



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO, DEMANIO,
SERVIZI GENERALI e SISTEMI INFORMATIVI

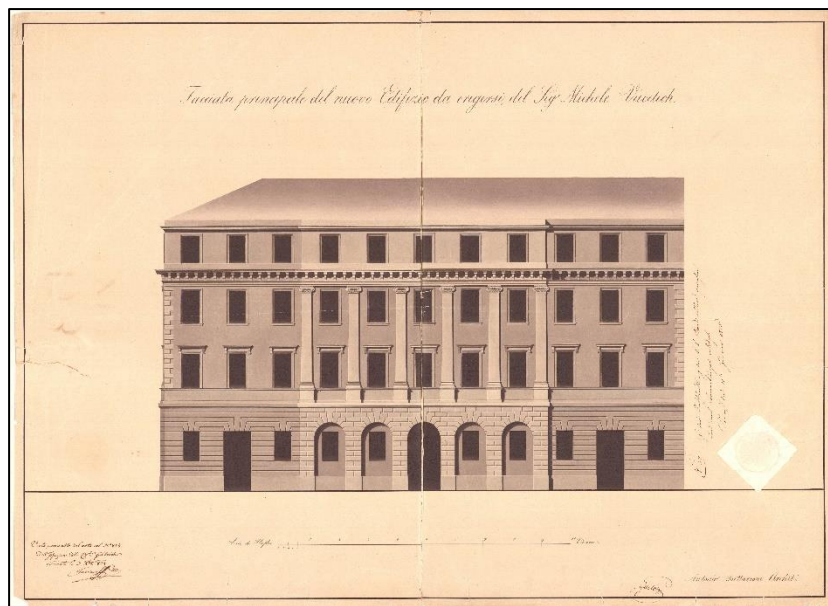
Servizio gestione immobili

patrimonio@regione.fvg.it
patrimonio@certregione.fvg.it
tel + 39 040 377 2085
fax + 39 040 377 2142
I - 34132 Trieste, corso Cavour 1

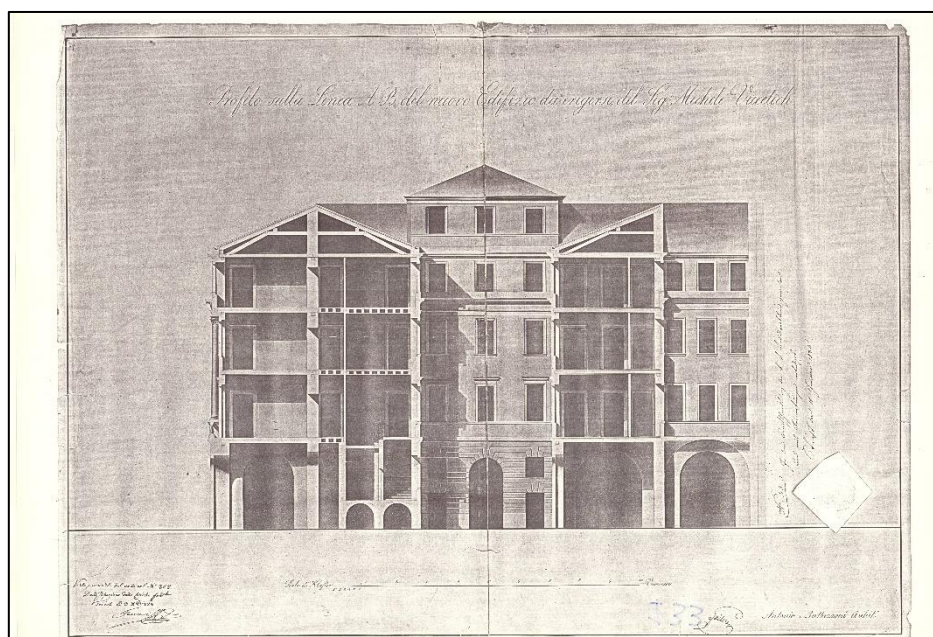
PERIZIA DI STIMA

Trieste, luglio 2023

OGGETTO: aggiornamento della propria valutazione datata febbraio 2020 relativa al valore del palazzo Vucetich in riva Nazario Sauro 8 a Trieste



INTRODUZIONE E PREMESSE: La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta avanzata dal dirigente del Servizio al fine di una verifica rispetto ai valori già stimati precedentemente e da ultimo nel 2020.



1) – DATI PRELIMINARI RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA:

A seguito di specifiche verifiche tecnico documentali e sopralluoghi ripetuti nel tempo è stato rilevato quanto segue: trattasi di un edificio di antica costruzione denominato “Palazzo Vucetich” parzialmente isolato poiché un lato è eretto in aderenza con un altro palazzo attiguo.

L'edificio confina per un lato (prospetto principale) con la riva Nazario Sauro, ad est con la via dell'Annunziata a nord con la via Cadorna ed a ovest in aderenza con il succitato palazzo.

L'immobile si eleva fuori terra con un pianoterra, tre piani superiori e un piano sottotetto adibito ad archivio.

L'architettura del fabbricato è in stile neoclassico con la facciata principale caratterizzata da un porticato in pietra costituito da cinque archi i quali sostengono sei colonne in stile “Ionico” le quali sostengono un lungo ballatoio in pietra sito al terzo piano. Il rivestimento delle facciate è costituito principalmente da intonaco color ocra con l'intermezzo di strutture in pietra che perimetrano le luci costituite dai serramenti esterni. Il rivestimento della facciata al livello del pianoterra è costituito da pietra naturale.

I locali interni al piano terra sono costituiti da un'ampia entrata che si dilunga con un ampio corridoio che attraversa in senso longitudinale tutto il palazzo terminando con un ampio atrio munito di un'uscita di sicurezza che si apre sulla opposta via Cadorna. Al centro del predetto corridoio si accede ai vani tecnici del palazzo mentre dai due atri si accede ai vani scala ed ai vani ufficio del piano terra.

I tre piani superiori a pianta a forma pressoché quadrata si sviluppano con un corridoio che perimetra il cavedio interno del palazzo dal quale si aprono lungo i quattro lati i numerosi vani adibiti ad uso ufficio.

I servizi sono distribuiti sufficientemente su tutta la planimetria nei diversi piani del palazzo e sono muniti anche di un locale per disabili.

La tipologia costruttiva degli interni può essere suddivisa in due gradi di finitura diversa:

La prima interessa gli spazi comuni costituiti da atri, vano scala, corridoi, e vani ad uso ufficio siti lungo l'ala principale del palazzo le cui finiture sono di pregio con pavimenti in legno essenza rovere, rivestimenti costituiti da carte da parati e serramenti in cristallo nonché da alcuni manufatti lapidei che impreziosiscono i corridoi ed il vano scala.

La seconda tipologia è costituita da un grado di finiture inferiore alla prima che interessa principalmente gli uffici che si sviluppano lungo i restanti tre lati dell'edificio con pavimenti in quadroni di linoleum, pareti ad intonaco a civile tinteggiate con idropitture in tinta chiara e controsoffitti in quadroni di fibra minerale con inserti di corpi illuminanti.

La maggior parte dei serramenti interni sono in legno massello laccato mentre i serramenti esterni sono realizzati in p.v.c. colore bianco.

I servizi igienici sono rifiniti con piastrelle in ceramica di varia fattura e sono in buone condizioni di manutenzione.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da ritenersi normali ad esclusione di alcuni intonaci di modesta pezzatura siti lungo le pareti del corridoio del piano terra che soffrono di un'aggressione provocata dall'umidità che si sviluppa per capillarità dalle fondamenta del palazzo in quanto tale corridoio si trova ad una quota 0,00. al contrario degli altri vani del P.T. che sono elevati ad una quota superiore.

Tale fenomeno è comune a tutti i palazzi della zona vista l'ubicazione fronte mare ed il sottosuolo che è costituito principalmente da limo e pertanto permeabile.



Consistenza catastale:

Sezione Urbana: F.M. 15 /A intestata: R.A.F.V.G. p. c. n. 1897 Riva Nazario Sauro numero civico 8 Trieste.

VINCOLI: Edificio sottoposto a vincolo con decreto ministeriale 25-01-1954 artt. 1.2.e.3

CATASTO TERRENI E DATI TAVOLARI														
Sezione Cens.	Foglio	Particella		Sub	Porz.	Qualita'	Cl.	Superficie Mq	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Part. tav.	C. tav.	Comune Amm. - Comune Cens.	
		Numer.	Denom.											
A	15	1897				ENTE URBANO		1.010	0,00	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE	
Totali :								1.010	0,00	0,00				

CATASTO FABBRICATI E DATI TAVOLARI													
Sezione	Foglio	Particella		Sub	Cat.	Clas.	Rendita €	Vani	Mq	Mc	Part. Tav.	C. Tav.	Comune Amm - Comune Cens.
		Numer.	Denom										
V	15	1897		1	B04	04	19.761,86	0,0	0	14.172,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		2	A04	02	360,23	4,5	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		3	A05	03	162,68	3,0	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		4	A05	03	216,91	4,0	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		5	A05	03	189,80	3,5	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
V	15	1897		6	A05	03	189,80	3,5	0	0,00	1298	1	TRIESTE - TRIESTE
Totali:							20.881,28	18,5	0	14.172			

CONSISTENZE RILEVATE e CONSIDERATE AI FINI DELLA STIMA (coerentemente con le precedenti valutazioni estimative, da ultima febbraio 2020, che hanno valutato la superficie commerciale):

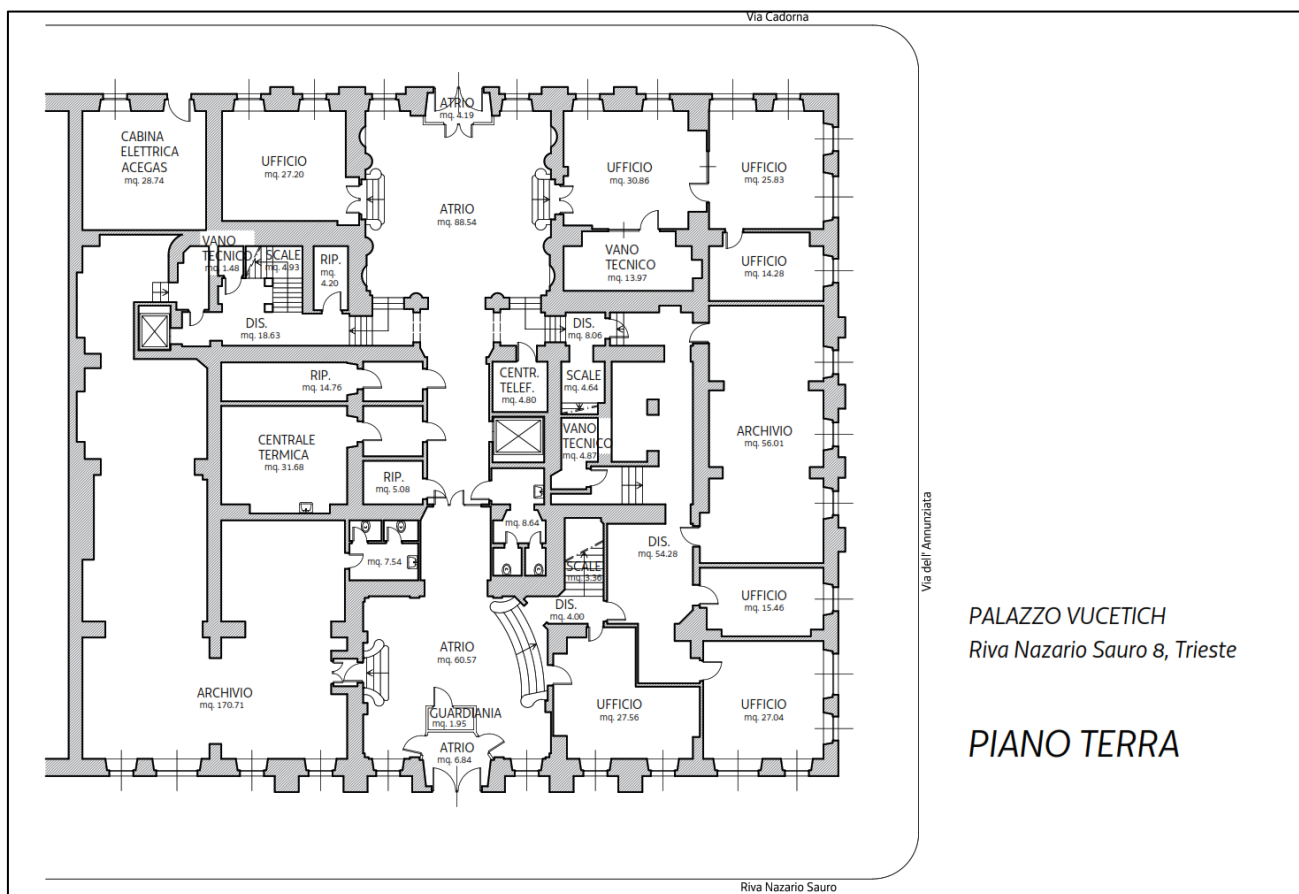
superfici commerciali p.c.n. 1897

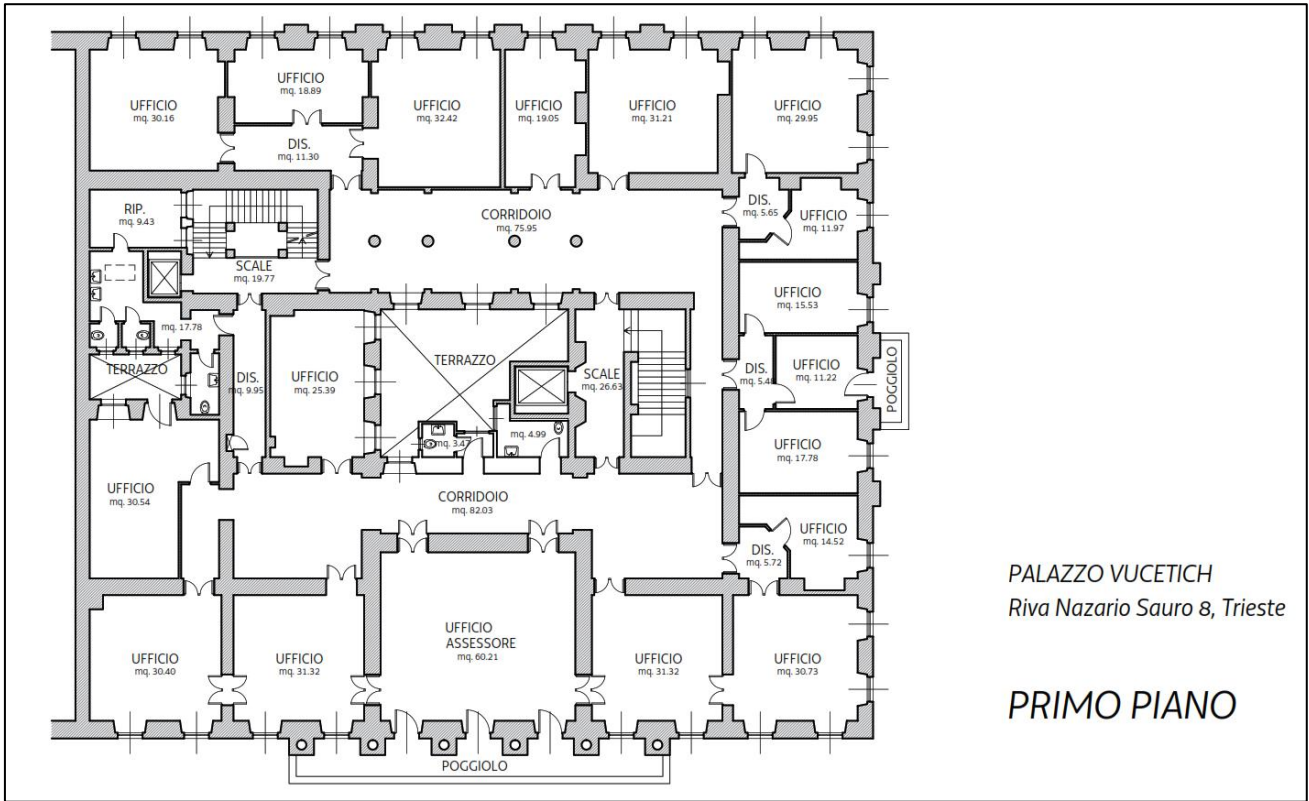
piano terra	1.014,00 mq
piano primo	964,00 mq
piano secondo	924,00 mq
piano terzo	924,00 mq
piano sottotetto/soffitte 532,00 mq x $\frac{1}{4}$	<u>133,00 mq</u>

Superficie totale commerciale 3.959,00 mq

Consistenze catastali: 14172 mc (sub 1)

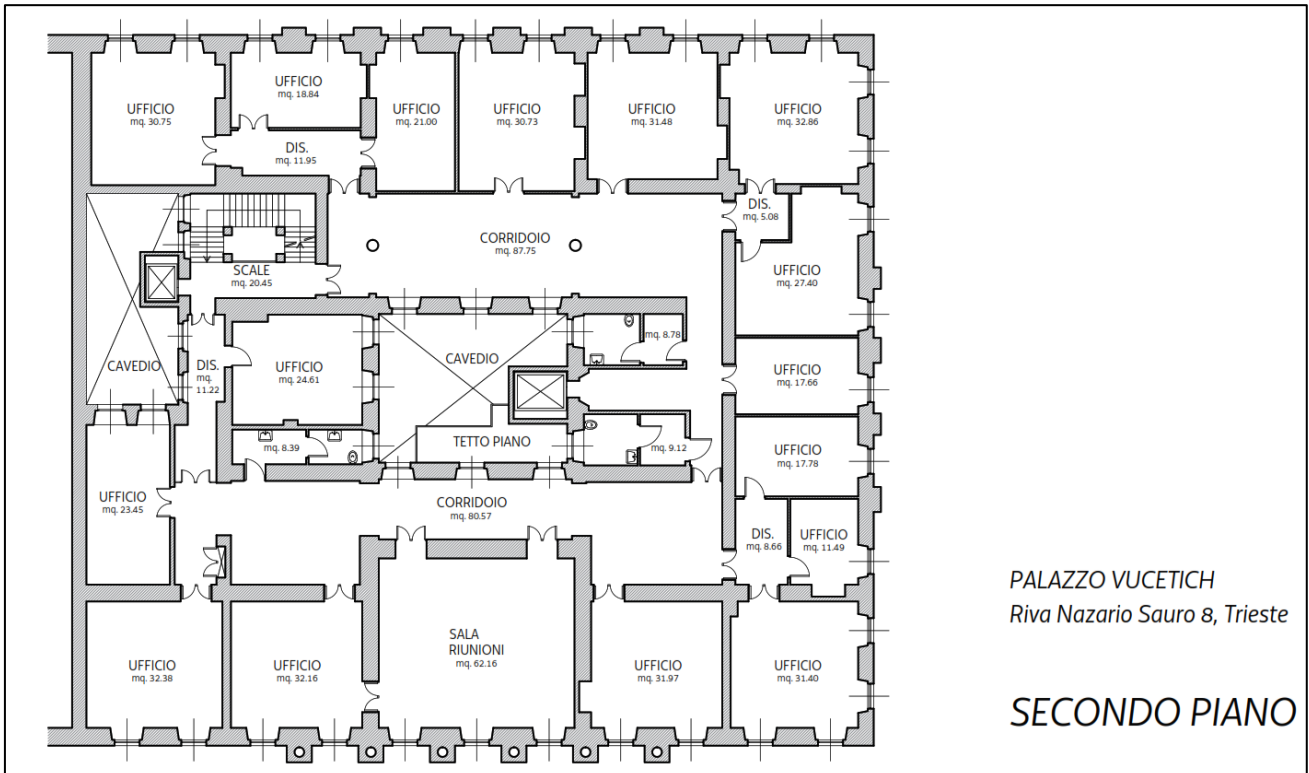
Planimetrie dal server della Direzione





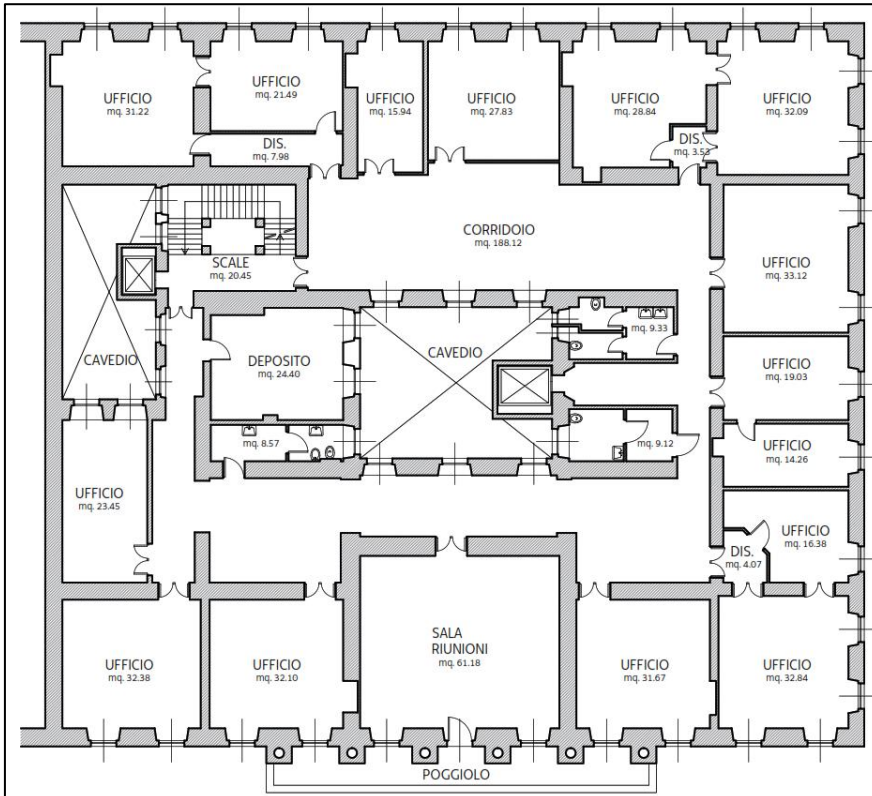
PALAZZO VUCETICH
Riva Nazario Sauro 8, Trieste

PRIMO PIANO



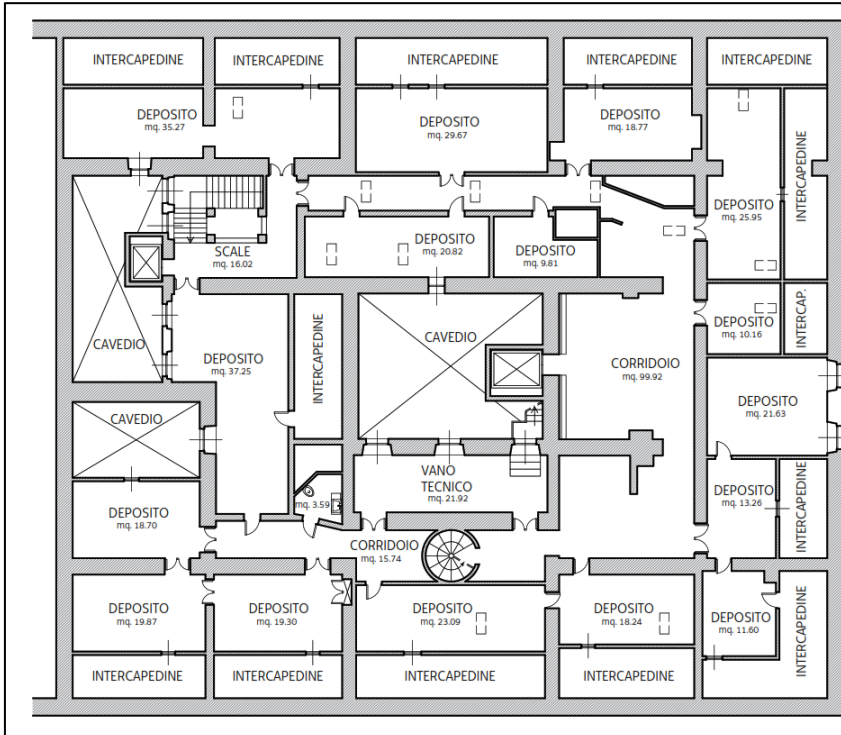
PALAZZO VUCETICH
Riva Nazario Sauro 8, Trieste

SECONDO PIANO



PALAZZO VUCETICH
Riva Nazario Sauro 8, Trieste

TERZO PIANO



PALAZZO VUCETICH
Riva Nazario Sauro 8, Trieste

QUARTO PIANO

Legenda

Uffici - sala riunioni
 Spazi distributivi: atri e corridoi - scale
 Locali tecnici - archivi e depositi - guardiana - servizi igienici
 Autorimesse

DETERMINAZIONE SUPERFICI CALPESTABILI

dell'immobile sito a Trieste in
 Riva N. Sauro n. 8

PIANTE

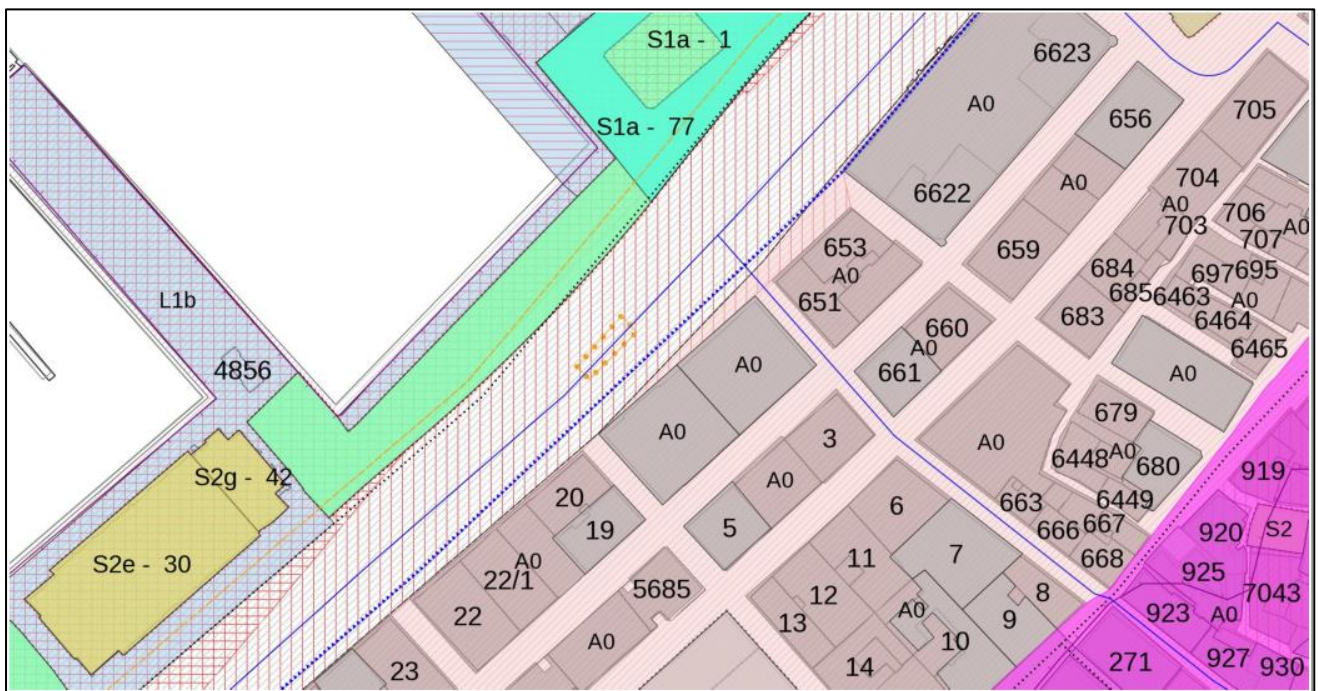
PROGETTISTI

R.U.P.

Superfici in mq dell'immobile regionale

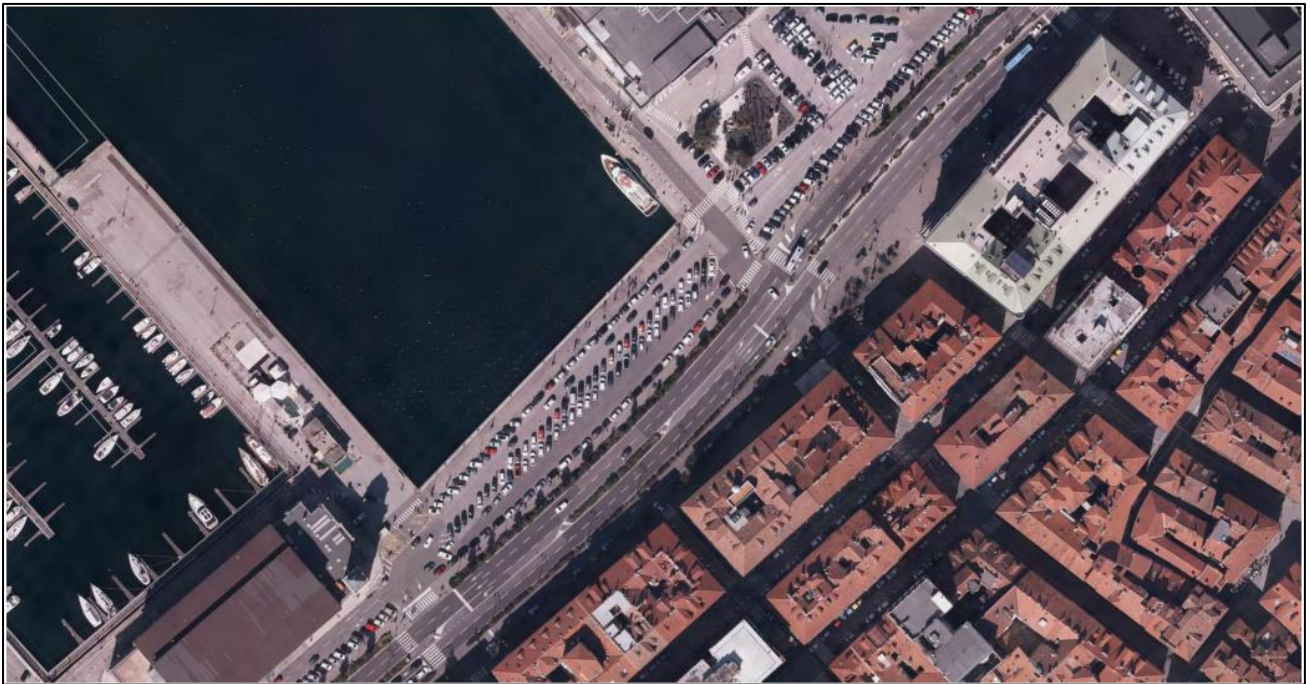
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	PIANO QUARTO	TOTALE SUPERFICI PER TIPOLOGIA
UFFICI	168,24	472,62	415,96	392,63	-	tot. mq uffici: 1 572,79
- sala riunioni	-	-	62,16	61,18	-	
SPAZI DISTRIBUTIVI						tot. mq spazi distributivi: 1 090,65
- atri e corridoi	245,10	201,85	208,09	203,71	115,66	
- scale	12,92	46,40	20,45	20,45	16,02	
LOCALI TECNICI E ACCESSORI						tot. mq locali tecnici ed accessori: 797,96
- locali tecnici	56,80	-	-	-	21,92	
- archivi e depositi	250,76	9,43	-	24,40	333,38	
- guardiana	1,95	-	-	-	-	
- servizi igienici	16,18	26,24	26,29	27,02	3,59	
AUTORIMESSA	-	-	-	-	-	tot. mq. Autorimessa: 0,00
SUPERFICI TOTALI PER PIANO	751,95	756,54	732,95	729,39	490,57	tot. mq. Palazzo: 3 461,40

Il PRGC vigente prevede per l'area in esame la zonizzazione A0 centro storico (art. 14 NTA)

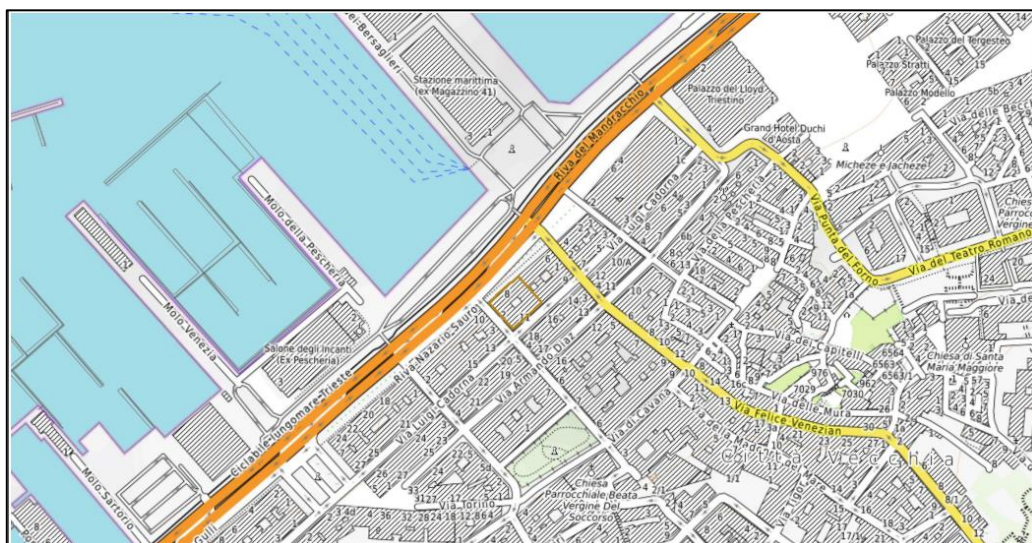


Estratto dal PRGC vigente.

Legenda		
I - Direzionali	B0 PV - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto	D3b - Zone artigianali di Monte S. Pantalone
C - Nuova città' dei giardini	B0c - Borghi originari carsici e perurbani	D3a - Attivita' di trattamento rifiuti
Bg4 - Città' degli orti	B0 - Centro urbano di pregio ambientale	D3 - Insediamenti industriali ed artigianali
Bg3 - Città' dei giardini della costiera	A3 - Zone soggette a ristruttur. edilizia	D1.1 - Attivita' produttive industriali ed artigianali di interesse regionale
Bg2 - Città' dei giardini del Carso	A2 - Nuclei int. amb. di tipo A	Arece della ricerca
Bg1 - Città' dei giardini	A0 - Centro storico	Arece delle attivita' marittime e della logistica
Bo4 - Città' degli oggetti 4	Ville e palazzi di interesse storico-testimoniale	N1 - Interscambio merci
Bo3 - Città' degli oggetti 3	Ville e palazzi di pregio storico-architettonico	L1a - Porto nuovo
Bo2 - Città' degli oggetti 2	Perimetro centro storico primario	Arece del commercio
Bo1 - Città' degli oggetti 1	Sistema della produzione, delle attivita' marittime, del grande commercio, della Ambito delle Produzione, logistica, commercio e ricerca	H3 - Commerciale di interesse comunale e comprensoriale
Arece della sostituzione e ristrutturazione urbanistica	Arece produttive e artigianali	H2 - Nuove Commerciali di interesse comunale e
Arece della conservazione dei caratteri storico-architettonici	D1.3 - Insediamenti industriali ed artigianali nel comprensorio ex EZIT	Hc - Commerciali destinate a grandi strutture di vendita
B0 PV.2 - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto	D4 - Attivita' estrattive	Ambito del turismo e dell'affaccio urbano a mare e della portualita'
B0 PV.1 - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto		Arece dell'affaccio urbano a mare e della portualita' allargata



Eagle FVG: dettaglio del foglio FM 15 e del contesto



2)- STIMA S.G.I DEL BENE IMMOBILE (O DEL CANONE ANNUO DI CONCESSIONE O DEL CANONE ANNUO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE): VALUTAZIONE:

Considerato quanto riportato al punto **1** e tenuto conto che l'ultima valutazione estimativa risale a febbraio 2020, si ritiene opportuno aggiornare la valutazione alla data della presente relazione.

Coerentemente alla valutazione estimativa del 2020, redatta dallo scrivente Servizio, si può avere una prima indicazione del valore immobiliare del bene in questione considerando il valore del bene ricostruito.

Considerando un valore di ricostruzione pari a 600,00 €/mc si avrà:

$$14.173,00 \text{ mc} \times 600,00 \text{ €/mc} = 8.503.200,00 \text{ €}$$

Il valore del terreno è molto alto in quanto nella zona considerata (rive di Trieste) non c'è disponibilità di terreni edificabili.

Come nel 2020 si considererà un valore di incidenza del terreno pari a $I_t = 30\%$

Immobile ricostruito al nuovo $8.503.200,00 \text{ €} \times 1,3 = 11.054.160,00 \text{ €}$ (comprensivo di valore del terreno)

Come effettuato precedentemente si ritiene di operare una decurtazione del valore teorico ricostruito per riportare la valutazione all'attualità: la decurtazione sarà del 30 %; si avrà:

$$11.054.160,00 \times 70\% = 7.737.912,00 \text{ €}$$

Si fa presente che appare razionale applicare una diminuzione del valore teorico "al nuovo" del 30%, per tener conto del grado di vetustà, grado di manutenzione e massa volumetrica da valorizzare.

Quindi la prima valutazione della presente valutazione, operata con il metodo della ricostruzione, a partire dalla consistenza commerciale pari a 14.173,00 mc (catastale) porta al valore immobiliare pari a **7.737.912,00 €**

Come seconda valutazione consideriamo un valore unitario pari a 1.950,00 €/mq, per tener conto del pregio e della posizione dell'immobile nonché del momento congiunturale estremamente fluido, che a fronte di una fase di incertezza dei mercati nel breve periodo intravede nel medio periodo un orizzonte plausibile di possibile ripresa del mercato immobiliare, soprattutto per quanto attiene ad investimenti in immobili di gran pregio.

La consistenza commerciale pari a 3.959,00 mq (valore preso alla base delle valutazioni delle precedenti stime, che qui si conferma) sarà moltiplicata per il valore unitario pari a 1.950,00 €/mq.

Il valore così calcolato sarà pari a $3.959,00 \text{ mq} \times 1.950,00 \text{ €/mq} = 7.720.050,00 \text{ €}$

Si nota che non è plausibile assumere valori unitari più bassi per questo immobile che rappresenta un palazzo storico di grande bellezza e importanza storico-artistica.

Anche se mediamente il mercato immobiliare del settore terziario ha visto nell'ultimo periodo una riduzione dei valori unitari applicati nelle vendite e nelle contrattazioni immobiliari, si ritiene che il patrimonio immobiliare pubblico afferente ai palazzi storico-artistici del centro storico di Trieste ed in particolare della zona prospiciente le rive non trovi comparazione con gli immobili normalmente compravenduti e debba essere oggetto di considerazioni ad hoc.

Per la considerazione sopra esposta si ritiene che questa seconda valutazione sia da considerare quale verifica del calcolo effettuato con il “metodo di ricostruzione” effettuato al primo punto e che il valore calcolato con il metodo del valore di ricostruzione sia quello da assumere quale importo finale e conclusione della presente stima.

Pertanto si può affermare, a verifica dei risultati ottenuti, che **7.737.912,00 €** è il valore dell’immobile di riva Nazario Sauro 8 a Trieste “palazzo Vucetich” valore che si reputa congruo, razionale ed ammissibile.

Si precisa, su indicazione del Servizio Patrimonio, che in esito alle recenti e definitive intenzioni di interrompere l’iter progettuale e realizzativo dei lavori di restauro e risanamento conservativo di Riva Nazario Sauro per procedere alla dichiarazione che l’immobile non è più sede istituzionale, alla sua iscrizione nel patrimonio disponibile e quindi alla sua vendita, quanto di seguito riportato risulta essere il **valore della progettazione fino alla definitiva:**

A) progettazione fino alla definitiva ex contratto Rep.n. 9909 dd. 25.02.2022:

- 1° acconto all’approvazione del PFTE (D.G.R. n. 1249 dd. 05.09.2022), Euro 24.657,66
- saldo all’approvazione del PD, secondo parcella aggiornata ex art. 3, comma 4 del Capitolato speciale, come da conteggio allegato e da me verificato, Euro (159.567,66 - 24.657,66) = 134.910,00

ossia **Euro 159.567,66**

B) relazione geologica e di inquadramento sismico ex lettera di incarico prot.n. GRFVG-GEN-2022-0039352-P dd. 23.06.2022, **Euro 45.279,35**

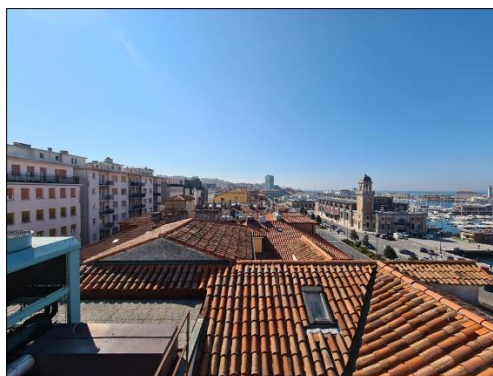
C) campagna di indagini diagnostiche volta a completare lo stato conoscitivo dell’immobile ex lettera di incarico prot.n. GRFVG-GEN-2022-0057063-P dd. 11.07.2022, **Euro 11.504,60** (con un’economia di Euro 1.140,70 rispetto all’impegnato)

D) verifica, ex art. 26 del D.Lgs. 50/2016, ai fini della validazione del progetto definitivo ex contratto prot.n. 1916 dd. 13.12.2022, **Euro 19.662,43** (ossia metà dell’impegnato)

corrispondenti a complessivi Euro 236.014,04

Tali importi saranno aggiunti al valore dell’immobile sopra stimato in caso di alienazione.

Figg (documentazione fotografica)







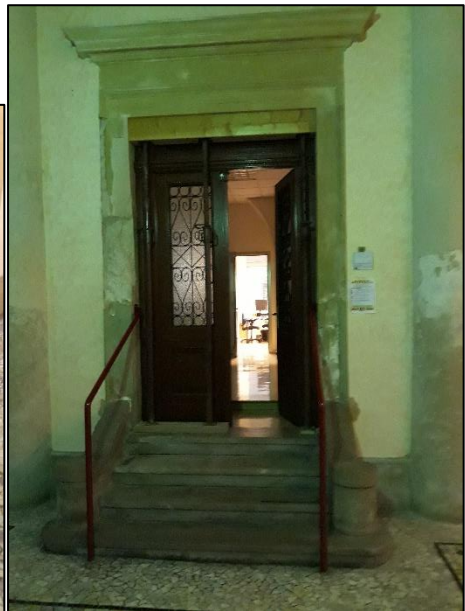
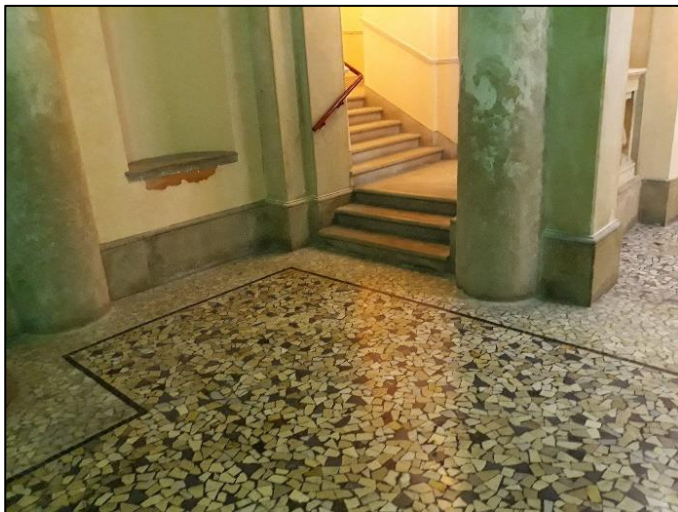
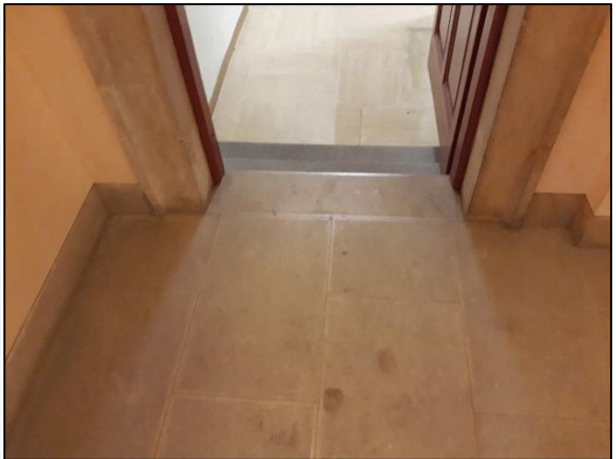
















Il responsabile dell'istruttoria
Ing. Paola Blanchini
(firmato digitalmente)

Comunicazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20.03.2000 n. 7:
Responsabile del procedimento: arch. Daniel Troncon (tel. 040 377 2085)
Responsabile dell'istruttoria: ing. Paola Blanchini (tel. 040 377 4431)