

**PERIZIA DI STIMA SOMMARIA
AREA EX BIRRERIA**

Pordenone, 26.11.2018

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA AREA EX BIRRERIA

Il sottoscritto Luciano Bortolus iscritto al Ruolo dei Periti ed Esperti al numero 42, iscritto al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione al n.57 presso la Camera di Commercio di Pordenone e in qualità di socio della Agenzia Immobiliare Nazionale snc di Luciano e Stefano Bortolus con sede a Pordenone in Via Cavallotti 1, iscritta al R.E.A. presso la stessa Camera di Commercio al numero 70578, ha ricevuto dal Sindaco del Comune di Pordenone l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Pordenone siti a Pordenone in Via della Colonna / Via Fontane. Dopo aver provveduto ad una analisi dei principali fattori determinanti e dopo aver acquisito tutte le informazioni ritenute necessarie al buon espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha redatto la seguente valutazione.

INDAGINI TECNICO - URBANISTICHE

Dalla documentazione fornita dalla Sezione Urbanistica del Comune di Pordenone, che viene allegata alla presente sotto la lettera B), si rileva che il Piano Regolatore Generale Comunale prevede la destinazione urbanistica come di seguito specificata.

PAC 79. Via Fontane – Ex Birrificio.

Intervento di recupero e valorizzazione dell'ambito di archeologia industriale.

St indicativa: 1.020 mq.

Destinazioni d'uso principali: Ricettivo.

Destinazioni d'uso secondarie: Commercio al dettaglio (SV minore di 1.500 mq.), direzionale e servizi.

<i>Parametri di edificabilità</i>	<i>Rc</i>	<i><=80%</i>
	<i>Ip</i>	<i><=10%</i>
	<i>Hmax</i>	<i>da definire in sede di piano attuativo</i>
	<i>Dc</i>	<i>>=5,00 m</i>
	<i>Df</i>	<i>>=5,00 m</i>
	<i>Ds</i>	<i>>=5,00 m</i>

<i>Parcheggi di relazione</i>	<i>80mq./100mq. Di SU per destinazioni non residenziali</i>
	<i>60% SV per esercizi inferiori a 400 mq. di SV</i>
	<i>150% SV per esercizi tra 400 mq. e 1.500 mq. di SV</i>

<i>Parcheggi stanziali</i>	<i>10mq./100mq.</i>
----------------------------	---------------------

Nucleo elementare di verde 40% SU non residenziale

Volumetria indicativa esistente. In caso di interventi di sostituzione edilizia è consentito il recupero della Su esistente.

NOTE:

Per gli edifici costruiti antecedentemente al 1915, è possibile recuperare integralmente gli edifici originari attraverso un progetto di valorizzazione degli elementi storico-testimoniali anche mediante una differente suddivisione interna dei livelli degli edifici nei limiti, ma nei limiti dei volumi originari.

Per gli edifici esistenti, che non mostrano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con recupero della Su esistente.

Per l'edificio esistente di archeologia industriale (ex Birreria), può essere consentita la realizzazione di un ulteriore piano sulla parte di edificio più bassa, purchè l'architettura del nuovo corpo di fabbrica, comunque finalizzata alla funzionalità della nuova destinazione d'uso, non abbia carattere di tipo mimetico nei confronti dell'edificio storico, e quindi sia tale da consentire l'integrale lettura originaria dell'edificio stesso.

Tale opzione dovrà inoltre essere improntata ad una sua autonoma espressione, secondo linguaggio architettonico attuale, in grado di distinguersi rispetto a quello dei volumi esistenti.

Gli interventi di recupero dell'area dovranno essere coerenti con le edificazioni contigue (zona P3), e mantenere le proporzioni volumetriche attuali.

La cessione delle aree a standard urbanistico da prevedere in sede di Piano Attuativo potrà avvenire anche tramite la cessione delle superfici delle coperture opportunamente attrezzate con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia a beneficio del Comune di Pordenone.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente valutazione è esclusivamente l'area sita a Pordenone in Via della Colonna / Via Fontane, composta da terreno e fabbricati compresi all'interno della attuale recinzione, così come evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata.

L'area, posta in ambito centrale urbano di Pordenone, risulta ben servita sia per quanto riguarda i collegamenti pubblici - corriere e autobus - sia per quanto riguarda il verde pubblico, essendo posizionata di fronte al parco di San Valentino.

I dati catastali sono i seguenti:

Catasto Terreni.

Foglio 20, Particella 975, Ente Urbano, Ha 00.62.60

Foglio 20, Particella 976, Ente Urbano, Ha 00.15.10

Ha 00.77.70 totali

Catasto dei Fabbricati.

Foglio 20, Particella 975, **Subalterno 1-2** (graffato con Particella 976 Subalterno 2), unità collabenti, Via della Colonna, Piano T-1 (intestazione catastale: Cecchin Rosina usufrutto per 2/3, Piazza Carla proprietà per 866/1000, Piazza Elena proprietà per 210/600, Piazza Maria Rosa proprietà per 866/6000, Piazza Rossana proprietà per 866/6000, Zaghis Emma proprietà per 130/600);

Foglio 20, Particella 976, **Subalterno 1**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 10,5, Rendita Euro 1.464,16, Via della Colonna, Piano T-1 (intestazione catastale: Comune di Pordenone).

Si ritiene necessario provvedere al frazionamento della Particella 975 secondo l'attuale conformazione, stralciando il parcheggio che non è oggetto della presente valutazione.

Si evidenzia inoltre che la situazione al Catasto dei Fabbricati è totalmente errata sia per quanto riguarda l'intestazione, che per la consistenza.

Le superfici commerciali risultano essere le seguenti:

Terreno (compresi i fabbricati): mq.1.800 circa ricadenti all'interno del perimetro del P.A.C. Si ricorda che la particella catastale risulta molto più grande, in quanto comprendente anche il parcheggio e la viabilità che, come sopra evidenziato, non sono oggetto della presente valutazione.

Fabbricato esistente

Piano interrato mq. 1.030 commerciali circa

Piano terra mq. 940 commerciali circa

Piano primo mq. 940 commerciali circa

Piano secondo mq. 390 commerciali circa

Totale mq. 3.300 commerciali circa

CONCLUSIONI

Per poter accedere all'interno dell'area è stato appositamente realizzato un percorso nella fitta vegetazione creatasi in tutti questi decenni di totale abbandono. Questo ha consentito di poter vedere l'immobile solo dall'esterno, essendo l'ingresso non accessibile per motivi di sicurezza.

L'immobile, come già ben descritto nella perizia prodotta dall'Agenzia del Territorio del Febbraio 2006, rispetto a quest'ultima presenta delle novità, essendo variata sia la cubatura (ridotta da mc. 24.100 a mc. 13.000 circa) sia la consistenza del terreno (ridotta da mq. 7.770 a mq.1.800 circa).

Queste variazioni sono la conseguenza della demolizione di alcuni fabbricati e dell'utilizzo come parcheggio di una consistente porzione dell'area da parte della Questura di Pordenone.

Rimane inteso che, per valutare un immobile con queste caratteristiche e in particolare con altezze dei vari piani di metri 4,76; 4,30; 4,00; 3,30 non si può considerare tanto la cubatura, bensì la superficie commerciale esistente che risulta essere di circa mq. commerciali 2.610 (considerando al 100% la superficie commerciale dei piani terra, primo, secondo e al 33% la superficie commerciale del piano interrato).

Considerando il peso del vincolo ad "Archeologia Industriale", la precarietà del fabbricato conseguente lo stato di totale abbandono da circa sessanta anni, i costi per la messa in sicurezza e l'esecuzione di tutti i necessari lavori di recupero e ristrutturazione, la quasi assenza di parcheggio – in gran parte utilizzato dalla Questura - il valore del bene viene di conseguenza penalizzato in modo significativo.

Non potendo fare comparazioni con immobili aventi caratteristiche simili, sono stati considerati i costi per rendere agibile l'immobile in oggetto.

Detto costo può oscillare da Euro 1.800/mq. commerciale a Euro 2.200/mq. commerciale: a questo vanno sommati le spese tecniche, i costi relativi agli imprevisti, gli oneri finanziari e infine il costo del fabbricato stesso.

Alla fine l'intervento risulterebbe troppo oneroso, al punto da rendere l'immobile difficilmente commerciabile.

Pertanto, considerato lo stato non agibile dell'immobile in oggetto, tutte le considerazioni sopra riportate e soprattutto l'assenza di una superficie idonea da destinare a parcheggio di pertinenza, viene attribuito allo stesso un valore di **Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)**.

Pordenone, 26.11.2018

Luciano Bortolus

- Allegati: A) estratto del P.R.G.C. vigente;
B) scheda area di trasformazione – PAC 79;
C) estratto di mappa catastale;
D) visure catastali;
E) foto.