

STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Luciano Bortolus nato a Pordenone il giorno 13.03.1944 e ivi residente in Via Molinari 33 (Codice Fiscale BRT LCN 44C13 G888I) iscritto al Ruolo dei Periti ed Esperti presso la Camera di Commercio di Pordenone al numero 42, 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 (Partita Iva 01353270935), ha ricevuto dalla dottoressa Alessandra Predonzan, dirigente del settore Lavori Pubblici del Comune di Pordenone, l'incarico di procedere all'**aggiornamento alla data del 04.04.2016 della stima redatta dal geometra Pietro Paolo Furlan in data 13.01.2012** e relativa agli immobili siti a Castello di Aviano in Piazza Diaz, di proprietà della Signora Giulia Fabris.

Dopo aver provveduto ad una analisi sui principali fattori determinanti e dopo aver acquisito tutte le informazioni ritenute necessarie al buon espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha redatto la seguente stima.

METODO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo comparativo - valori di mercato di immobili contermini con simili caratteristiche di finitura, stato di conservazione, destinazione e altro - e si è fatto esplicito riferimento agli usi e consuetudini locali - superficie al lordo delle murature, ecc. - ed ai più probabili valori di mercato derivanti dalla vendibilità dell'immobile oggetto della presente stima.

INDAGINI TECNICO - URBANISTICHE

Il sottoscritto è stato espressamente esonerato dall'effettuare verifiche e indagini relative sia alla presenza o meno di pesi, vincoli, oneri, privilegi di ogni tipo, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, sia relative alla regolare situazione catastale e tecnico-urbanistica degli immobili in oggetto, ossia relative alla conformità tra la documentazione depositata nel Comune di riferimento e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, sia al funzionamento e alla conformità di tutti gli impianti tecnologici esistenti.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Il sottoscritto è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di Pordenone di aggiornare alla data odierna il valore dei fabbricati in oggetto, come descritti nella perizia

di stima redatta dal geometra Pietro Paolo Furlan di Pordenone in data 13.01.2012 dove viene indicato il valore pari a Euro 563.000,00 (cinquecentosessanta tremila/00).

I fabbricati si dividono in tre corpi che si affacciano all'interno di una piccola corte e confinano con la strada e la Piazza Diaz. La superficie totale dei fabbricati risulta essere di circa mq. commerciali 1020 (piano terra, primo e sottotetto).

I fabbricati, come viene ricordato dal geometra nella sua stima, hanno un "vincolo del Ministero dei Beni Culturali" e necessitano di una radicale ristrutturazione con conseguenti notevoli costi.

Gli immobili, anche se piacevoli e localizzati in un gradevole borgo, sono di difficile collocazione all'interno del mercato immobiliare. Ritengo inoltre che il Comune di Pordenone possa avere maggiori difficoltà nell'utilizzo del bene rispetto alla Amministrazione del Comune di Aviano.

Nell'attribuire un valore commerciale al compendio immobiliare in oggetto e considerato che sono trascorsi quattro anni dalla stima sopra citata, il peggioramento dello stato di conservazione, la notevole superficie pari a circa mq. commerciali 1020, l'ubicazione, il momento critico del mercato immobiliare e i notevoli costi di ristrutturazione relativi, ritengo che il valore alla data del 13.01.2012 di Euro 563.000,00 (cinquecentosessanta tremila,00) possa essere ridotto a Euro 280.000 / 300.000,00 per una media di **Euro 290.000,00(duecentonovantamila/00)**. Con questo valore iniziale il recupero può essere sostenuto solo da un utilizzatore finale; diversamente, una volta ristrutturato, è molto difficile trovare margini per commercializzare il bene.

Pordenone, 04.04.2016

In Fede

Luciano Bortolus