



COMUNE DI PORDENONE

SETTORE IV - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE INDISPONIBILE

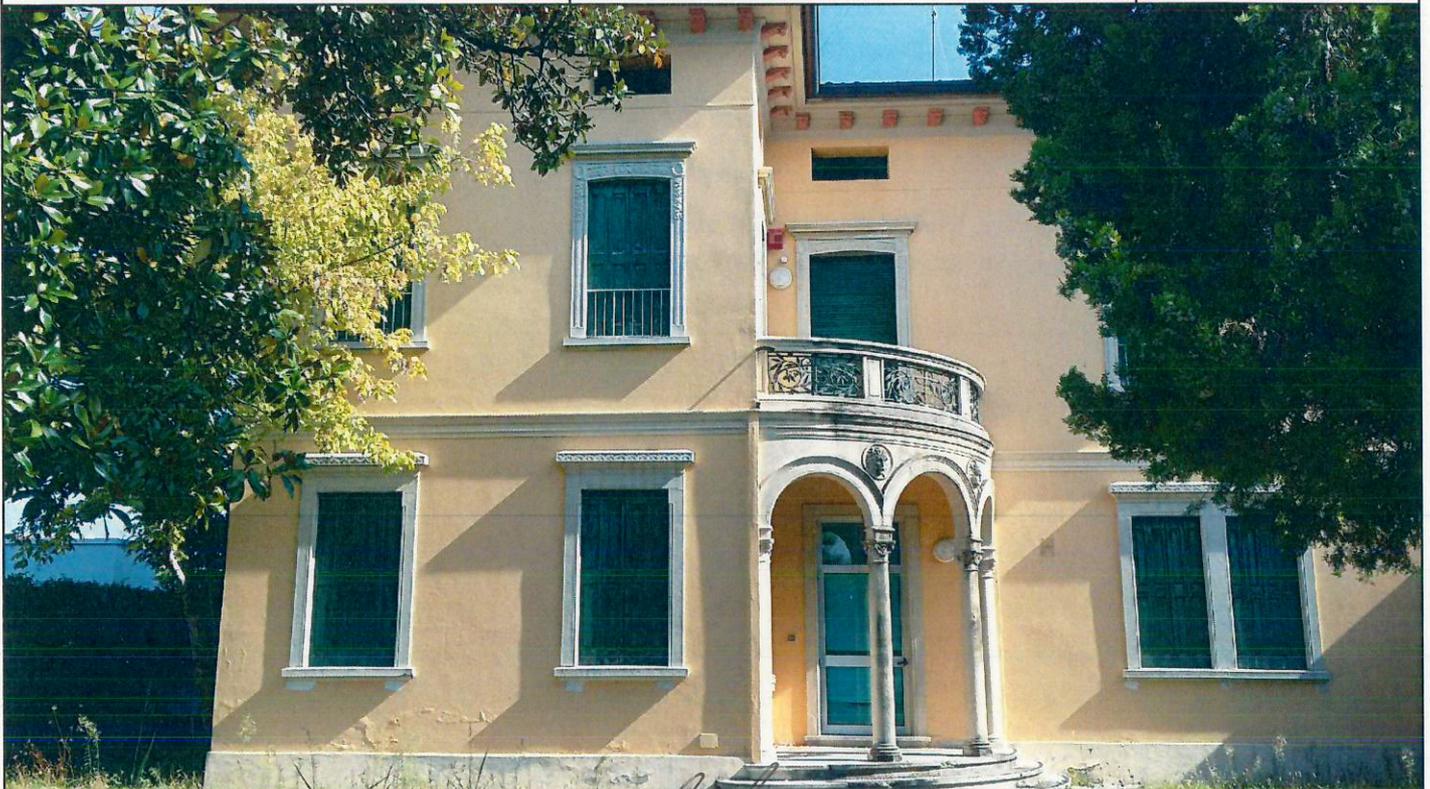
ELABORATO: EDIFICIO IN VIA SELVATICO CIV. 26
FOGLIO 18 MAPPALE 116

ALL.

01

Pordenone, Aprile 2018

File name: 09_Perizia estimativa_rev01.pdf



il Tecnico incaricato
geom. Christian Galasso

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE INDISPONIBILE
EDIFICIO IN VIA SELVATICO 26 – FOGLIO 18 MAPPALE 116**

SOMMARIO

1. PREMESSA	1
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
3. DESCRIZIONE DEL BENE	3
4. ESTRATTI PLANIMETRICI	4
5. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE	6
6. RELAZIONE FOTOGRAFICA	6
7. CONSISTENZA CATASTALE.....	8
<i>ESTRATTO VISURA CATASTO TERRENI.....</i>	<i>8</i>
<i>ESTRATTO VISURA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>9</i>
8. SITUAZIONE GIURIDICA.....	10
9. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – P.R.G.C.....	10
10. VINCOLI URBANISTICI ED EDILIZI	13
10.1. Zonizzazione sofferenza idraulica	13
11. CRITERI ESTIMATIVI GENERALI	14
12. INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI ANALISI	15
12.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI BASE (Vlb).....	18
12.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE REALE (Vlr).....	18
13. CONCLUSIONI	19

1. PREMESSA

La presente valutazione viene redatta dal sottoscritto Geom. Christian Galasso nato a Latisana (UD), il 15.05.1975, c.f. GLSCRS75E15E473I, abilitato all'esercizio della libera professione di geometra in data 30.04.2003, iscritto al ruolo dei periti ed esperti della CCIAA di Udine al n.464 notifica del 28/05/2009 con le seguenti specializzazione: Cat.13/1 costruzioni uso residenziale, cat. 13/7 terreni fabbricabili, cat.22/19 stima e valutazione immobili, In qualità di istruttore tecnico del Comune di Pordenone Settore IV Gestione Del Territorio, Infrastrutture, Ambiente Servizio Lavori Pubblici E Mobilità;

A seguito dell'indagine conoscitiva dell'edificio si ritiene che l'immobile abbia le caratteristiche ideali e gli spazi funzionali per consentire l'insediamento di associazioni culturali teatrali.

Il fine dell'Amministrazione è quello dare in concessione l'intero edificio ad un'unica associazione culturale teatrale demandando alla stessa eventuali lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria tanto al fine della rifunzionalizzazione dell'intero edificio.

Inoltre l'amministrazione comunale parteciperà alla realizzazione di opere necessarie all'adeguamento dell'edificio nel suo complesso per un importo pari a circa € 55.000,00

Si rende pertanto necessario la stima e la valutazione del canone mensile d'affitto da porre a base della convenzione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

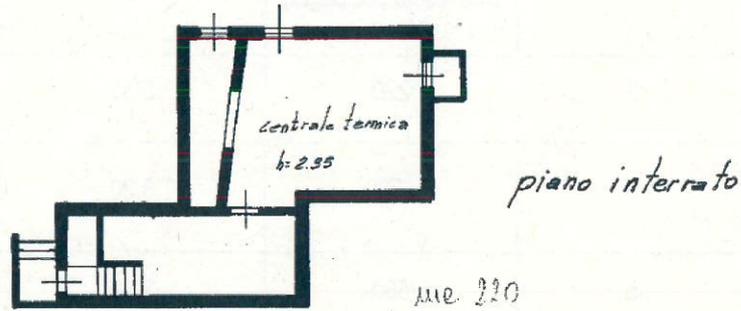


3. DESCRIZIONE DEL BENE

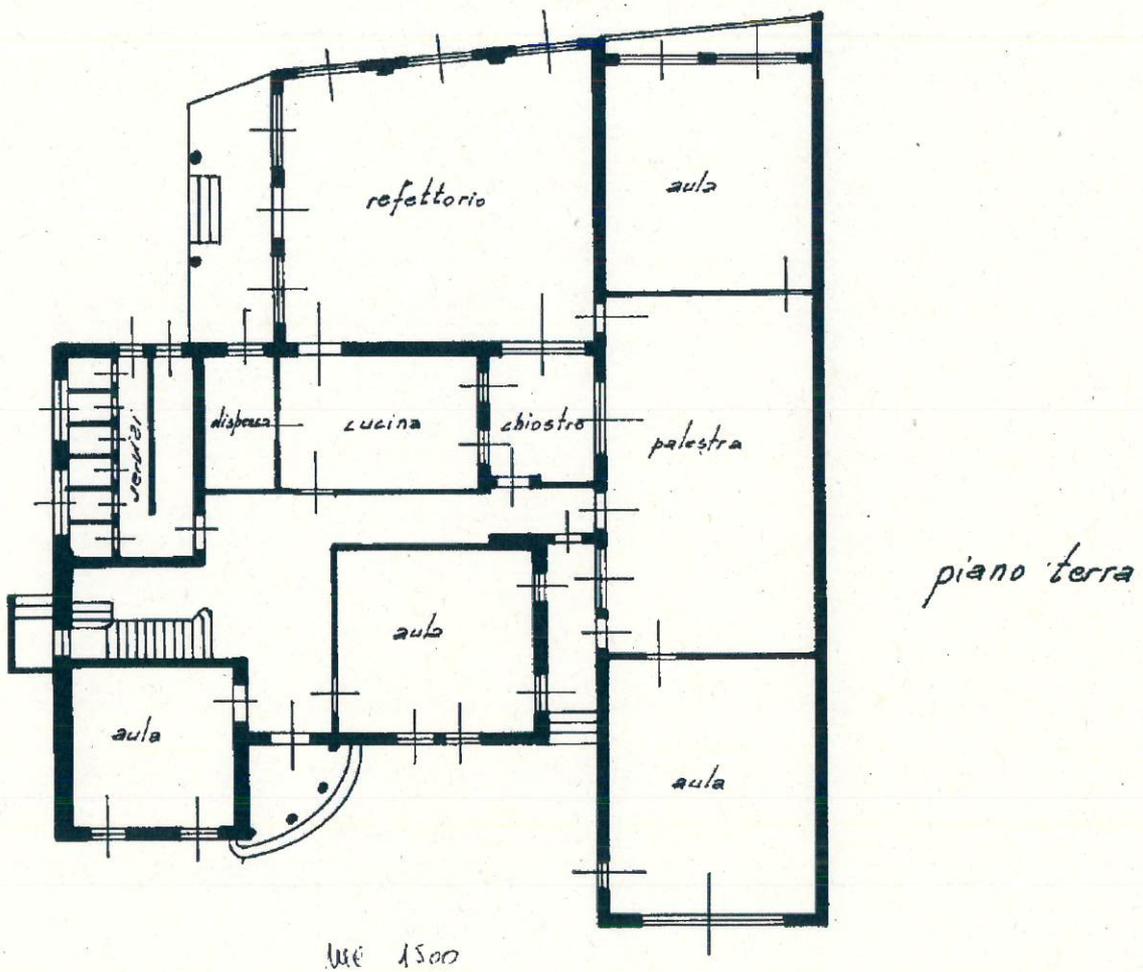
L'edificio è costituito da 4 livelli come di seguito suddivisi con l'aggiunta di una pertinenza esterna scoperta..

LIVELLO	N° VANI	CONSISTENZA (MC vuoto per pieno)	ALTEZZA (M)	CONSISTENZA (MQ lordi)
Piano interrato	3	220	2.35	94
Piano terra	9	1500	3.30	455
Piano primo	5	590	3.30	179
Piano secondo (mansarda)	4	320	1.80	178
	Sommano	2630	Sommano	905
Pertinenza esterna	785			

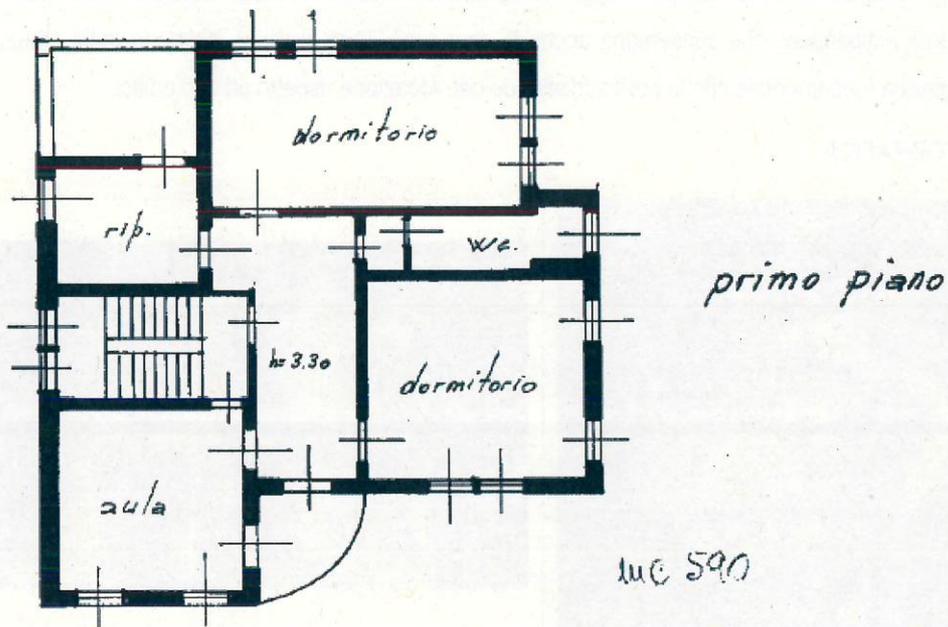
4. ESTRATTI PLANIMETRICI



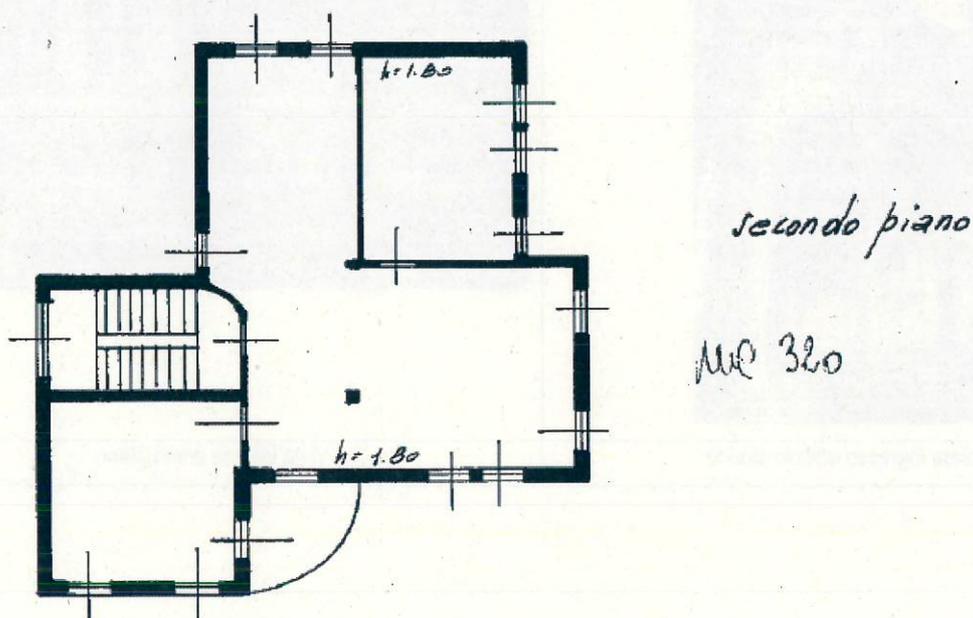
Estratto planimetria catastale piano interrato



Estratto planimetria catastale piano terra



Estratto planimetria catastale piano primo



Estratto planimetria catastale piano secondo

5. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Il complesso indipendente è costituito da un corpo di fabbrica storico risalente al 1924 ad usi residenziale, al quale è stato accorpato un ampliamento nel 1985 mirato alla trasformazione della destinazione d'uso a scuola elementare.

L'edificio si colloca nelle immediate vicinanze del parcheggio multipiano di via Oberdan e della stazione ferroviaria.

È dotato di ingressi carrai indipendenti che consentono anche la manovrabilità di mezzi di trasporto delle attrezzature teatrali caratteristica logistica fondamentale che lo contraddistingue per vocazione rispetto ad altri edifici.

6. RELAZIONE FOTOGRAFICA



Vista panoramica



Facciata principale edificio storico



Particolare ingresso edificio storico



Vista interna primo piano



Vista interna piano terra - ampliamento



Vista interna piano terra - ampliamento



Vista interna piano terra - ampliamento



Particolare piano primo



Particolare piano primo



Particolare serramenti



Vista piano mansardato



Particolare piano primo



Particolare ordito di copertura

Particolare ingresso esterno

7. CONSISTENZA CATASTALE

Si riporta in sintesi il riepilogo delle consistenze catastali derivanti dalle visure catastali eseguite:

Dati della richiesta		Comune di PORDENONE (Codice: G888)								
		Provincia di PORDENONE								
Catasto Terreni		Foglio: 18 Particella: 116								
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	18	116			ENTE URBANO	12 40		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 15/02/1986 protocollo n. 160869 in atti dal 19/09/2001 (n. 659.1/1986)
Notifica					Partita	1				

Estratto visura catasto terreni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	116				B/5	2	2630 m ²	Totale: 894 m ²	Euro 2.444,90	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RICCARDO SELVATICO n. 26 piano: S1-T-1-2;										

8. SITUAZIONE GIURIDICA

Dalle risultanze catastali gli immobili oggetto di stima, catastalmente individuati al foglio 18 mappale 116, risultano intestati al COMUNE DI PORDENONE – P.I. 80002150938 proprietà 1000/1000, fin dall'impianto meccanografico. Dalle visure catastali non risulta noto l'atto di provenienza che potrà essere reperito diversamente dagli archivi comunali ovvero dalla conservatoria dei registri immobiliari.

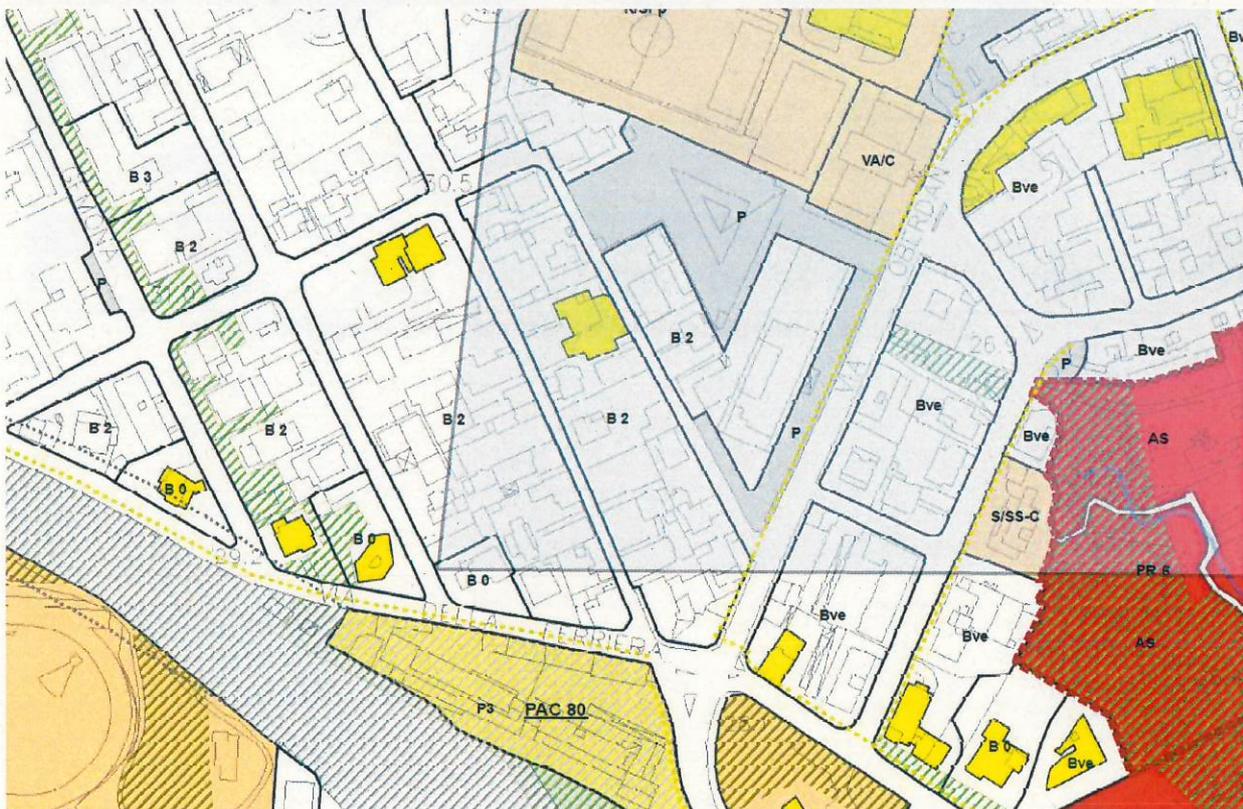
Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risultano iscritte ipoteche.

9. ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – P.R.G.C

Dal punto di vista urbanistico in riferimento al P.R.G.C. del comune di Pordenone, approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 e pubblicato sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016, l'area d'intervento ricade:

- nella zona omogenea B.2 RESIDENZIALE MEDIA INTENSITA'.
- Modalità di intervento: "Architetture contemporanee".

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto planimetrico e della Norma tecnica attuativa.



Estratto PRGC vigente Comune di Pordenone - Tavola CO 01.07 Azzonamento

	ZONE OMOGENEE B
B0	AMBITI RESIDENZIALI DI INTERESSE MORFO-TIPOLOGICO
Bve	RESIDENZIALE CON MANTENIMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE
B1	RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'
B1,5	RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA'
B1,5 a	RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA' CON VINCOLI DI ALTEZZA
B2	RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'
B3-B4-B6	RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'
PA	PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE
*	AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO P.A.I.L.
#	TUTELA DELLA CORTINA EDILIZIA SU STRADA PUBBLICA
	PR n PIANI DI RECUPERO
	BRUn AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
	AREE DI SERVIZI PRIVATI A SUPPORTO DELLA RESIDENZA
	STP ZONA A SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO DI INIZIATIVA PRIVATA

	VIABILITA' E TRASPORTI
T/PI	PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO
T/SA	STAZIONE AUTOLINEE URBANE ED EXTRAURBANE
P	PARCHEGGI DI RELAZIONE
	AMBITO FERROVIARIO
	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE
	VIABILITA' IN GALLERIA
	INSERZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI

VINCOLI

	ZONA DI PROTEZIONE DINAMICA DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO DI VIA SAN DANIELE
	AREE DI TUTELA DEI POZZI DI CAPTAZIONE AD USO POTABILE (10 m e 200 m)
	FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI E FERROVIARI
	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE
	AMBITO INTERESSATO ALLA VERIFICA DEGLI OSTACOLI SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART.23 DM 01/02/2006 LEGATO ALLA PRESENZA DELL'AVIOSUPERFICIE
	AMBITO A VINCOLO DI TUTELA FLORISTICA DELLA CHIESA DI SAN LEONARDO (m 300)
	RETICOLO IDROGRAFICO
	SPECCHI E CORSI D'ACQUA

AREE A SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

	SERVIZI A VERDE
R/C	VERDE CONNETTIVO
R/VR	NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE
R/VQ	VERDE DI QUARTIERE
R/PU	PARCO URBANO
R/VL	AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO
	VERDE DI ARREDO
	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

MODALITA' DI INTERVENTO

	EDIFICI ESTERNI AL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DI VALORE STORICO ARTISTICO VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004
	EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO DA PRESERVARE
	ARCHITETTURE CONTEMPORANEE
	AMBITI PUBBLICI DI TUTELA DEL CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI
	AMBITI PRIVATI DI TUTELA DEL CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI
	FASCIA DI MITIGAZIONE
	CONNESSIONE AMBIENTALE DA PRESERVARE
	AMBITO DI TUTELA DEL TRACCIATO DELLA PONTEBBANA
	RIDEFINIZIONE DEL FRONTE URBANO

Estratto PRGC vigente Comune di Pordenone - Tavole Azzonamento - estratto legenda zonizzazioni interessata

Estratto NNTTAA - Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta**1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

- **B0** - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico;
- **Bve** - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;
- **B1** - Residenziali a bassa densità;
- **B1.5** - Residenziali a moderata densità;
- **B2** - Residenziali a media densità;
- **B3** - Residenziali ad alta densità;
- **B4** - Residenziali ad alta densità;
- **B6** - Residenziali ad alta densità;

b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAIL e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);
- b) Alberghiera;
- c) Direzionale;
- d) commerciale al dettaglio con sup. < 1.500 m²;
- e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;
- f) servizi;
- g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

.... Omiss

PER I RESTANTI CONTENUTI SI FACCIA RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE

10. VINCOLI URBANISTICI ED EDILIZI

10.1. Zonizzazione sofferenza idraulica

In riferimento alla zonizzazione della sofferenza idraulica facente parte dello strumento urbanistico, la zona interessata appartiene AD AREE DI SOFFERENZA IDRAULICA NOTEVOLE

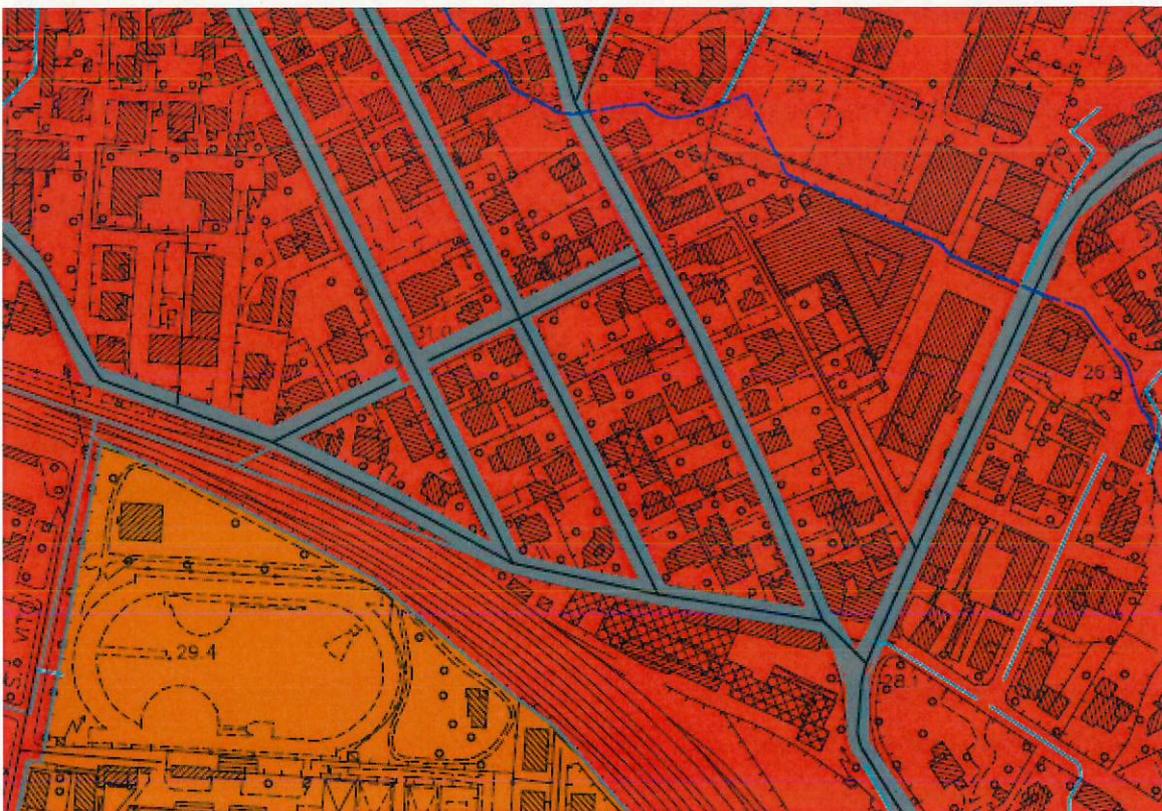


Figura 4 – Estratto PRGC vigente Comune di Pordenone - Tavole di sintesi della sofferenza idraulica - estratto legenda zonizzazioni interessate

11. CRITERI ESTIMATIVI GENERALI

Con "criteri di stima" si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione cioè di uno scopo, di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc. è possibile stimare differenti "valori o aspetti economici di un bene che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

valore di mercato: è la capacità economica di un bene di essere scambiato con altri ovvero convertito in moneta nel libero mercato.

Valore di costo: sono i costi sostenuti o da sostenerne per produrre un bene (costi dei fattori di produzione impiegati a tale scopo: probabile costo di produzione = valore di costo;

valore di trasformazione: convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti: convenienza economica = valore di trasformazione;

valore d'uso: capacità di un bene di fornire utilità dal suo uso; consumo o trasformazione, indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso = valore d'uso.

Ciascuno dei criteri sopra menzionati si avvale di differenti procedimenti di stima, analitici o sintetici, indiretti o diretti, appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Il criterio VALORE DI MERCATO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento comparativo diretto;
- Procedimento per punti di merito;
- Procedimento per capitalizzazione dei redditi;
- Procedimento del valore di produzione;
- Procedimento del valore di trasformazione,

Il criterio VALORE DI COSTO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento parametrico (comparativo diretto);
- Procedimento analitico (computo metrico estimativo, anali prezzi, etc);
- Procedimenti misti sintetico-analitici;

Il criterio VALORE DI TRASFORMAZIONE si avvale NELLESTIMO DEL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE;;

Il criterio VALORE D'USO si avvale dei seguenti procedimenti:

- Procedimento monetario (procedimento del prezzo edonico, procedimento dei prezzi di trasporto, procedimento del costo di opportunità, procedimento di valutazione contingente – disponibilità a pagare o consenso ad accettare, etc.)
- Procedimenti non monetari (valutazione di impatto ambientale, analisi multicriterio, etc.)

12. INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI ANALISI

Si ritiene in tale fattispecie opportuno adottare una stima del valore di mercato per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, presenza di rischio idraulico, salubrità, consistenza vegetazionale.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, si perviene ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Valutazione del valore di locazione di mercato per via sintetica del tipo comparativo

Viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$V_{lr} = V_{lb} \times K1 \times K2 \times K3$$

dove:

V_{lr} = valore di locazione reale

V_{lb} valore di locazione base medio noto e riferito ad aree consimili;

K1 = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale dei singoli piani ritenuti omogenei;

K2 = coefficiente correttivo riferito alla fruibilità, tiene conto delle reali attitudini degli spazi nel soddisfacimento del quadro esigenziale di fruizione;

K3 = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità;

Si precisa che i valori e i coefficienti correttivi considerati nell'elaborazione sono riferiti all'attualità nell'impossibilità propria della stima, di identificare temporalmente le future reali trasformazioni del bene, ma tengono in debita considerazione anche l'aspetto di contribuzione iniziale dell'amministrazione dell'adeguamento iniziale dei locali.

Inoltre tutte le valutazioni seguiranno i seguenti principi fondamentali si stima:

1. **Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.** Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti. Lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.
2. **La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.** Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. Tale equivalenza può essere di tipo storico quando dati storici inducono a constatare quanto in un determinato periodo, scopo e circostanze il bene economico era stato valutato in termini monetari, cioè il suo prezzo, e di tipo ipotetico se riferita a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti. L'attribuzione di valore pertanto precede il prezzo che potrà verificarsi, mentre il valore di un bene economico può definirsi come previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso e quello di una data quantità di moneta.
3. **Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione.** Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Una volta costruita la scala dei prezzi, si dovrà individuare il gradino nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni in gioco.
4. **Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido.** Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a

tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

12.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI BASE (Vib)

A tal fine si attinge alle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla zona più prossima ed omogenea con quella oggetto di analisi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.LE XX SETTEMBRE, V. CAVALLOTTI, MAZZINI, V.LI DANTE, MARCONI

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1350	L	5,5	7,5	L
Uffici strutturati	NORMALE	950	1500	L	5	8	L

Come parametro di base viene assunto il valore medio pari a € 6.50 a metro quadro, successivamente omogenizzato con l'applicazione dei coefficienti correttivi.

12.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE REALE (Vlr)

Individuate analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali si riepiloga la seguente tabella di calcolo con l'individuazione differenziale dei coefficienti correttivi applicati:

CALCOLO CONSISTENZA				VALORE BASE € mq/mese	coefficiente correttivo		valore di locazione reale
livello	Volume (mc)	h (m)	Sup. Lorda (mq)	€ 6,50	K1	K2	€/mese
Seminterrato (locale accessorio impianti)	220	2,35	94	€ 608,51	0	0	€ 0,00
Piano terra	1500	3,3	455	€ 2.954,55	0,7	1	€ 2.068,18
primo piano	590	3,3	179	€ 1.162,12	0,6	1	€ 697,27
mansardato	320	1,8	178	€ 1.155,56	0,5	0,5	€ 288,89
	2630		905	€ 5.880,73			€ 3.054,34
				<i>canone mensile arrotondato</i>			€ 3.000,00
							<i>canone annuale</i> € 36.000,00
						K3	0,8
				<i>canone annuale di applicazione</i>			€ 28.800,00
				<i>canone mensile di applicazione</i>			€ 2.400,00

13. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, individuate analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali e per i conteggi eseguiti, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene con riferimento all'attualità, ragionevole e proporzionale il più probabile valore di locazione dell'immobile oggetto della presente relazione peritale possa essere quantificato in:

€ 28.800,00 annui (diconsi "ventottomilaottocento/00), e conseguentemente ad canone mensile suddiviso sulle 12 mensilità pari € 2.400,00 mensili (diconsi "duemilaquattrocento/00),

allegati:

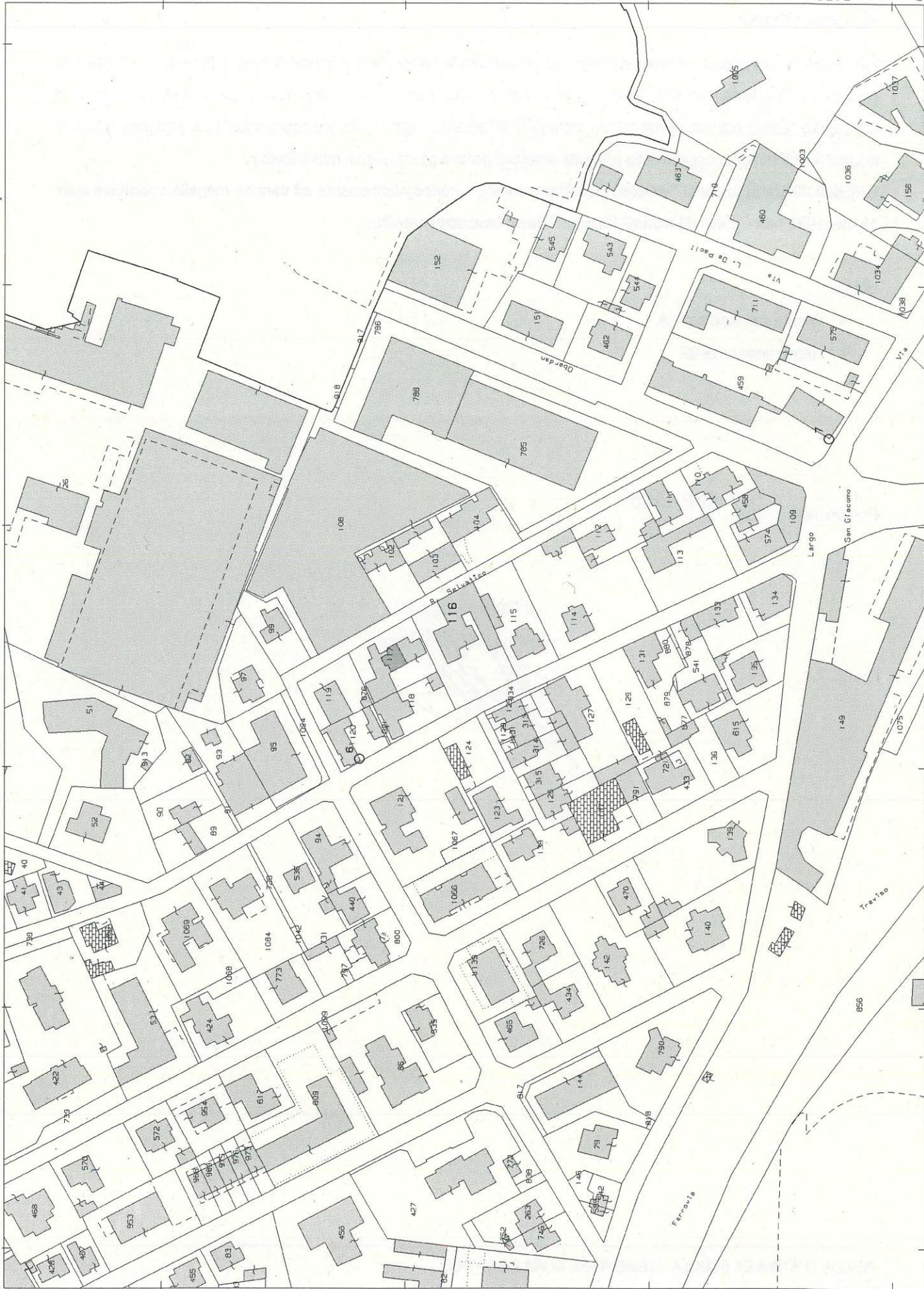
- visura catastale storica
- planimetrie catastali

Pordenone il **03 APR 2018**

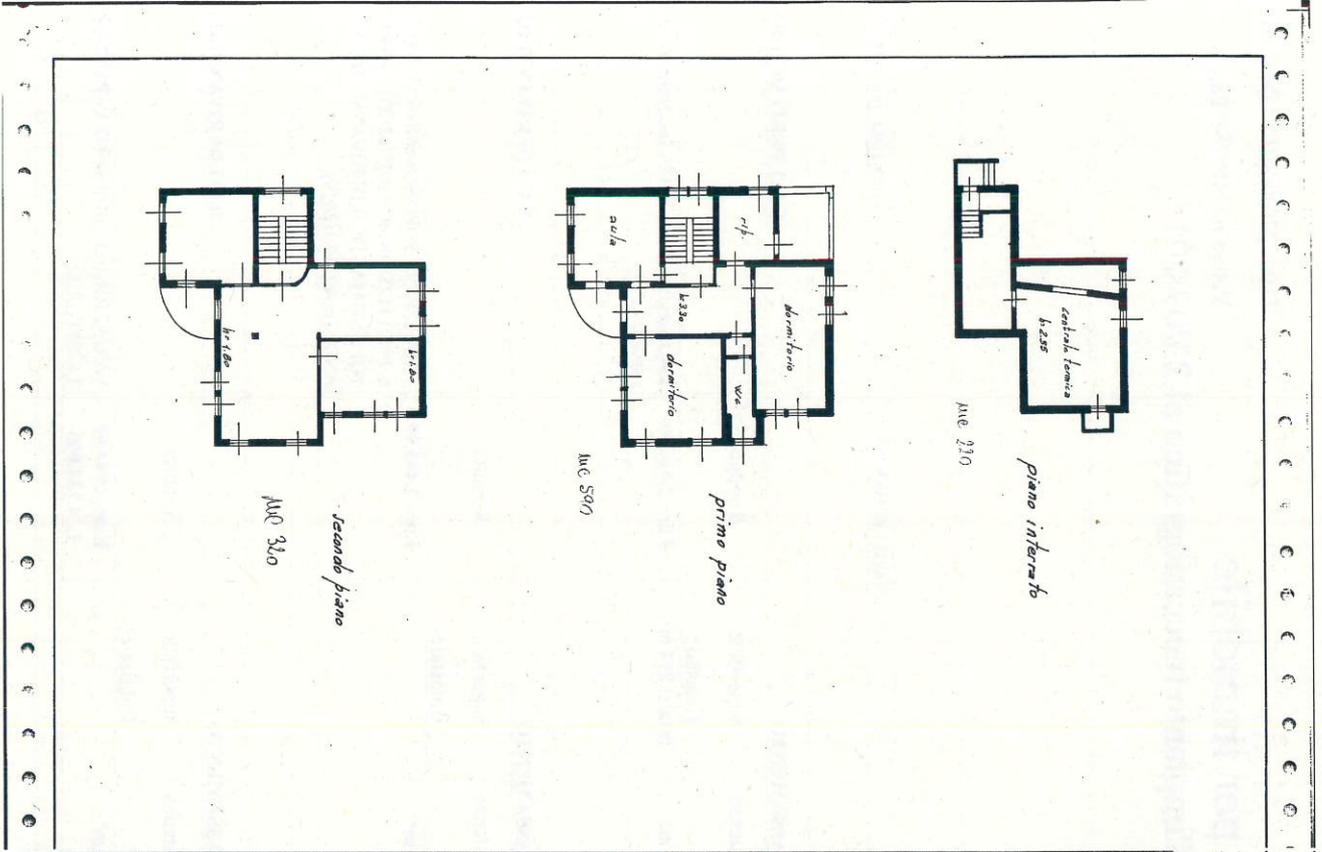
Il Tecnico Incaricato
Geom. Christian Galasso



.....



Comune: PORDENONE
Foglio: 18
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
11-Nov-2017 11:57:21
Prot. n. 1746480/2017

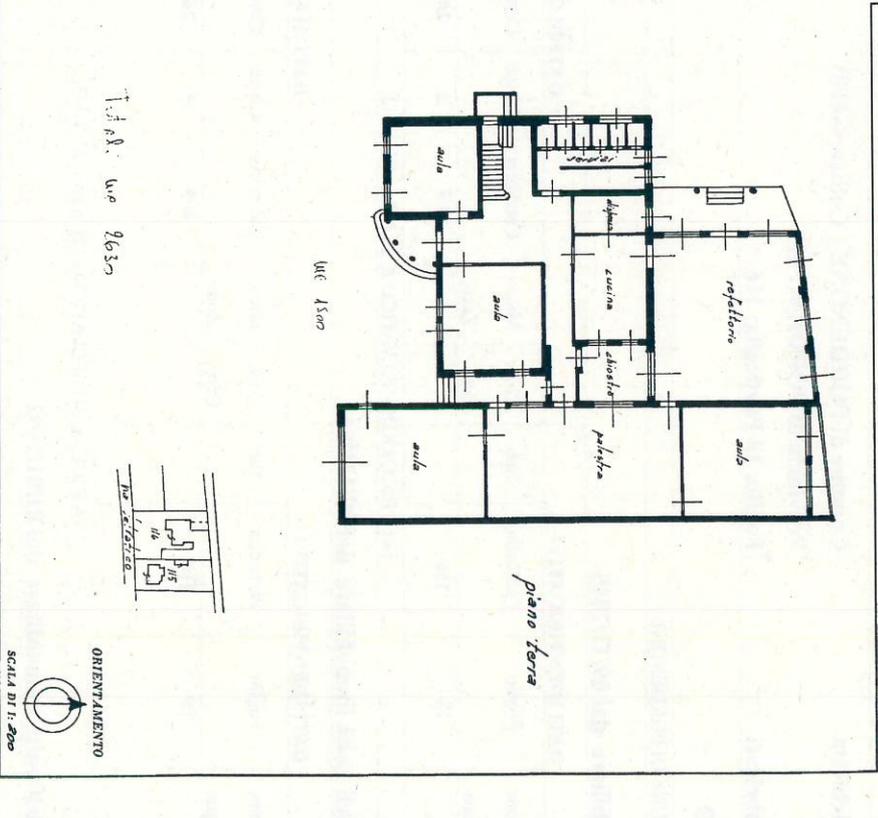


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 63.419

18
116

Compilata dal Gen. Esio di Bergamo
 della Provincia di Pordenone
 data 2-12-1985
 Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERALI
 (D. DECRETO LEGGE 28 APRILE 1982, N. 451)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via Selvatico
 Ditta Camino di Pordenone
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone

M. A. (Nuovo Comune Edilizio Urbano)
 Lic. 200



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 23/09/2017 - Ora: 16.15.15 Segue

Visura n.: T55789 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2017

Dati della richiesta	Comune di PORDENONE (Codice: G888)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 18 Particella: 116	

INTESTATO

I	COMUNE DI PORDENONE	80002150938*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				B/5	2	2630 m ³	Totale: 894 m ²	Euro 2.444,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA RICCARDO SELVATICO n. 26 piano: S1-T-1-2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				B/5	2	2630 m ³		Euro 2.444,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2014 protocollo n. PN0141255 in atti dal 07/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49244.1/2014)
Indirizzo												
VIA RICCARDO SELVATICO n. 26 piano: S1-T-1-2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				B/5	2	2630 m ³		Euro 2.444,90 L. 4.734.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
VIA R. SELVATICO n. 26 piano: S1-T-1-2;												



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2017

Data: 23/09/2017 - Ora: 16.15.15

Visura n.: T55789 Pag: 2

Segue

Notifica	-	Partita	568	Mod.58	-
Annotazioni	scuola				

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 16/12/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				B/5	2	2630 m ²	Catastale	L. 5.786	VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 06/11/1995 CLS-PF/95-NOT. N.13 FG.121/95 (n. 631/A/1985)
Indirizzo												
, VIA R. SELVATICO n. 26 piano: S1-T-1-2;												
Notifica						Partita	568	Mod.58				
Annotazioni	scuola											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/01/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				A/8	2	11,5 vani	Catastale	L. 3.312	AMPLIAMENTO del 07/01/1985 in atti dal 22/11/1989 (n. 631/A/1985)
Indirizzo												
, VIA R. SELVATICO n. 26 piano: S-T-1;												
Notifica						Partita	568	Mod.58				
Annotazioni	da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	116				A/8	2	11,5 vani	Catastale	L. 3.312	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, VIA DELLA SELVA n. 26 piano: S1-T-1;												
Notifica						Partita	568	Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2017

Situazione degli intestati dal 01/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE	80002150938	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 01/12/2004 protocollo n. PN0151675 in atti dal 01/12/2004		Registrazione: Sede: ERRATO NOMINATIVO (n. 7102.1/2004)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria