



**STUDIO TECNICO GEOM. CIANI FABIO**  
Via Roma 5 – 33078 San Vito al Tagliamento (PN)

Email : [geometrafabociani@gmail.com](mailto:geometrafabociani@gmail.com)

PEC : [fabio.ciani1@geopec.it](mailto:fabio.ciani1@geopec.it)

Partita IVA 01487980938

Codice Fiscale CNIFBA76P13I403W

Tel. +390434879917 - Fax. +3904341820140 - Cell. +393356400885

nato a San Vito al Tagliamento (PN) il 13.09.1976

Iscrizione Collegio Geometri - Geometri Laureati di Pordenone

N. 1338

Legge 7.2.1984 n. 818

PN01338 G00125

Certificatore Energetico accreditato SIRAPE

n°00146

CODICE DESTINATARIO SDI

T04ZHR3



FABIO CIANI  
geometra



**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI VALVASONE ARZENE**  
**PROVINCIA DI PORDENONE**



A mezzo DOTT. FABIO MALNIS

In qualità di Curatore

Viale Franco Martelli, 16

33170 PORDENONE (PN)

Pec: [lg3.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg3.2023pordenone@pecliquidazionigiudiziali.it)



**GIUDIZIO DI STIMA TERRENO**  
**RELAZIONE TECNICA**



**IL TECNICO**  
Geom. Ciani Fabio



CIANI  
FABIO  
1338  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE



San Vito al Tagliamento , Febbraio 2024

PERIZIA DI STIMA – STUDIO MALNIS – Valvasone Arzene (PN) – rev. Febbraio 2024





GIUDIZIO SULL'UBICAZIONE, COLLEGABILITA', OPERE D'URBANIZZAZIONE etc.:

Il terreno oggetto di stima si trova in zona semicentrale , affaccia sulla viabilità interna di lottizzazione traversa di Via dei Gelsi. L'area è raggiunta da tutte le utenze quali energia elettri, fognature, acqua potabile e rete telefonica.

GARANZIA IMMOBILIARE DI PROPRIETA' :

Attualmente il terreno risulta essere catastalmente così intestato:

F20 MAPP 465

proprietario per 1/1

EVENTUALI USUFRUTTUARI e NOTE :

Non ci sono usufruttuari.

**A) CENNI SULL'AREA :**

Località / Frazione :

VALVASONE ARZENE

Ubicazione :

ZONA RESIDENZIALE

Zona PRGC :

Zona omogenea C

**DESCRIZIONE DEL BENE :**

Il terreno costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano semicentrale in via di completamento, completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di recente costruzione.

La forma ad Elle e l'affaccio sulla strada interna di lottizzazione larga 10 metri ne inficia notevolmente la capacità edificatoria costringendo quasi certamente l'eventuale costruzione almeno di un lato in aderenza.

PREGIUDIZIALI:

nessuna

**INDICAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE E/O DEI RELATIVI CRITERI DI STIMA :**

Per l'immobile:

– Si procede alla determinazione del valore di mercato riferito allo stato attuale di conservazione.

Previsioni urbanistiche

Il mappale 465 oggetto della presente stima, ricade in zona C del vigente P.R.G.C. – area di espansione, per come definita dalla vigente Variante del Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Valvasone n. 15 approvato il 7.10.2005 e dell'ex Comune di Arzene approvato il 21.05.2003 e sue successive varianti.

L'edificazione, in tale zona, è prevista nel rispetto dei seguenti indici:

- Rapporto massimo tra superficie fondiaria e superficie territoriale, min 0,75mq/mq ;
- Altezza max. 7,50 ml ;

PERIZIA DI STIMA – [REDACTED] – Valvasone Arzene (PN) – rev. Febbraio 2024

- Indice territoriale max 10.000 mc/ha
- Distanza minima da strade con larghezza tra mt 7,00 e mt 15,00 : 7,50 mt.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Numero	Sez.	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.	Sup.
20	465	A	SEMINATIVO	2	6.94	4.36	625,00

**GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIO :**

VALORI RICONTRABILI SUL MERCATO IMMOBILIARE :

Per la determinazione del Valore medio di zona al m<sup>2</sup> si è ricavato il valore da

Da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il terreno da valutare rispetto a quelli campione a stima nota.

- Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio, caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.
- Caratteristiche estrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Valore di riferimento ..... €/mq. 36.86

**VALORE ATTUALE DEL BENE :**

SUPERFICI COMMERCIALI :

TOTALE	MQ.	625,00	€/mq	36,86	€	23.037,50
COEFFICIENTE A				0,80		4.607,50
COEFFICIENTE B				0,50		11.518,75
VALORE COMMERCIALE CORRISPONDENTE					€	6.911,25
ARRONDATA					EURO	6.900,00

diconsi Euro : SEIMILANOVECENTO/00

PERIZIA DI STIMA – [REDACTED] Valvasone Arzene (PN) – rev. Febbraio 2024



### GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZITA' DEL BENE

L'attuale stato di manutenzione, il contesto in cui è inserito l'immobile, nonché l'ubicazione sul territorio dello stesso , permettono di definire :

**MEDIO**

Il giudizio sulla commerciabilità del bene oggetto della presente perizia.



ALLEGATI :



[REDACTED]  
- Estratti di mappa;  
[REDACTED]



San Vito al Tagliamento, Febbraio 2024

In fede

Geometra Ciani Fabio



CIANI  
FABIO  
1338  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
P O R D E N O I



PERIZIA DI STIMA – [REDACTED] Valvasone Arzene (PN) – rev. Febbraio 2024

