

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI PORDENONE

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

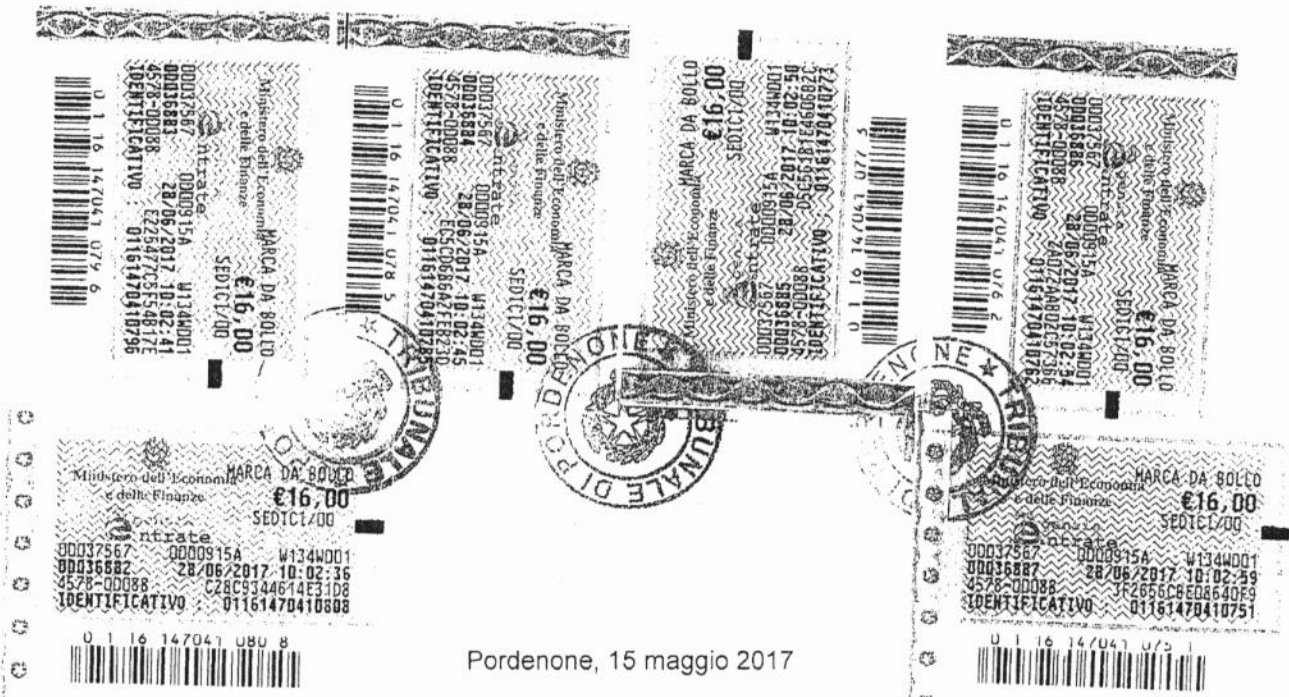
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FINAS SRL,

con sede legale in
via Vittorio Veneto n. 78
CHIONS(PN)

Committente: FINAS SRL

P.IVA: 01139180937

Perito estimatore: ing. Carlo Sega



Pordenone, 15 maggio 2017

PREMESSE

In data 08 maggio 2017, lo scrivente professionista – ing. Carlo Sega con studio in Pordenone, piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del sig. **Antonucci Augusto** in qualità di Legale Rappresentante della società FINAS S.R.L. con sede legale in via Vittorio Veneto n. 78, Comune di Chions. (PN), l'incarico di:

redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale consistenti in :

- Fabbricati ed impianti generali,
- Ubicati in Pordenone (PN) , Corso Vittorio Emanuele II Civici 20 A-B-C-D

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di pervenire al più probabile valore di stima degli immobili di proprietà aziendale per valutazioni aziendali.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del **30.04.2017**.

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

■ ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **FINAS S.R.L.** risulta essere/non essere in attività.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di

mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

**COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA
(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame si ritiene di applicare, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato il

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

In quanto si è provveduto ad acquisire la documentazione di tutto quanto attualmente è offerto in vendita di unità immobiliari analoghe, per posizione, caratteristiche costruttive e di finitura e grado di manutenzione, alle unità in esame.

Inoltre poiché il complesso immobiliare in esame risulta, per la massima parte delle unità immobiliari in cui è articolato, locato, si ritiene di applicare a titolo di confronto il

METODO FINANZIARIO

Nello stato attuale ed in presenza di manutenzione ordinaria costante, la vita utile del complesso IMMOBILIARE in esame si può ritenere prudenzialmente pari ad almeno 35 anni.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "VM- Valore di Mercato"

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale il complesso immobiliare, nelle sue singole unità, verrebbe venduto alla data di valutazione con pari volontà di

acquisto e di vendita, alle normali condizioni di mercato, dopo **un'adeguata promozione commerciale**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. Si ipotizza pertanto una vendita ai valori massimi oggettivamente ritraibili .

I tempi di vendita in tale ipotesi dei beni oggetto di stima sono dell'ordine di 48-60 mesi.

IPOTESI "VL Valore di Liquidazione"

Necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (12-15 mesi) o in presenza di procedure esecutive.

Beni in provincia di PORDENONE

**Complesso immobiliare a destinazione negozi ed uffici in
Corso Vittorio Emanuele II civici 20 A-B-C-D, 33170
Pordenone (PN)**

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in **Corso Vittorio Emanuele II civici 20 A-B-C-D, 33170 Pordenone (PN)**

come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione del complesso immobiliare – Aerofoto generale



DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA	Tipologia di diritto
FINAS S.R.L.	01139180937	Piena Proprietà

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di Pordenone

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RA€
20	583	EU	1.100,00	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Pordenone

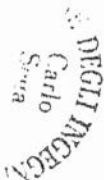
Fo.	Mapp	Sub	Cat.	Cons.	Sup.	RCE	Indirizzo	Piano
20	583	3	C/1	245 mq.		12.627,89	Corso V.Emanuele II 20/A	SI-T
20	583	5	A/10	5 vani		2.233,68	Corso V.Emanuele II 20/B	2
20	583	6	A/10	6 vani		2.680,41	Corso V.Emanuele II 20/B	2
20	583	7	A/10	5 vani		2.233,68	Corso V.Emanuele II 20/B	3
20	583	8	A/10	6 vani		2.680,41	Corso V.Emanuele II 20/B	3
20	583	9	C/2	56 mq.		297,89	Corso V.Emanuele II 20/B	4
20	583	10	C/2	77 mq.		409,60	Corso V.Emanuele II 20/B	4
20	583	11	C/1			58,88	Corso V.Emanuele II 20/B	SI
20	583	12	bcnc				Corso V.Emanuele II 20/AD	
20	583	13	bcnc				Corso V.Emanuele II 20/AD	T
20	583	14	bcnc				Corso V.Emanuele II 20/AD	T
20	583	15	C/1	75 mq.		3.685,68	Corso V.Emanuele II 20	T-1
20	583	16	A/10	8 vani		3.573,88	Corso V.Emanuele II 20/B	1
20	583	17	C/1	274		12.141,49	Corso V.Emanuele II 20/C	SI-T-1

COERENZE

NORD:	mappale 585
EST:	
SUD:	mappale 581
OVEST:	Corso Vittorio Emanuele II

ZONA

<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Centro storico del Comune di Pordenone, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici storici a destinazione negozi, uffici e residenza.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Mt. 200 7 dalla Sede Municipale
- Km. 2,5 dal raccordo autostradale della A28.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

Palazzo storico (ex-Teatro Licinio) articolato su 5 piani fuori terra ed un piano interrato.

E' articolato in n. 3 negozi, n. 5 uffici, n. 2 soffitte (sistemate a mansarda), n. 2 cantine, aventi in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Negozi e servizi igienici	3	S1	3,00	292	0,7	205
Negozi	3	T	3,00	126	1,0	126
Uffici, ripostigli e disimp.	5	2	2,65	175	1,0	175
Uffici, ripostigli e disimp.	6	2	2,65	240	1,0	240
Uffici, ripostigli e disimp.	7	3	2,65	176	1,0	176
Uffici, ripostigli e disimp.	8	3	2,65	241	1,0	241
Archivio con servizi ig.	9	4	1,70 2,36	70	0,5	35
Archivio con servizi ig.	10	4	1,73 2,17	94	0,5	47
Cabina Enel	11	S1	2,75	19	1,0	19
Negozi	15	T	2,85	89	1,0	89
Deposito con wc e vano scale	15	S1	2,65	47	0,7	33
Uffici, ripostigli e disimp.	16	1	2,65	270	1,0	270
Negozi	17	T	2,65	163	1,0	163
Negozi	17	1	3,00	121	1,0	121

STUDIO DEGLI INGEGNERI
 CARLO SEGA

Deposito con wc e vano scale	17	S1	3,00	101	0,7	70
Totali:				2.226		2.012

➤ **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** l'immobile cui sopra è già articolato in più unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene buona in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite destinazione è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale (residenza etc.).

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Area di sedime	mq.	1.100,00
Superficie coperta (compless.)	mq.	1.100,00
Edificabilità residua	mq.	/

Caratteristiche costruttive e di finitura :

Fondazioni	Sottofondazioni in cemento armato
Struttura portante	Murature di laterizio
Tamponamenti	Murature di laterizio intonacate
Scale	In pietra con rivestimenti in marmo pregiato e granito
Soglie e davanzali	Marmo
Intonaci	Parte in spatolato
Copertura	A doppia falda con struttura in
Manto di copertura	Coppi di laterizio
Serramenti interni (uffici)	Legno massello
Serramenti esterni (generale)	Legno massello, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Granito, pavimenti sopraelevati, piastrelle di maiolica
Pavimenti negozi ed uffici	Granito e piastrelle di ceramica
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, pareti mobili
Controsoffitti	lastre in cartongesso
Lattonerie	lamiere d'acciaio
Portoni	Massello di legno
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	No

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Cabina di trasformazione
Gruppo elettrogeno
Impianto di illuminazione
Riscaldamento
Condizionamento e climatizzazione
Impianto idrico-sanitario
Impianto domotica
Impianto Aspirazione
Illuminazione esterna
Ascensore
Impianto antintrusione
Impianto fotovoltaico
Impianto Rilevazione fumi
Sistemi di estinzione portatile
Estintori
Impianto TVCC
Rete EDP
Impianto telefonico
Rete WIFI interna/esterna
Impianto citofonico

■ CONFORMITA' IMPIANTI

Sono state documentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità degli impianti centrale termica, centrale frigorifera, impianto aria condizionata, ventilconvettori e radiatori, acqua sanitaria, gas metano, elettrico relativo alle centrali termica e di condizionamento alla regola dell'arte dd. 04.05.1993 della **Immaginimpianti** **studenti di L. Maddalena & C. snc**
- Dichiarazione di conformità dell'impianto forza motrice ed illuminazione alla regola dell'arte dd. 04.05.1993 della **World Elettrica di Celant Carlo & C.** **sas**
- Omologazione impianto ascensore del 02.06.1993.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile/le unità in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», o nella dizione alternativa di «certificazione di rendimento energetico dell'edificio», si intende il processo di produzione di un documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. Questo documento prendeva inizialmente il nome di «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» (punto d) art.2 Dgls 192/2005) e permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Inoltre si vuole promuovere la competitività dei comparti più avanzati del settore attraverso lo sviluppo tecnologico conseguente.

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato di certificazione energetica, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestano la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).[6] Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica».[7] La 2006/32/CE (recepita in Italia dal D.Lgs. 115/2008, che introduce le UNI TS 11300) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici negli stati membri, riducendo i consumi del 9%.

Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali. Unica differenza rilevata il posizionamento di alcune pareti monili interne. Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

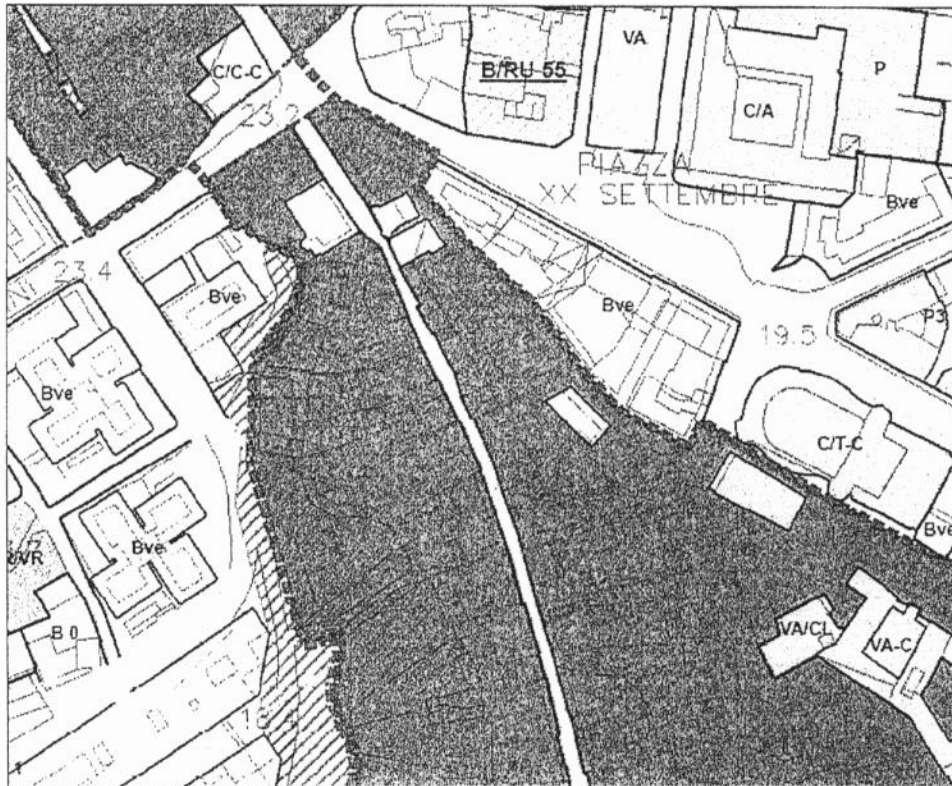
Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1991	Concessione Edilizia n. 20136 del 12.09.1991 (Demolizione parziale ristrutturazione ed ampliamento fabbricato da destinarsi ad uso commerciale e direzionale)
1992	Concessione di variante n. 0544-19370 del 14.08.1992 (voltura della Concessione n. 20136 e variante riflettente modifiche interne e prospettiche ad eccezione della recinzione
1992	Concessione di variante n. 39391 del 25.11.1992

11/12/11

	(realizzazione di un tratto di muro di contenimento)
1993	Concessione di variante n. 63516/92 del 25.03.1993 (modifiche interne del Palazzo ex Standa)
1993	Concessione di variante n. 45066/92 del 30.03.1993 (realizzazione illuminazione Palazzo Ellero riflettente la illuminazione del sottoportico)
1993	Concessione Edilizia n. 19163 del 12.07.1993 (realizzazione di percorso pedonale)
1993	Concessione Edilizia di Variante n. 40517 del 27.09.1993 (realizzazione di percorso pedonale)
1994	Autorizzazione di agibilità prot. n. 60053/93 del 08.02.1994 (realizzazione di percorso pedonale)
1998	Certificato di collaudo del 20.11.1998 relativo alla illuminazione pubblica del percorso pedonale di collegamento tra Palazzo "Ellero" (Corso Vittorio Emanuele) ed il Centro Direzionale "Galvani"

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



11/12/11

ZONE OMOGENEE



PERIMETRO CENTRO STORICO



ZONE OMOGENEE A

AC	CASTELLI DELLA REGIONE
AP	CENTRO STORICO PRIMARIO
ARC	ZONA ARCHEOLOGICA
AV	VILLE E CHIESE VOTIVE
AS	ZONE DI PREGIO STORICO AMBIENTALE
AD	ZONE DI ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI

Estratto PRG ON-LINE comune di Pordenone (PN) con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pordenone (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

Art. 16 Zona AS - Di pregio storico – ambientale

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Art. 16 Zona AS - Di pregio storico – ambientale

1. ATTUAZIONE

a) Indiretta, attraverso P. di R. di iniziativa pubblica (P.A.C.).

2. DESTINAZIONI D'USO

a) Residenziale;

b) Direzionale;

c) Commerciale al dettaglio con superficie < 1.500 m²; commerciali al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'articolo 124 delle presenti norme;

d) Alberghiera;

e) Servizi;

f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa, salvo specifica previsione contenuta nello strumento attuativo.

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

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Il Piano di Recupero, con l'osservanza dei criteri metodologici riportati nell'Allegato A delle NTA del PURG, dovrà individuare una classificazione delle aree e degli immobili compresi nella zona secondo una o più delle seguenti categorie:

Zona omogenea A1 – costituita dagli immobili soggetti a Restauro come previsto dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati ai sensi della Parte Seconda (Beni culturali) del D.Lgs. 42/2004

Zona omogenea A2 – costituita dagli immobili soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, consistenti negli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Zona omogenea A3 – costituita dagli immobili soggetti a Ristrutturazione edilizia, consistenti negli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Tale categoria comprende la Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale che riguarda interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative;. Detti interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali ed altre variazioni da valutare puntualmente in base alla tipologia. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti.

Zona omogenea A4 – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione con ricostruzione, consistenti negli interventi volti al mantenimento della volumetria esistente esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto;

Zona omogenea A5 – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione senza ricostruzione esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto.

Zona omogenea A6 – costituita dalle aree libere edificabili nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo

Zona omogenea A7 – costituita dalle aree libere inedificabili

Potranno essere individuati, in una sottozona specifica (A3.1) gli edifici novecenteschi per i quali è possibile l'intervento con incrementi di volumetria non superiori al 15 % del volume, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi fissati dal presente articolo.

Per le tipologie che riguardano edifici novecenteschi non integrati nel contesto, potranno essere individuati inoltre, Interventi di demolizione con ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione.

Il Piano di Recupero potrà inoltre prevedere la perimetrazione di aree per la definizione di progetti unitari, individuando soluzioni progettuali per la loro riqualificazione anche prevedendo la nuova edificazione nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo

4. PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI, COMPOSITIVI E SUI MATERIALI

Lo strumento particolareggiato dovrà fissare, in rapporto alla categoria d'intervento prescritta, le disposizioni sui criteri ed i materiali da adottare negli interventi sulle parti esterne degli edifici, oltre alle disposizioni sugli spazi scoperti; sono riportate di seguito le prescrizioni nel dettaglio.

a) le trasformazioni fisiche relative agli edifici sono riferite a:

- Coperture: mantenimento, ripristino ed introduzione (per i nuovi interventi) della tradizionale copertura a falde inclinate con manto in coppi di cotto; va esclusa la copertura a terrazza, fatte salve le eccezioni derivanti da puntuali studi compositivi che ne dimostrino la validità.*
- Lucernai: devono essere allineati in modo ordinato, non sporgere dalle falde del tetto ed essere posizionati ad almeno un terzo dell'altezza della falda a partire dalla sua parte inferiore.*
- Abbaini: i nuovi abbaini sulle coperture degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo devono essere realizzati con criteri costruttivi tradizionali e comporsi in modo coerente con le facciate di riferimento.*
- Comignoli: i criteri costruttivi per i nuovi comignoli saranno conformi alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, con riferimento ai tipi che contraddistinguono gli edifici storici presenti in zona, per gli ambiti edilizi soggetti a restauro e risanamento conservativo.*
- Pannelli solari o fotovoltaici: non è consentita la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle falde dei tetti prospicienti le aree pubbliche. Per la posa sulle falde opposte o su quelle completamente interne alle corti si fa riferimento all'art. 134 delle presenti norme.*
- Aperture: La realizzazione di nuove aperture sugli edifici esistenti soggetti a restauro e risanamento conservativo va limitata e comunque adeguata alle caratteristiche compositive presenti nell'unità edilizia di riferimento*
- Aperture al piano terra: la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti al piano terra negli edifici antistanti allo spazio pubblico, in particolare di quelli soggetti a restauro e risanamento conservativo, sia che riguardino l'accesso agli ambienti interni e retrostanti, sia che riguardino locali di attività commerciali o terziarie, va adeguatamente rapportata alle bucatore che compongono la facciata ed all'impianto compositivo del fronte nel suo insieme.*

ANNO DPGIT

- **Infissi:** in caso di sostituzione o di nuova installazione gli infissi devono essere fatti corrispondere a materiali e tecnologie appartenenti alla tradizione locale.
- **Cornici di porte e finestre:** le cornici esistenti di porte e finestre ed altre aperture in pietra, mattoni o altro materiale corrispondente alla tradizione locale, vanno ripristinate o sostituite con gli stessi materiali.
- **Intonaci:** gli intonaci esistenti vanno ripristinati con malte e tecniche in uso nella tradizione locale.
- **Tinteggiature:** le tinteggiature delle facciate esistenti ad intonaco devono riproporre i colori desumibili dalle eventuali tracce di coloriture di epoca storica.
Per tutti gli interventi che riguardano le facciate su spazi pubblici dovranno essere rispettate le regole ed i criteri fissati dal "Progetto Facciate del Corso" per il quale si fa riferimento alla Convenzione atto rep n.1031 del 09.10.1991 e successive delibere di integrazione e/o aggiornamento.
- **Bussole, verande e logge:** è ammessa la realizzazione di nuove bussole e verande solo sulle facciate non prospicienti gli spazi pubblici. E' ammessa la chiusura delle logge sui fronti non prospicienti gli spazi pubblici.
Nel caso di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, detta chiusura non deve impedire la lettura delle caratteristiche tipologiche e costruttive che connotano l'insieme. Le finestre poste all'interno della loggia ed arretrate rispetto ai suoi elementi costitutivi devono consentire la lettura fisica e spaziale della stessa, mentre non è consentita l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi.
- **Elementi architettonici e decorativi:** per gli elementi architettonici e decorativi dei prospetti che rivestono un particolare interesse storico, come coronamenti superiori delle facciate, cornici finemente lavorate, zoccolature in pietra, griglie di ferro, protezioni di balconi in ferro e pietra, rilievi, decorazioni, affreschi e simili non è consentita la rimozione, ma solo il ripristino con gli stessi materiali e tecniche realizzative. Per tutti gli edifici esistenti è consentito, all'interno degli stessi, l'installazione di nuovi impianti e di altri elementi con le disposizioni di seguito riportate:
 - Impianti tecnologici – l'installazione di nuovi impianti tecnologici negli edifici storici soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere effettuata senza intaccare i muri portanti con incavi superiori al 10%.
 - Servizi interni – la realizzazione di nuovi servizi igienici e cucine negli edifici storici soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere effettuata senza introdurre nelle murature esterne nuovi fori finestra.
 - Ascensori e montacarichi – sono ammessi, all'interno degli edifici storici qualora non alterino le caratteristiche di impianto tipologico che li caratterizza. In ogni caso sono vietati volumi tecnici connessi a detti impianti sporgenti dalle falde di copertura.
 - Soppalchi – nei locali interni aventi altezza non inferiore a m 4.50 è consentita la realizzazione di soppalchi, purché gli stessi non interferiscano con la superficie di finestre aperte sull'esterno del fronte principale.
- b) le trasformazioni fisiche relative agli spazi scoperti sono riferite a:
 - **Pavimentazioni di spazi privati:** gli interventi sulle superfici interessate dagli androni o da altri tipi di accesso dovranno riferirsi ad una pavimentazione in pietra naturale, eventualmente mista ad acciottolato, o in cotto.
Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici e le pertinenze sistemate a giardino dovranno essere lastricate in pietra naturale, o cotto, o acciottolato.
I percorsi nelle restanti aree verdi dovranno essere realizzati tramite lastre in pietra naturale o artificiale o preferibilmente in ghiaio. Il tipo di pietra da utilizzarsi per le pavimentazioni esterne è quello ricorrente nell'area, con particolare riferimento agli ambiti di particolare interesse storico.
 - **Aree verdi:** gli interventi sulle aree verdi di ambito privato dovranno prevedere la loro sistemazione con essenze erbacee ed arbustive, nonché con limitata presenza di alberature ornamentali, compatibili con l'ambiente delle rogge.
Nella sistemazione delle aree verdi non è consentito alterare significativamente o contrastare l'andamento degradante verso la roggia.
 - **Pavimentazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico:** le pavimentazioni degli spazi pubblici dovranno risultare coerenti con gli interventi attuati.
 - **Parco di pregio naturalistico ambientale:** è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'asportazione di essenze arbustive, fatta eccezione per le esigenze di sostituzione nell'ambito della sua conservazione attiva e valorizzazione. Per le nuove piantagioni si dovranno scegliere essenze già presenti nell'area ovvero essenze autoctone.

· **Spazi verdi di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico:** vanno preservati con le loro caratteristiche in quanto concorrono all'unitarietà ed alla qualità dell'insieme. Al loro interno è ammesso solo il recupero dei manufatti edilizi esistenti e la manutenzione del verde, valorizzando in prossimità della roggia la vegetazione autoctona di ambiente fluviale.

· **Rogge:** per le rogge "Codafora" e "Molini-Pagotto", in relazione al ruolo di notevole importanza che rivestono, proponendosi come intreccio fra tessuto urbano e il patrimonio ambientale che caratterizza il comparto di corso Garibaldi e l'intero ambito storico di Pordenone, è prescritta la massima valorizzazione di tali corsi d'acqua tramite la loro riqualificazione con la riapertura, ove possibile, dei tratti tombinati, la periodica pulizia e adeguamento del fondo e delle sponde mediante rivestimento delle stesse con idonei materiali contestualizzati agli interventi edilizi di matrice storica circostanti, la ricognizione sugli eventuali scarichi recapitanti nelle rogge acque reflue non trattate ed il loro allacciamento alla fognatura pubblica.

I progetti degli spazi esterni, devono sempre contemplare una ricalibratura della morfologia del terreno in modo da eliminare o quantomeno limitare, eventuali muri di sostegno verso il corso d'acqua.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) $I_f = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ - nelle aree inedificate che non siano pertinenza di edifici vincolati - come parchi o corti - dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.

b) $I_f = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ - nelle aree edificate ad esclusione di quelle interessate da edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.

c) Nelle aree edificate in cui l'indice fondiario I_f esistente risulti $> 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e su cui il piano attuativo preveda la demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e nuova edificazione, non possono essere consentiti volumi superiori a quelli preesistenti. Tali volumi dovranno essere calcolati escludendo le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storicoartistico qualora ciò non alteri l'impianto storicamente determinatosi. Esclusivamente in tal caso potrà essere consentito il recupero della suddetta volumetria.

6. PARCHEGGI PUBBLICI

a) $3,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$ di volume per la destinazione d'uso residenziale;

b) $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

c) I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi destinati alla destinazione d'uso residenziale.

d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

7. PARCHEGGI (PRIVATI E/O DI USO PUBBLICO) A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

a) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv, per edifici di nuova costruzione: **60% della Sv;**

- per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: **150% della Sv;**

- per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : **200% della Sv;**

b) Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.

c) Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo;

d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

e) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: **100% della Su.**

8. PARCHEGGI STANZIALI

a) Per l'intervento di nuova costruzione, con l'esclusione delle attività a destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui al precedente punto, dovranno essere realizzate autorimesse coperte o posti macchina scoperti nella misura minima di:

- $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume dell'edificio.

9. NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

a) $5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$ di volume a destinazione d'uso residenziale;

b) $40 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali.

c) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle

caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

d) Le aree, siano esse al servizio della residenza, che di quartiere, che di parco urbano, individuate graficamente e parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

10. DISTANZE TRA FABBRICATI

a) La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi edificati preesistenti.

11. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

a) Nelle unità immobiliari esistenti, nel caso in cui il Piano di Recupero risulti decaduto, è consentito, per le destinazioni diverse dalla residenza, il cambio di destinazione d'uso anche nell'ambito di interventi di rilevanza edilizia, secondo le classificazioni del presente articolo.

b) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

VINCOLI

Si rileva :

- Regolamento di Condominio
- servitù perpetua di passaggio pedonale per uso pubblico sulla bretella di collegamento tra Corso Vittorio Emanuele (Palazzo Ellero) ed il Centro Direzionale Galvani

CONVENZIONI URBANISTICHE

Convenzione per la costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale per uso pubblico sulla bretella di collegamento tra Corso Vittorio Emanuele (Palazzo Ellero) ed il Centro Direzionale Galvani con atto del Notaio Giuseppe Salice di Pordenone del 23.09.1994 rep. n. 452048 e fasc. n. 30187 registrato a Pordenone il 29.09.1994 al n.2832.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Gli immobili in esame risultano gravati da:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1991 - Registro Particolare 9521 Registro Generale 12366

Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 42786 del 12/11/1991

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

COSTITUZIONE A FAVORE DEL COMUNE DI PORDENONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE PER USO PUBBLICO A CARICO DEL MAPPALE 583 DA ESERCITARSI ATTRAVERSO LA GALLERIA CHE COLLEGA LA STRADA COMUNALE CORSO VITTORIO EMANUELE II AL CORTILE FG. 20/d N. 584 PER TUTTA LA SUA LUNGHEZZA. LA GALLERIA SARA' DOTATA DI DUE CANCELLI CHE PERMETTERANNO L'ACCESSO DEL PUBBLICO SOLO DURANTE L'ORARIO DI APERTURA DEI NEGOZI.

LA GRIGLI DI COPERTURA DELLA BOCCA DA LUPO POSTERIORE, ATTA AD AREARE LA CENTRALE TERMICA, INSISTE SU SUOLO AD USO PUBBLICO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/1994 - Registro Particolare 7811 Registro Generale 10419

Pubblico ufficiale SALICE GIUSEPPE Repertorio 452048 del 23/09/1994

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

COSTITUZIONE A FAVORE DEL COMUNE DI PORDENONE DI SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE PER USO PUBBLICO SULLA BRETELLA DI COLLEGAMENTO TRA CORSO VITTORIO EMANUELE ED IL CENTRO DIREZIONALE GALVANI GRAVANTE SULLA SUPERFICIE DI MQ. 145 CA INDIVIDUATA CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB. A, DISTINTA NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI AL FG. 20/d MAPPALI 582 E 2186/B

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2012 - Registro Particolare 993 Registro Generale 7293

Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 153220/40488 del 29/05/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

Capitale: eur. 1.500.000,00

Totale: eur. 2.250.000,00

A favore di: Banca Popolare Friuladria SpA

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2015 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4074

Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 156773/42933 del 02/04/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

PORDENONE
DEGTA

Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Capitale: eur. 300.000,00

Totale: eur. 450.000,00

A favore di: Banca Popolare Friuladria SpA

ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 - Registro Particolare 380 Registro
Generale 2709

Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 157747/43671 del 18/02/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

Capitale: eur. 160.000,00

Totale: eur. 240.000,00

A favore di: Banca Popolare Friuladria SpA

ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2016 - Registro Particolare 2728 Registro
Generale 15555

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1358/2016 del 15/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PORDENONE (PN)

Capitale: eur. 577.932,22

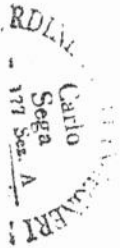
Totale: eur. 300.000,00

A favore di: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA

LA SOMMA ISCRITTA GARANTISCE L'IMPORTO CAPITALE DI E 577.932,22
OLTRE INTERESSI DI MORA SUCCESSIVI AL 28.9.2016 FINO AL SALDO AL
TASSO CORRI SPONDENTE AL TASSO SEBC PREVISTO PER LE PRINCIPALI
OPERAZIONI DI RIFIN ANZIAMENTO DELL'EUROSISTEMA, TEMPO PER
TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 2, 5 PUNTI , NONCHE' ALLE SPESE
LEGALI TUTTE SINO AL SALDO EFFETTIVO.

PORDENONE
DEGTA
Carlo

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu



VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Sez. FABBRICATI

LRD Mq. Lordi
 COM Mq. Commerciali
 cr Coefficiente di raccordo
 H Altezza
 Sub Subalterno

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq (LRD)	cr	Mq (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSSL. (K+O+Oe)	€/mq	
Negozi e servizi igienici	3	S1	3,00	292	0,7	205			€ 3.700,00	€ 757.160,60
Negozi	3	T	3,00	126	1,0	126			€ 4.200,00	€ 530.880,00
Uffici, ripostigli e disimp.	5	2	2,65	175	1,0	175			€ 2.400,00	€ 421.104,00
Uffici, ripostigli e disimp.	6	2	2,65	240	1,0	240			€ 2.400,00	€ 576.840,00
Uffici, ripostigli e disimp.	7	3	2,65	176	1,0	176			€ 2.400,00	€ 423.528,00
Uffici, ripostigli e disimp.	8	3	2,65	241	1,0	241			€ 2.400,00	€ 578.664,00
Archivio con servizi ig.	9	4	1,70 2,36	70	0,5	35			€ 2.400,00	€ 84.588,00
Archivio con servizi ig.	10	4	1,73 2,17	94	0,5	47			€ 2.400,00	€ 113.376,00
Cabina Enel	11	S1	2,75	19	1,0	19	a corpo			€ 5.000,00
Negozi	15	T	2,85	89	1,0	89			€ 3.900,00	€ 345.501,00
Deposito con wc e vano scale	15	S1	2,65	47	0,7	33			€ 2.400,00	€ 79.228,80
Uffici, ripostigli e disimp.	16	1	2,65	270	1,0	270			€ 2.400,00	€ 647.208,00
Negozi	17	T	2,65	163	1,0	163			€ 2.400,00	€ 391.200,00
Negozi	17	1	3,00	121	1,0	121			€ 2.400,00	€ 291.552,00
Deposito con wc e vano scale	17	S1	3,00	101	0,7	70			€ 2.400,00	€ 168.974,40
						0			€ -	€ -
						0			€ -	€ -
Totali:				2.226		2.012		Totale:		

Coefficiente di realizzo:	0,75	Valore di Realizzo:	VR € 4.061.103,60
---------------------------	------	---------------------	------------------------------------

Tabella di riassunto totali:

	€ 5.414.804,80	arrotondato		(a+c)
Valore di REALIZZO	€ 4.061.103,60	arrotondato	€ 4.061.000,00	(b+d)

A titolo di confronto di applica il

METODO FINANZIARIO

Poiché il canone annuo lordo ritratto dalla locazione di tutte le unità immobiliari oggetto della presente perizia è pari ad € 300.000/anno, ipotizzando un indice di capitalizzazione pari al 5% si ha che il valore di mercato del complesso immobiliare è pari ad :

$$€ 300.000,00 / 0,05 = € 6.000.000,00$$

Per completezza di informativa si sono di seguito riportati i valori mediamente attribuiti a negozi ed uffici sia nella compravendita alla data di riferimento di perizia, riportati dai Bollettini FIMA e FIAIP pubblicati a cura degli operatori





Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

immobiliari che ovviamente riportano i valori da questi attribuiti (più che rilevati) e che pertanto, a parere del sottoscritto, vanno decurtati di un 15% (margine di trattativa).

Descrizione	Riferimento	Vendita €/mq. minimo	Vendita €/mq. massimo
Negoziò	FIMAA 2016/7	4.900,00	6.000,00
Ufficio	FIMAA 2016/7	2.000,00	3.700,00
Negoziò	FIAIP 2016	3.000,00	6.500,00
Ufficio	FIAIP 2016	2.200,00	2.500,00
Negoziò	OMI 2016		
Ufficio	OMI 2016		

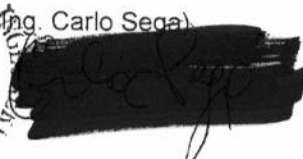
CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.
(Ing. Carlo Sega)





TRIBUNALE DI PORDENONE
VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

N. 1660/17 ^{RS} ~~2017~~ MOD. 17

L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno QUATTRO del mese
di LUGLIO nella cancelleria civile del Tribunale intestato, avanti
al sottoscritto IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Marino PAGOTTO, è personalmente comparso:

Ing. Carlo Segà

nato a Venezia il 22 gennaio 1944

e residente in PORDENONE (PN), via ROGGIUZZOLE civico 3/41

identificato mediante idoneo documento d'identità, il quale chiede di asseverare

con giuramento la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge¹, il richiedente presta giuramento di rito, ripetendo la
formula seguente:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di
far conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito






DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Marino PAGOTTO

¹ Art. 483 C.P. "FALSITA' IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO".