



Comune di Pordenone

Via Bertossi, 9 - 33170 PORDENONE
www.comune.pordenone.it

SETTORE IV – GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP
U.O.S. PATRIMONIO, ESPROPRI

PROPOSTA DI STIMA ALLE QUOTAZIONI DI MERCATO

Oggetto: ALIENAZIONE u.i. destinata a magazzino e/o cantina, posta sotto la Piazzetta del Donatore e con accesso da via Roma, bene censito al Fg. 20 Mapp. 2466.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del locale in oggetto al fine della sua valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 della legge 112/2008 e seguenti.

DESCRIZIONE SINTETICA

Come evidenziato in rosso nell'immagine a lato, trattasi di un piccolo locale di m² 37 (catastali) utilizzabile a magazzino e/o cantina, sito nel centro storico di Pordenone, posto sotto la Piazzetta del Donatore (ex Monte dei Pegni) e confinante con il Condominio "RIALTO" dia Via Roma.

Come evidenziato in giallo nell'estratto di mappa catastale di seguito riportato, il locale è censito al C.T. con la particella Mapp. 2466, al quale si accede da via Roma su suolo comunale, attraverso un passaggio carraio in uso promiscuo con il Condominio "RIALTO".

Detta area destinata in parte a parcheggio pubblico (in fase di regolamentazione) è censita alle particelle Mapp.li 3016, 3015, 3013 e 3011.

Detto locale, come evidenziato nella planimetria catastale sotto riportata, risulta censito come magazzino-cella frigo ma, tale destinazione dovrà essere aggiornata e variata mediante formazione di area urbana al C.T. e la costituzione di unità subalterni al C.F. con le relative planimetrie ed elaborato planimetrico.

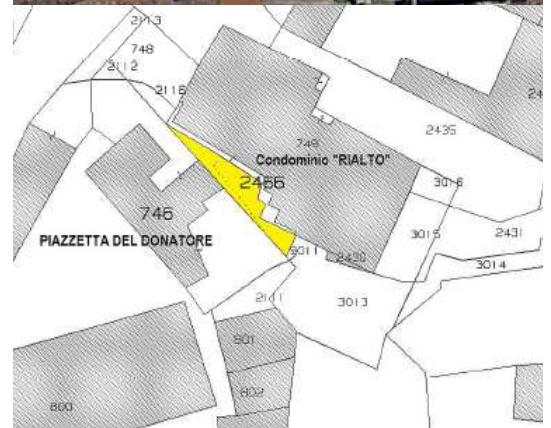
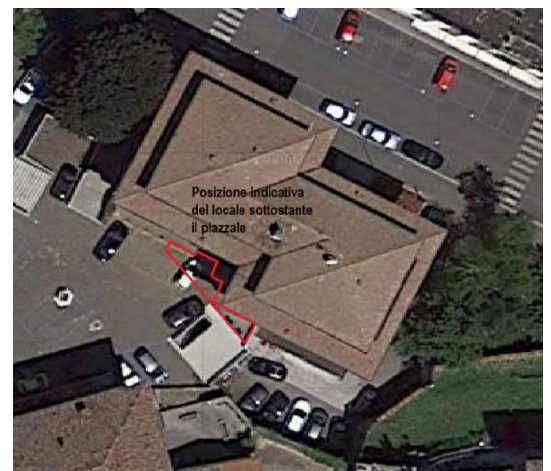
Detta variazione sarà necessaria per aggiornare la u.i. a destinazione magazzino e/o cantina ma, soprattutto ai fini dell'alienazione per separare la proprietà del suolo demaniale (pavimento e solaio) facente parte della pubblica Piazzetta del Donatore, dalla u.i. sottostante che diverrà proprietà privata.

Per una miglior comprensione si allega alla presente la seguente documentazione:

- estratto e visure catastali;
- immagine satellitare;
- documentazione fotografica dello stato di fatto.

PREMESSE

L'area della particella Mapp. 2466 (ex 749 porzione) è pervenuta in proprietà al Comune di Pordenone a seguito Atto di Cessione Rep. n. 12709/560 del 09/06/1969 del Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo, per Convenzione edilizia del 20/02/1968 ai fini della costruzione del Condominio Palazzina "RIALTO" di via ROMA 4 (permesso di costruzione Prot n. 12854/67 del 5/02/1968);



Sotto il suolo di detta area, nel 1970 è stato ricavato abusivamente il locale in oggetto.

In seguito, con Concessione di Sanatoria Prot. n. 21297 Rep. 39060/86 del 29/07/2002 è stato regolarmente sanato per le opere abusive di costruzione in ampliamento del fabbricato ad uso commerciale allora censito al C.F. al Fg. 20 Mapp. 751 subalterno n. 3 del Condominio "RIALTO".

Di fatto, detto locale è stato in uso al negozio supermercato posto al piano terra del Condominio "Rialto" ora censito al C.F. al Fg. 20 particella Mapp. 749 subalterno n. 24, come locale accessorio (magazzino e cella frigo) al quale è direttamente comunicante.

Pertanto, nel caso vi fosse la necessità di trasformazione il locale in oggetto in una cantina autonoma assestante, sarà necessario la realizzazione di un muro divisorio di separazione dalla proprietà privata del negozio supermercato.

Inoltre, si precisa che a carico del bene in alienazione ed a favore della u.i. del negozio supermercato succitato, sussistono le seguenti servitù:

- servitù di areazione del bagno;
- servitù di passaggio per la manutenzione del tombino delle reti idriche di smaltimento.

RELAZIONE DI STIMA

In primis si procede alla stima del valore del locale secondo l'attuale stato di fatto con destinazione d'uso a magazzino poi, si procederà all'ipotesi di cantina autonoma.

➤ STIMA LOCALE A MAGAZZINO SECONDO LO STATO DI FATTO

① PROCEDIMENTO DIRETTO

Criterio di stima sintetico comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle del cespite da stimare in contrattazioni di libero mercato alla data della stima ed eventualmente, adeguati in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

② PROCEDIMENTO INDIRETTO

Criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

In caso di assenza o ridotta trasparenza del mercato, il valore di mercato può determinarsi anche con il metodo comparativo indiretto, mediante la capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal bene.

Pertanto il valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi secondo la seguente formula " $V = a/r$ " corrispondente all'annualità di reddito fratto il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI DI MERCATO O.M.I.

(Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate)

I seguenti valori sono stati desunti dalle fonti informative sotto elencate secondo gli ultimi dati disponibili:

O.M.I. Pubblicazione	Fascia	Zona	Tipologia edilizia	(*) Val. di mercato €/mq Max (a nuovo)	(*) Val. di locazione €/mq mese Max (a nuovo)	R2 % Saggio Max	% Inc. Area Max
1° semestre 2019	Centrale	B3	Negozi	1.800,00	13,50	9%	-

* Si precisa che i valori di mercato sono agganciati alla superficie commerciale.

DATI CATASTALI e COMPUTO SUP. COMMERCIALE (DPR 138/98)

La superficie commerciale è stata quantificata a norma del D.P.R. 138/98.

APPLICAZIONE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Sono stati applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili secondo le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

VALORE DI STIMA

In applicazione dei succitati criteri di stima e sulla base delle quotazioni sopra riportate, nonché dei coefficienti di differenziazione si è potuto quantificare che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto secondo lo stato di fatto a magazzino risulta il seguente:

- *Valore locale a magazzino* = €. 18.315,00

➤ STIMA IPOTESI CANTINA AUTONOMA SEPARATA DAL NEGOZIO SUPERMERCATO

QUOTAZIONI DI MERCATO O.M.I.

(Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate)

I seguenti valori sono stati desunti dalle fonti informative sotto elencate secondo gli ultimi dati disponibili:

O.M.I. Pubblicazione	Fascia	Zona	Tipologia edilizia	(*) Val. di mercato €/mq Max (a nuovo)	% Inc. Area Max	(*) Val. di locazione €/mq mese Max (a nuovo)	R2 % Saggio Max
1° semestre 2019	Centrale	B3	Abitazioni civili	1.150,00	35%	5,50	5,7%

* Si precisa che i valori di mercato sono agganciati alla superficie commerciale.

VALORE DI STIMA

In applicazione dei succitati criteri di stima e sulla base delle quotazioni sopra riportate, nonché dei coefficienti di differenziazione si è potuto quantificare che il più probabile valore di mercato del bene trasformato in cantina risulta il seguente:

- *Valore locale a cantina* = €. 10.674,01

COSTO OPERE DIVISORIE

Come precisato nelle premesse, per la trasformazione del locale in oggetto in una cantina autonoma, saranno necessaria opere murarie di separazione dalla proprietà privata del negozio supermercato attualmente connesso che si stimano in complessivi €. 8.000,00.

ESITO STIMA VALORE MEDIO

Per tutto quanto sopra, si riassume che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si può così quantificare come il valore medio dei valori sopra stimati:

- *Valore medio* = €. 10.494,50

PARERE CONCLUSIVO

Per quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione dell'unità immobiliare in oggetto a norma dell'art. 58 della legge 112/2008, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato ed arrotondato in: **€. 10.500,00**

CONGRUITA'(*)

Secondo la consolidata prassi estimativa, nelle normali valutazioni di stima, la congruità si attesta attorno ad una "forchetta" compresa tra più o meno il 10% del valore stimato.

Pertanto, in applicazione del suddetto "range" si potrà ritenere congruo un valore di stima compreso tra un minimo di € 9.450,00 ed un massimo di € 11.550,00.

* Flavio Paglia, "Stima degli immobili" EPC Libri, Roma 2007.

ONERI E CONDIZIONI

Oltre alle normali clausole contrattuali di rito, si puntualizzano le seguenti specifiche condizioni da applicare al caso di specie:

1. il bene sarà ceduto in proprietà nello stato attuale in cui si trova con gli oneri e le servitù attive e passive esistenti ed in particolare con la servitù di areazione del bagno e di passaggio per la manutenzione del tombino delle reti idriche di smaltimento a favore della u.i. adiacente, facente parte del negozio supermercato censito al C.F. al Fig. 20 particella Mapp. 749 subalterno n. 24;
2. il bene sarà alienato separatamente dalla proprietà demaniale del suolo sovrastante (pavimento e solaio compreso) facente parte della pubblica Piazzetta del Donatore nonché, separatamente dalla proprietà demaniale del muro perimetrale degli ex bagni pubblici;
3. la manutenzione straordinaria dei suddetti beni demaniali sarà ripartita al 50% tra il Comune e l'acquirente, la manutenzione ordinaria quale ad esempio interventi sull'intonaco o tinteggiatura del soffitto e della parete del muro demaniale interni al bene in alienazione, resta totalmente a carico dell'acquirente;
4. fermo restando il divieto di interventi sulle parti demaniali ad eccezione di quanto sopra, eventuali opere interne al bene in alienazione e/o di separazione dal negozio supermercato comunicante saranno a totale carico della parte acquirente;
5. la pratica di aggiornamento variazione catastale propedeutica alla stipulazione contrattuale di costituzione dell'area urbana e delle unità subalterni sarà a carico della parte acquirente;

6. per tutto quanto sopra non previsto le parti si regoleranno a norma del codice civile.

NOTE CONCLUSIVE

Resta in capo all'Amm. Comunale l'accettazione o meno della presente perizia e la facoltà di adottare ulteriori valutazioni secondo le proprie decisioni.

Si rimette la presente per il seguito di competenza.

Pordenone, 9 settembre 2020

L'Istruttore Tecnico Amm.vo cat. C
Geom. Fiorenzo Mozzon

VISTO IL FUNZIONARIO TECNICO P.O.
Dott.ssa Silvia Cigana

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.

Dirigente del Settore arch. Maurizio Gobbato - tel. 0434 392447
Responsabile dell'U.O.C.: dott.ssa Silvia Cigana – tel. 0434-392454

e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it
pec : comune.pordenone@certgov.fvg.it

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: CGNSLV65A46A516N

DATA FIRMA: 17/09/2020 17:48:57

IMPRONTA: BF62A1B19A756AAFF9498FDBC43F6DF9F176093FCB5CCE834982FA2CF571C9CC
F176093FCB5CCE834982FA2CF571C9CC9484F431B33A5334D65E61FB34AEFB26
9484F431B33A5334D65E61FB34AEFB26A5265898A154AAD95550BC0789995496
A5265898A154AAD95550BC07899954967135662B26545B7CA5F7A19D34365DA5