

OPPORTUNITA' A RENDITA:

UBICAZIONE DEL FABBRICATO E SUA DESCRIZIONE

UBICAZIONE

Il Complesso Immobiliare sito in Pordenone (PN) è un imponente e pregevole edificio a destinazione d'uso uffici e, terziario, progettato dall'arch. Gino Valle a cavallo tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 e completato nel 1982. Originariamente destinato ad accogliere il quartier generale della Zanussi Electrolux è stato successivamente destinato ad uffici occupati da diversi conduttori e attualmente è sede di tre diversi operatori tra cui, come occupante dell'area maggiore, Ente Governativo, i Contratti sono stati rinnovati in questi mesi.

Descrizione della zona di ubicazione: la zona di ubicazione dell'immobile è una zona a destinazione mista terziario residenziale, con ampia prevalenza della funzione uffici, posta immediatamente a ridosso del centro storico della città a poche decine di metri (percorribili sia a piedi sia con un veicolo) dal Corso Vittorio Emanuele che della città è l'arteria principale.



L'area è molto ricca di verde pubblico e privato e dispone di ampi spazi di parcheggio sia gratuiti sia pubblici a pagamento che privati e di pertinenza.

Si evidenzia la particolare qualità ambientale dell'insediamento in quanto – oltre a una pregevole conformazione architettonica dell'insieme dei complessi costituenti il quartiere direzionale in cui l'oggetto della presente valutazione è inserito – l'ampio tessuto verde circostante ne permette una significativa valorizzazione presente e futura (in considerazione dei diritti urbanistici non ancora sfruttati di cui il complesso dispone).

For information:

SWISS UK ITALY SLOVENIA SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com

Tel. +41 (0) 91 220 73 73 - Fax +41 (0) 91 220 47 11



Descrizione del complesso immobiliare:

Il complesso immobiliare è costituito da un n.1 edificio di 3 piani fuori terra conformato a triangolo rettangolo con cateti uguali e con un'ipotenusa sostituita da una "scalettatura". I cateti hanno una lunghezza approssimativa di 77m. Il complesso è completato da tutte le pertinenze coperte e scoperte e dagli spazi circostanti a verde, pedonali, ciclabili e di servizio. Da un punto di vista edilizio il complesso è realizzato con una struttura portante a telai tridimensionali in calcestruzzo armato gettato in opera. La presenza di tre importanti vani scale e ascensori, anch'essi in calcestruzzo armato ne completa l'assetto strutturale assai iperstatico anche a fronte dell'elevato grado di sismicità della località in esame. Al fine di garantire la fruibilità da parte dell'attuale conduttore principale, l'Agenzia delle Entrate, il piano interrato dell'edificio, destinato ad accogliere gli archivi dell'Agenzia, è stato recentissimamente completamente ristrutturato e rinforzato e dotato di un sistema di rilevamento contrasto degli incendi ad hoc e di prestazioni ampiamente superiori a quelle normalmente richieste in un edificio per uffici.

Dal punto di vista impiantistico diverse successive integrazioni e modifiche, rispetto alla concezione e conformazione impiantistica originaria, hanno mantenuto l'edificio assolutamente allineato allo stato dell'arte. Attualmente lo stesso dispone di un impianto di riscaldamento e raffrescamento assolutamente adeguato, aggiornato e governabile sia in modo centralizzato che da remoto per la garanzia di un microclima ideale e personalizzato nei singoli spazi ad uso ufficio.

La copertura è piana e calpestabile e su una parte di essa è situato il vano tecnico che ospita le centrali di trattamento dei fluidi caldi e freddi in grado di garantire sia il riscaldamento invernale sia il raffrescamento estivo. Le parti di copertura eccedenti rispetto all'ingombro dei vani tecnici sono completamente praticabili e la loro superficie calpestabile è realizzata in parte con ghiaietto e in parte con superfici verdi (toiture-terrasse).

L'utilizzo di alcuni diritti urbanistici disponibili permetterebbe, in realtà la realizzazione dei vani tecnici al piano interrato, il trasporto in quella sede di tutti i componenti impiantistici oggi in copertura e il successivo riutilizzo della copertura per attività in grado di generare ulteriore redditività.

RICHIESTA: 10.500.000 euro

RENDITA ANNUA: 689.664,76 euro/anno al netto iva locale

PERCENTUALE RENDITA: 6/7%

NON ESITATE A CONTATTARCI PER ULTERIORI INFORMAZIONI.....

For information:

SWISS UK ITALY SLOVENIA SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com

Tel. +41 (0) 91 220 73 73 - Fax +41 (0) 91 220 47 11