



C O M U N E D I A V I A N O

PROVINCIA DI PORDENONE

SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE
SERVIZIO MANUTENZIONE E PATRIMONIO

ALLEGATO 8

RELAZIONE DI STIMA

CANONE ANNO DI LOCAZIONE

IMMOBILE CASA DEL FONDISTA
LOC. PIANCAVALLO

Aviano Maggio 2023

Il Responsabile del Servizio
Bernardis geom Luciana
Atto sottoscritto digitalmente

Oggetto: **STIMA DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE CASA DEL FONDISTA IN LOC. PIANCAVALLO**

RELAZIONE TECNICA

Per la stima del canone di locazione, da porre a base d'asta, dell'immobile in oggetto si fa riferimento ai valori di mercato deducibili dal Bollettino OMI, tenendo conto, altresì, che stante il perdurare della crisi del settore edilizio, in atto da parecchi anni, le quotazioni degli immobili hanno avuto un crollo con perdite di valore in alcuni casi fino ad una percentuale del 25%.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dallo stato di conservazione e posizione del fabbricato, nonché le condizioni interne, tutte queste nel loro complesso caratterizzano il valore del canone di locazione, ma soprattutto "l'appetibilità di mercato", contribuendo quindi ad un notevole disallineamento tra valore intrinseco del bene e prezzo più probabile di assorbimento del mercato.

Fatte queste necessarie premesse si è rilevato - dal portale dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - l'ultimo dato disponibile, per la zona in cui ricade l'immobile, Località turistica Piancavallo, relativo al 2° semestre dell'anno 2022

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: AVIANO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' TURISTICA PIANCAVALLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 650 | 1000 | L | 5 | 7,5 | L |

E dal borsino immobiliare Provincia di Pordenone - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari F.I.M.A.A. anno 2021/2022 per il comune di Aviano viene riportato

| ZONA | | COMMERCIALI - Euro / mq al mese | | | | | | | |
|-----------|------|---------------------------------|------------------|-------|-------|------------------|------------------|-------|-------|
| | | UFFICI | | | | NEGOZI | | | |
| | | NUOVO | USATO | NUOVO | USATO | NUOVO | USATO | NUOVO | USATO |
| Centro | Da a | € 6,00 € 8,00 | € 4,00 € 6,00 | | | € 6,00 € 9,00 | € 5,00 € 7,00 | | |
| Periferia | | | | | | | | | |

Si ritiene di applicare il valore di 5,00 €./mq. x mese, per la locazione di locali a destinazione commerciale, con giudizio riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo/manutentivo dell'unità immobiliare.

Applicando il predetto valore unitario alle superfici e moltiplicando per i 12 mesi dell'anno si ottiene il valore del canone annuo di locazione da porre a base di gara:

| piano terra | mq |
|--------------------|---------------|
| ufficio | 16,3 |
| anti wc | 3,9 |
| wc | 2,1 |
| spogliatoio | 13,2 |
| anti wc | 3,9 |
| wc | 2,1 |
| anti wc | 7 |
| wc | 3,6 |
| magazzino | 17,3 |
| ripostiglio | 15,7 |
| mescita | 62,62 |
| sala ristoro | 67,6 |
| area preparazione | 17,4 |
| cucina | 24,15 |
| ripostiglio | 3,35 |
| veranda | 26,3 |
| terrazza | 24,35 |
| ingresso | 11,6 |
| | 322,47 |

| piano primo sottostrada | mq |
|--------------------------------|---------------|
| sala cronometristi | 18,4 |
| spogliatoio | 28,1 |
| anti wc | 7,45 |
| wc | 3,24 |
| docce | 10,7 |
| docce | 10,7 |
| anti wc | 7,45 |
| wc | 3,24 |
| spogliatoio | 26,25 |
| sala sciolinatura | 35,9 |
| deposito | 19,2 |
| centrale termica | 14,2 |
| rimessa macchina battispista | 57 |
| deposito | 40,5 |
| | 282,33 |

Somma locali 322,47mq + 282,33 mq=604,80 mq

5,00 €./mq. x 604,80 mq. = 3.024,00 arrotondato a 3.000,00 euro mensili
 3.000,00 x 12 = €./anno 36.000,00

Il canone annuo di locazione posto a base di gara, come sopra determinato, sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio
 geom. Bernardis Luciana
 Atto sottoscritto digitalmente