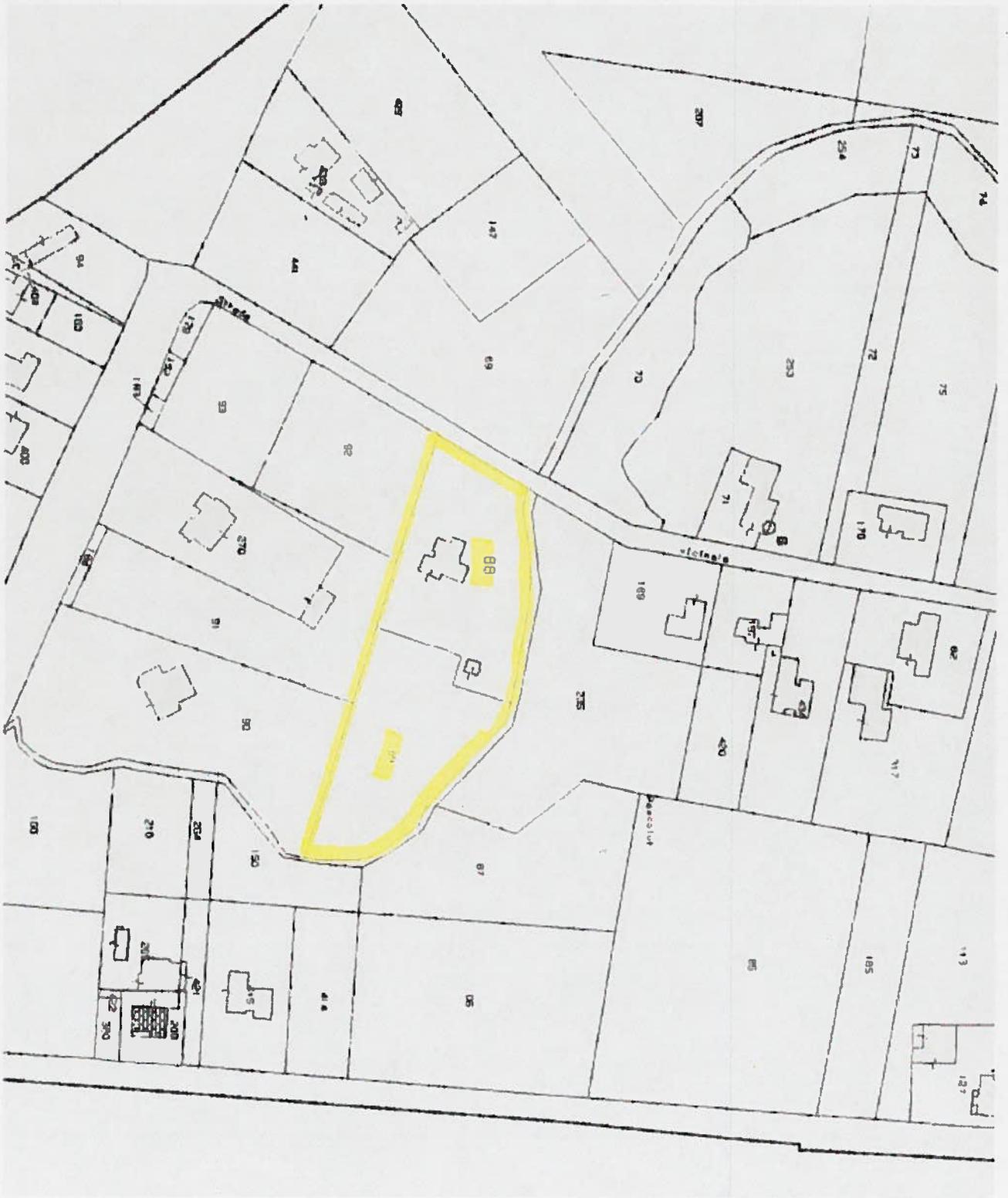


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA Sc. 1:50

PIANTA RICOVERO ATREZZI AGRICOLI



MIRALANO
n. 10/2000 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

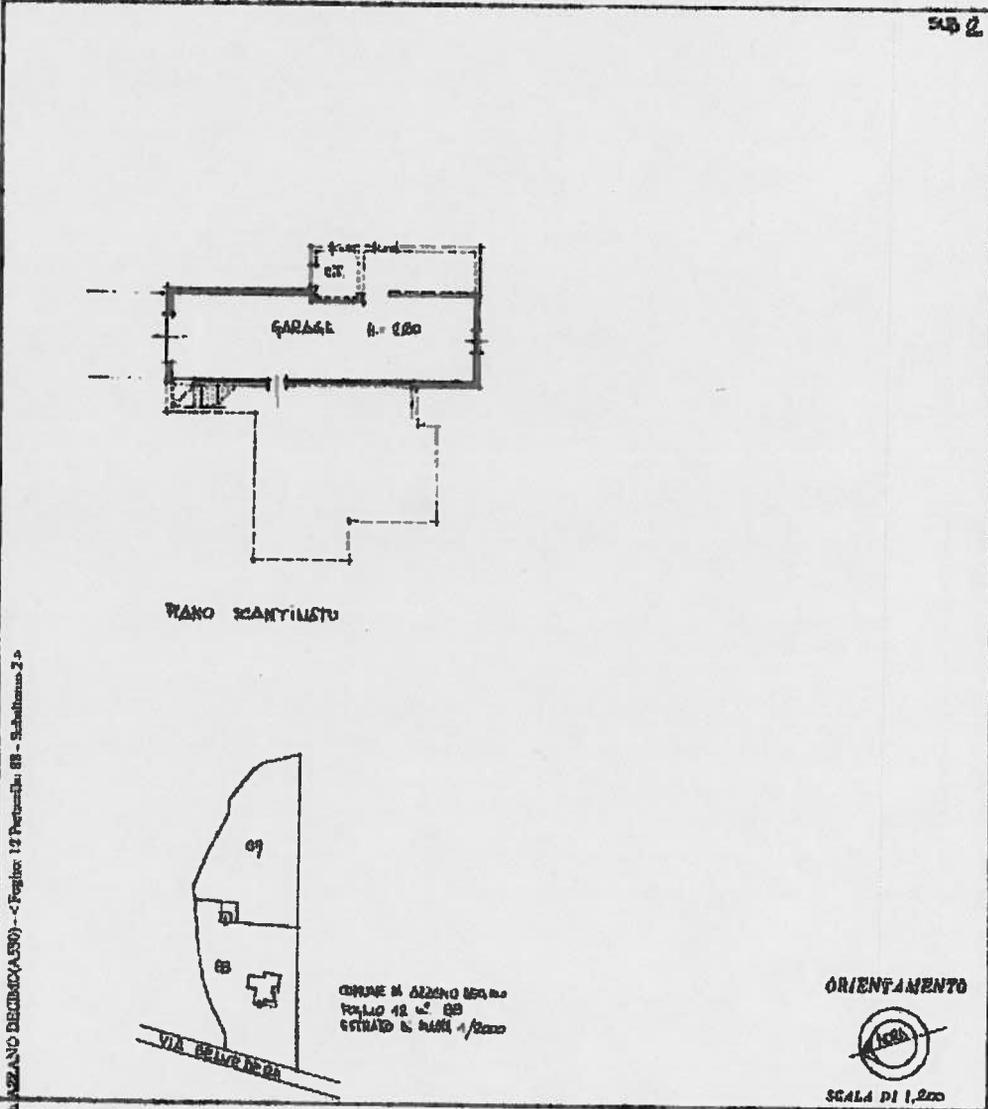
Mod. 5 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11/01/1984 - G. 11/01/1984 - n. 11)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **AZZANO DECIMO** in **VELVEBERE**
Dato **ROCHI AUGUSTO** e **VELLINO JO-6-1980** (R. D. 11/01/1984 - n. 11) e **MARCO ANTONIO** e **FRANCA 4-7-1987** (R. D. 11/01/1984 - n. 11)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di **FORBENONE**



PIANO SCANTINATO

AZZANO DECIMO (CA. 1500) - Foglio 12 Persepolis 88 - Subalterno 24

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
474	55.3
ROT. n°	

Completata dal **Geom. ISIDORO CHIAPPA**
 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di **FORBENONE**
 data **13-11-1988**
 Firma: _____

REGOLAMENTO
n. 29 del 1987



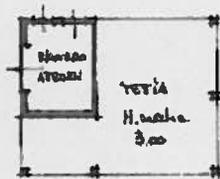
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Vol. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

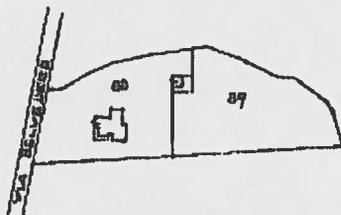
Lire
100

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via BELVEDERE
Ditta ORIO ALBERTO e DELLINO IDO (P. C. 031.000.000) e MISERABILI SOVA e FRANGA 4 F. 1937 (P. C. 031.000.000)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB 3



PIANO TERRA



COMUNE DI AZZANO DECIMO
FOGLIO 42 n. 88
ESTRATTO n. 4200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

AZZANO DECIMO (A330) - Foglio 42 Part. 88 - Sub. 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1 - Strada n. 2801
1 - Strada n. 2801
1 - Strada n. 2801

005.3

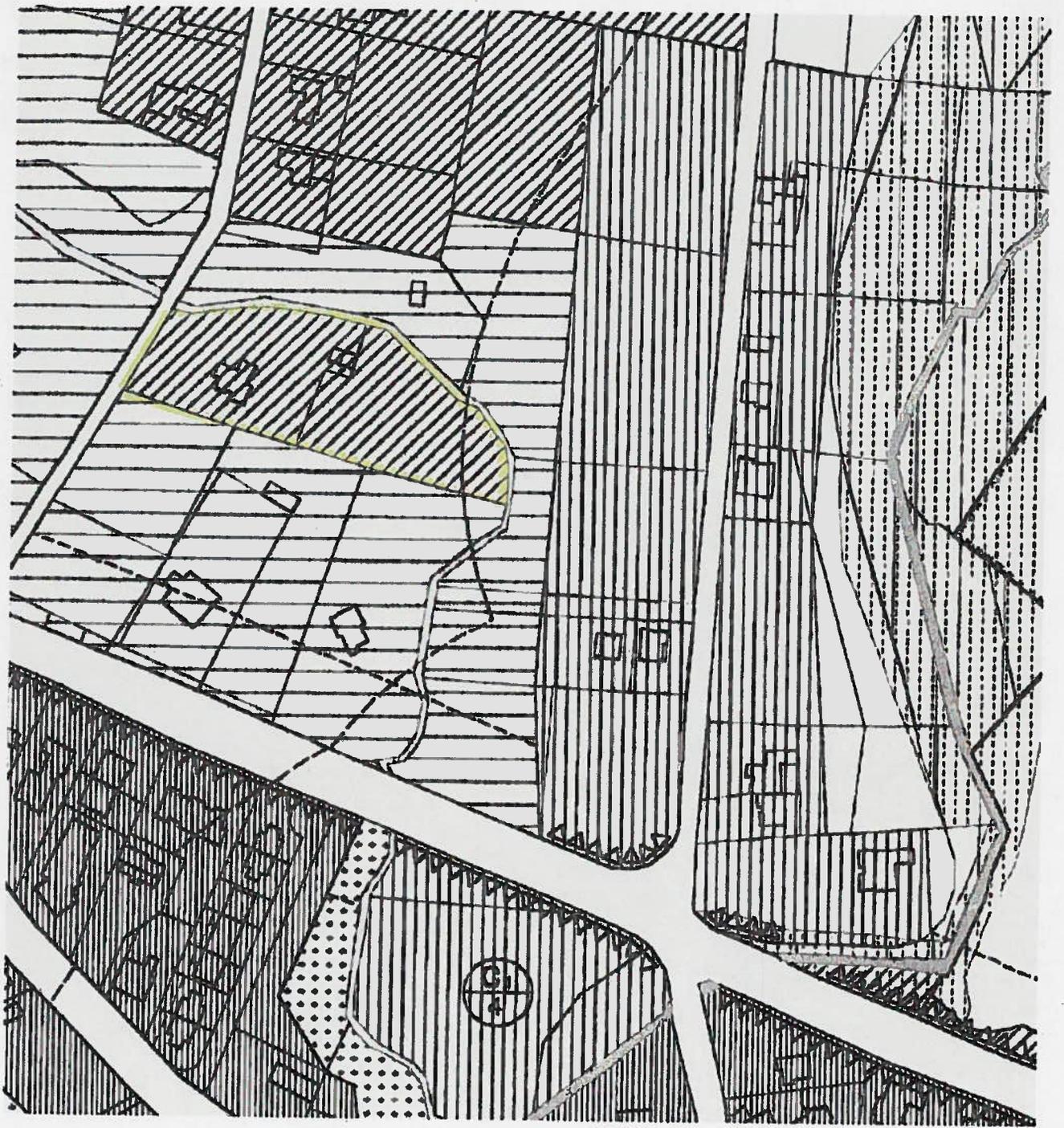
Completato dal Geom. ISIDORO
CHIARÒT (Firma e ragione del redatto)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PORDENONE

DATA 13.11.1984

Firma:





	Z.T.O. "H2" - Commerciali di nuovo impianto	
	Z.T.O. "H3" - Commerciali esistenti	
	Z.T.O. "H4" - Ricettive/Alberghiere	
	Z.T.O. "E2" - Agricole boschive	
	Z.T.O. "E4.1" - Agricole di tutela dei corsi d'acqua	
	Z.T.O. "E4.2" - Agricole di interesse paesaggistico	
	Z.T.O. "E5" - Produttive agricole	
	Z.T.O. "E7" - Agricole miste	
	Z.T.O. "F4" - Ambiti di tutela ambientale	
	Z.T.O. "S" - Attrezzature di interesse generale	
	Z.T.O. "P" - Attrezzature di scala sovracomunale	
	Verde privato	
	Corsi d'acqua soggetti a vincolo L.431/85	
	Rispetto dei corsi d'acqua (L. 431/85)	
	Altri corsi o specchi d'acqua	Bordo di terrazzo da preservare
	Fabbricati di interesse tipologico in zona agricola	
	Viabilità di progetto	
	Arretramento minimo obbligatorio	
		Percorsi ciclo-pedonali
		Controllo assoluto degli...