



geom. MARIO ARMELLINI

STUDIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

**BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI
UDINE via Manzoni n.5**

COMMITTENTE: ASUFC

AZIENDA SANITARIA UNIVERSITARIA FRIULI CENTRALE

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI UDINE via Manzoni n.1

estesa dal sottoscritto geometra Mario Armellini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, per gradito incarico ricevuto dall'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale relativa a beni immobili in proprietà situati in Comune di Udine via Manzoni n.5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La sostanza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è dislocata in Comune di Udine in via Manzoni n.5. Gli immobili in questione risultano così identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Udine:

Catasto Fabbricati in Comune di UDINE

fg.40 n.1046 sub.1, via Manzoni 5, piano S1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita € 604,25;

fg.40 n.1046 sub.2, via Manzoni 5, piani S1-1, zona censuaria 1, categoria B/2, classe 3, consistenza mc 10152, rendita € 17302,16;

fg.40 n.1046 sub.3, via Manzoni, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 316, rendita € 1419,84;

(corrispondenti al catasto terreni fg.40 n.1046 ente urbano di mq 3540)

fg.40 n.198 sub.3, via Manzoni, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 60, rendita € 371,85;

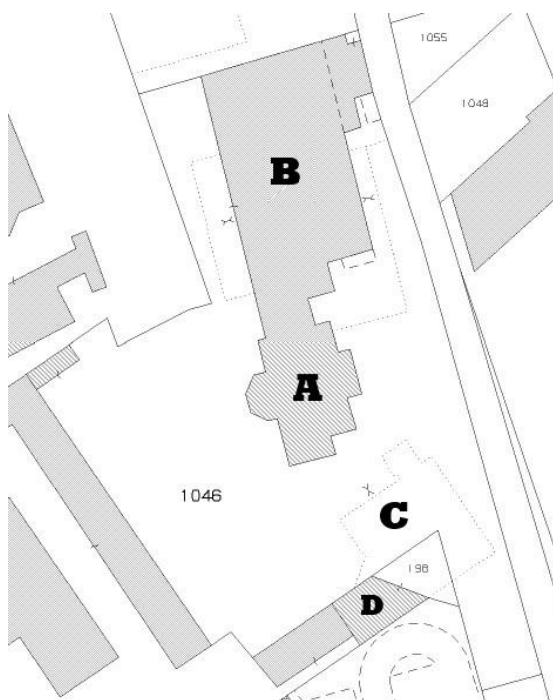
(corrispondente al catasto terreni fg.40 n.198 ente urbano di mq 135)

Il lotto confina nel suo complesso a nord con le particelle 1059-18, a ovest con le particelle 18-16, a sud con le particelle 16-100 e con via T. Ciconi e a est con la roggia di Palma.

L'unità immobiliare figura correttamente intestata al Catasto all'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale ASU FC con sede in Udine essendo pervenute all'Azienda Ospedaliera con delibera del Presidente della Giunta Regionale del 12.12.1995 n. 6225 rep. La planimetria del subalterno 2 particella 1046 presenta alcune difformità alle pareti interne ma che non sono di alcun pregiudizio alla sua conformità alla normativa in quanto l'unità è censita a metrocubo e la sua volumetria rimane invariata.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Come detto la sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Udine in via Manzoni n.5, nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino. Trattasi di più edifici di tipologia diversa tra loro edificati in epoche diverse.



Il fabbricato posto nella parte sud dell'edificio, identificato con la lettera A nel particolare, è distinto catastalmente parte con il subalterno 1 (il piano seminterrato) e parte con il subalterno 2 (il piano rialzato) in quanto risulta fisicamente connesso con il fabbricato di più recente edificazione e di tipologia completamente diversa identificato con la lettera B. Si tratta di un fabbricato tipo villino costruito nell'anno 1925, un edificio storico considerato di grande interesse architettonico, che veniva utilizzato come edificio pubblico destinato ai servizi sanitari e denominato "dispensario comunale". La sua struttura verticale è in pietra e laterizio mentre solai e struttura di copertura sono in legno, quest'ultima con sovrastante manto in coppi; la sua architettura presenta decori esterni di pregio con prospetti in mattoni faccia a vista. Il piano seminterrato (subalterno 1) veniva utilizzato come abitazione del custode e risulta tuttora ufficialmente a destinazione residenziale. Il piano si suddivide in cinque vani principali, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno. Si segnala di non aver potuto accedere all'interno dell'unità. Il piano rialzato, legato come detto al subalterno 2, si suddivide in sei vani principali, corridoio e servizi igienici. In merito alle finiture queste si presentano con serramenti esterni ed interni in legno risalenti molto

probabilmente all'epoca della costruzione e pavimentazione in piastrelle. Gli impianti sono vetusti ad eccezione di quello elettrico il cui rifacimento dovrebbe risalire a una ventina di anni fa ed è collegato al quadro elettrico generale posto nell'edificio B. Il fabbricato si presenta disabitato e il suo stato di conservazione non è dei migliori e necessita pertanto di un'adeguata manutenzione.



collegamento fabbricati A e B



fabbricato A prospetto sud

Il fabbricato principale del complesso, identificato con la lettera B nel particolare, è distinto catastalmente con il subalterno 2 e come detto risulta fisicamente connesso con il fabbricato identificato con la lettera A. Si tratta di un edificio a più piani costruito nei primi anni settanta che veniva utilizzato come edificio pubblico destinato ai servizi sanitari e denominato “centro sanitario”. La sua struttura è in cemento armato con solai di interpiano in laterocemento, con copertura piana dotata di sovrastante lamiera grecata. Le pareti di tamponamento sono in laterizio mentre quelle divisorie interne sono parte in laterizio, parte in cartongesso e parte in pareti attrezzate. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra più un quarto adibito a vani tecnici (sala macchine ascensore e centrale termica), e su due piani interrati. Le moltissime stanze in cui è suddiviso venivano utilizzate come uffici, ambulatori, archivi, servizi igienici e locali di deposito. Il secondo piano interrato era destinato invece a vani tecnici quali sala quadri elettrici, centrale trattamento aria, autoclave ecc... Oltre che dalle scale i piani interrati sono collegati tra loro da tunnel. In merito alle finiture queste si presentano con serramenti esterni in alluminio e pavimentazione in linoleum. In merito agli impianti quello elettrico risale a quasi una ventina di anni fa e allo stesso sono collegati tutti i fabbricati del compendio sanitario, quindi anche gli edifici situati in via Manzoni nn.1-3 distinti catastalmente con le particelle 102-103. L'impianto termico è a gas metano, con caldaie poste all'ultimo piano e termosifoni quali terminali, la cui ultima revisione sembra risalire a circa sei

anni fa. Sono presenti inoltre alcuni split interni per il condizionamento dell'aria funzionanti anche come pompa di calore. L'edificio è dotato di ascensore. Il fabbricato si presenta disabitato ma il suo stato di conservazione è comunque da considerarsi buono, ad eccezione degli intonaci esterni che risultano fessurati in diverse parti. Nell'estremo angolo ovest del lotto è presente un piccolo fabbricatio accessorio destinato a locali tecnici.



prospetto da via Manzoni



prospetto posteriore e laterale nord

Quali pertinenze il complesso è dotato, oltre che di un'ampia area esterna, anche di due edifici destinati all'uso di autorimessa. Il fabbricato identificato con la lettera C e catastalmente con il subalterno 3, è interrato e allo stesso si accede mediante una rampa posta di fronte al villino storico identificato con la lettera A. La sua costruzione risale all'anno 1980 ed è stato realizzato completamente in cemento armato. Nello stesso trovano posto circa una quindicina di autovetture ma essendo comunque di non recente datazione andrà sicuramente rivisto sotto il profilo dell'adeguamento alle normative antincendio.



rampa di accesso autorimessa C



interno autorimessa C

Il fabbricato identificato con la lettera D e catastalmente con la particella 198 subalterno 3 (non esistono comunque altri subalterni) è un locale unico al piano terra di forma trapezoidale. Lo stesso è stato realizzato con murature in cemento armato e laterizio e presenta la struttura metallica di copertura con sovrastanti tavelle e coppi in laterizio. Sul lato corto diagonale sono posti in opera due portoni basculanti e una porta metallica. Come detto la sua destinazione d'uso è come autorimessa ma viene utilizzato come deposito.



esterno autorimessa D



interno autorimessa D

FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine non risultano esserci vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o diritti di terzi.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle indagini effettuate al riguardo l'unità immobiliare in oggetto risulterebbe in regola con le normative di legge in materia edilizia e urbanistica. Presso gli uffici comunali sono state rintracciate solamente le seguenti pratiche edilizie: 1) prot. 2/78 ED del 03.07.1978 per modifiche interne nel fabbricato A; 2) prot. DIA/874.3.2004 del 13.10.2004 per lavori di manutenzione straordinaria ai piani terra e primo del fabbricato B consistenti in modifiche alle pareti divisorie interne e adeguamento dell'impianto elettrico. Rispetto al progetto si sono rilevate alcune difformità (non tutte le pareti indicate sono state costruite o demolite) ma non tali da non ritenere il fabbricato in regola, a maggior ragione oggi che le modifiche interne ricadono in edilizia libera. L'ufficio non è stato in grado di fornirmi ulteriori dati e informazioni in merito ai fabbricati oggetto di valutazione, nemmeno per quanto riguarda la

costruzione dei fabbricati più recenti.

In base al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel Comune la destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato in oggetto è zona Sh – zona delle aree destinate ad assistenza e sanità; una piccola striscia posta sul lato ovest del lotto ricade invece in zona V.p delle aree soggette alla viabilità di progetto.



piano regolatore generale comunale

CRITERI DI VALUTAZIONE

Si premette che per la valutazione dei fabbricati si effettueranno due metodologie di calcolo diverse. Per la particolare tipologia dell'edificio B si è ritenuto di effettuare il conteggio della volumetria in luogo della usuale superficie commerciale che verrà utilizzata invece per gli altri edifici. Si avverte che le misure sono state desunte dalle planimetrie e dai dati catastali.

Fabbricati A-C-D e area scoperta

Nel conteggio della superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto di computare per 1/2 la superficie delle autorimesse e per 1/10 quella dell'area scoperta. Quest'ultimo coefficiente tiene conto che l'area è inedificabile e quindi al momento va considerata solo come area pertinenziale ma anche considera il contesto urbano nel quale la stessa è inserita. Si espongono di seguito le superfici commerciali degli immobili A-C-D e dell'area:

- | | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------|
| • A abitazione n.1046 sub.1 | mq 128,00 x 1/1 = | mq 128,00 |
| • A porzione n.1046 sub.2 | mq 205,00 x 1/1 = | mq 205,00 |

• C autorimessa n.1046 sub.3	mq 342,00 x 1/2 =	mq 171,00
• D autorimessa n.198 sub.3	mq 74,00 x 1/2 =	mq 37,00
• area scoperta pertinenziale	mq 2784,00 x 1/10 =	<u>mq 278,40</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata		mq 820,00

Fabbricato B

• piano terra	mq 612,00 x H m 3,30 =	mc 2020,00
• primo piano	mq 550,00 x H m 3,10 =	mc 1705,00
• secondo piano	mq 550,00 x H m 3,10 =	mc 1705,00
• terzo piano vani tecnici	mq 107,00 x H m 3,20 =	mc 342,00
• primo seminterrato	mq 805,00 x H m 3,30 =	mc 2657,00
• secondo scantinato	mq 267,00 x H m 3,00 =	<u>mc 801,00</u>
VOLUME TOTALE		mc 9230,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricati A-C-D e area scoperta

La particolare destinazione d'uso del fabbricato A, l'essere di fatto collegato all'edificio B nonché la presenza di vincoli architettonici, rendono complesso l'inquadramento della più adatta metodologia di stima. In considerazione di una possibile futura vendita dell'immobile e quindi di una sua radicale trasformazione dal punto di vista dell'utilizzo, lo scrivente ritiene che la sua più probabile destinazione d'uso futura possa essere quella direzionale e pertanto procede la valutazione con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nella zona per beni destinati all'uso di ufficio. Si ritiene che anche la destinazione residenziale possa essere plausibile ma in ogni caso al giorno d'oggi nelle valutazioni le due destinazioni d'uso più o meno si equivalgono. La comparazione pertanto sarà ottenuta mediante la ricerca di annunci di vendita e compravendite simili, la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e dei Borsini Immobiliari redatti dagli Agenti Immobiliari della Regione Friuli Venezia Giulia, la consultazione con agenzie immobiliari, nonché dell'esperienza personale, tenendo in debito conto la particolare fase del mercato immobiliare e tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore, come posizione, esposizione, vetustà, eventuali servitù attive e/o passive, stato di conservazione e manutenzione, destinazione urbanistica, eventuali vincoli edilizi, e ogni altra cosa possa concorrere alla formazione di un giusto valore delle unità immobiliari sopra descritte. Da un esame comparativo effettuato sul sito internet www.immobiliare.it si sono rilevati alcuni immobili simili in vendita nella zona (in via Dante) i cui importi richiesti, opportunamente ridotti in considerazione di un margine di trattativa, variano

tra 900/1.200 €/mq. In via Ciconi invece si sono trovati in vendita uffici ristrutturati al primo ingresso i cui importi richiesti variano tra 1.400/1.550 €/mq. Il sito internet www.borsinoimmobiliare.it inquadra nella zona un range di valori per gli uffici, naturalmente in buono stato di conservazione, compreso tra 1.085/1.680 €/mq. L'OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, che solitamente ha valori piuttosto elevati rispetto alla realtà, riporta per gli uffici della zona in buono stato una forbice di valori compresi tra 1.450/2.050 €/mq mentre per le abitazioni di tipo economico tra 1.300/1.950 €/mq. Infine il borsino degli agenti immobiliari FIAIP 2019 riporta per gli uffici della zona valori compresi tra 1.000/1.800 €/mq e per le abitazioni da ristrutturare tra 900/1.500 €/mq. Dall'esame di tutte queste indicazioni riterrei di poter valutare indicativamente e unitariamente gli immobili in questione con la cifra media di 1.260 €/mq, in linea con l'importo valutato per i fabbricati di cui alle particelle 102-103 ai quali si ritiene essere simile per caratteristiche di valutazione. Rispetto alle valutazioni effettuate per gli altri villini del complesso sanitario distinti con le particelle 102-103 non si è ritenuto opportuno invece fare un confronto con il tipo di calcolo valutativo della vendita a nuovo detratti i costi di ristrutturazione in quanto il fabbricato A è unito al fabbricato B e vi è la promiscuità dell'area scoperta, oltre che la sua grandezza, che falserebbe il valore di vendita a nuovo. Si tenga presente però che per poter procedere con un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, in direzionale o residenziale che sia, sarà necessario richiedere al Comune una variante al piano regolatore che tolga il vincolo della destinazione sanitaria e assistenziale. La cosa non è di poco conto soprattutto per quanto riguarda i tempi di attesa ma il successo dell'operazione farebbe aumentare non poco l'appetibilità degli immobili.

Effettuato il relativo calcolo si ottiene per gli immobili in oggetto, da ritenersi comunque valutati a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato arrotondato pari a € 1.035.000,00 (Euro unmilionetrentacinquemila/00).

Fabbricato B

Non essendo possibile per il fabbricato B effettuare valutazioni di tipo comparativo in quanto la tipologia dell'immobile è molto particolare ed ha un mercato molto limitato se non addirittura inesistente e per lo stesso motivo nemmeno valutazioni in base alla redditività, la valutazione viene eseguita con il metodo del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, al quale andrà sottratto il deprezzamento maturato al momento della stima per le condizioni, la vetustà e l'obsolescenza riscontrati.

VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Per quanto riguarda il costo di ricostruzione lo stesso è stato rilevato tramite consultazione di alcune imprese di costruzione e immobilariisti della zona, i

quali affermano essere pari a €/mc 500,00. Il valore è pertanto il seguente:
 Valore ricostruzione fabbricato B = mc 9230 x €/mc 500,00= € 4.615.000,00

DEPREZZAMENTI

Il deprezzamento fisico è dovuto all'uso e al logorio delle parti che compongono gli immobili quali le strutture, gli impianti e le finiture, che tra l'altro possono non avere la medesima vetustà. Per il calcolo del deprezzamento maturato si applica la formula matematica del deprezzamento lineare $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove "Ct" è il valore deprezzato, "C" è il costo delle strutture, impianti, finiture, "t" è la vetustà delle strutture, impianti, finiture ed "n" è la loro vita utile. Si consideri la seguente tabella esplicativa e i relativi conteggi:

FABBRICATO B	Incidenza stimata su costo costruzione	calcolo incidenza C	vetustà anni t	vita utile anni n
strutture	35%	4.615.000 x 35% = € 1.615.250	52	75
impianti	40%	4.615.000 x 40% = € 1.846.000	17	30
finiture	25%	4.615.000 x 25% = € 1.153.750	25	35

Applicando la formula di cui sopra si avrà pertanto:

strutture $1.615.250 \times (1 - 52/75) = € 495.344,00$
 impianti $1.846.000 \times (1 - 17/30) = € 799.933,00$
 finiture $1.153.750 \times (1 - 30/35) = € 164.822,00$

Il valore arrotondato del fabbricato B sarà pari a € 1.460.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

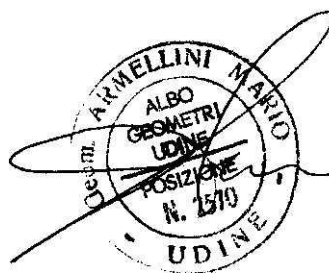
Sommando i valori di tutti gli edifici compresi nel lotto e la loro area scoperta si ottiene il seguente più probabile valore di mercato arrotondato, da ritenersi comunque valutato a corpo e non a misura:

€ 2.500.000,00
(Euro duemilionicinquecentomila/00)

Un tanto come richiesto a espletamento dell'incarico ricevuto.

Udine, 8 marzo 2022

Geom. Mario Armellini





Reg. Assev. N. _____

1840/2022

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2022 addì giorno otto del mese di marzo, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del TRIBUNALE DI UDINE è comparso il geometra Mario Armellini nato a Udine il 10.12.1964 residente a Udine in viale Venezia n.272 identificato con carta d'identità n. AX1997537 rilasciata dal Comune di Udine in data 04.05.2016 codice fiscale RML MRA 64T10 L483K, il quale chiede di asseverare l'unita perizia redatta per conto dell'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale ASU FC con sede in Udine. =====

Il Funzionario Giudiziario invita il geometra al giuramento di rito: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA". =====

il Geometra

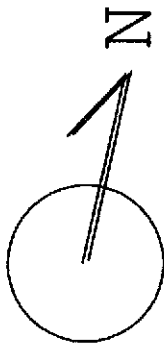
il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Valentina Tordella



Allegati: n.6 planimetrie catastali ed estratto di mappa

PIANTA PIANO SEMINTERRATO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

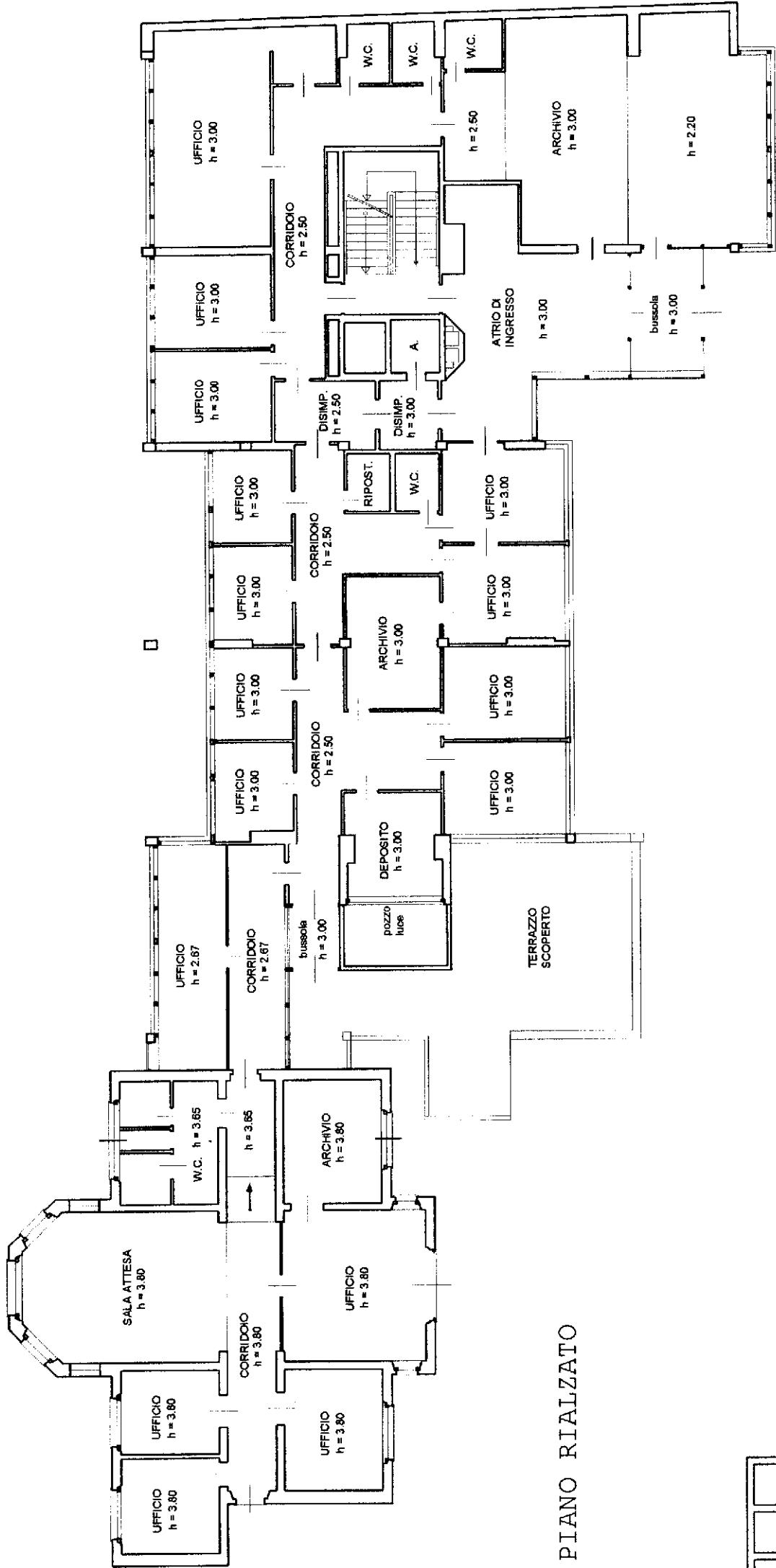
Dichiarazione protocollo n. UD0132445 del 09/06/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Udine**
Via Alessandro Manzoni

Scale 1: 200

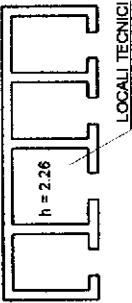
civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione: **40**
Foglio: **1046**
Particella: **1046**
Subalterno: **2**

Compilata da:
Colle Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Udine** N. **1864**



PIANTA PIANO RIALZATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

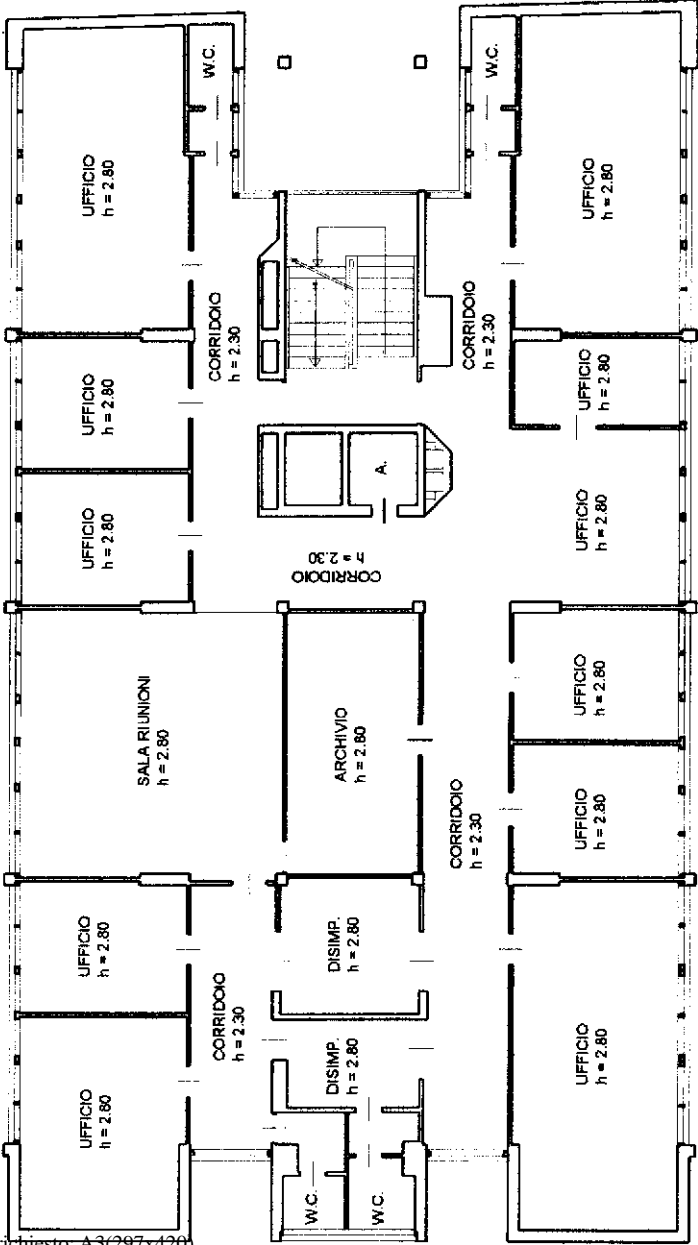
Dichiarazione protocollo n. UD0132445 del 09/06/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Udine**
Via Alessandro Manzoni

Scheda n. 3
Scala 1: 200

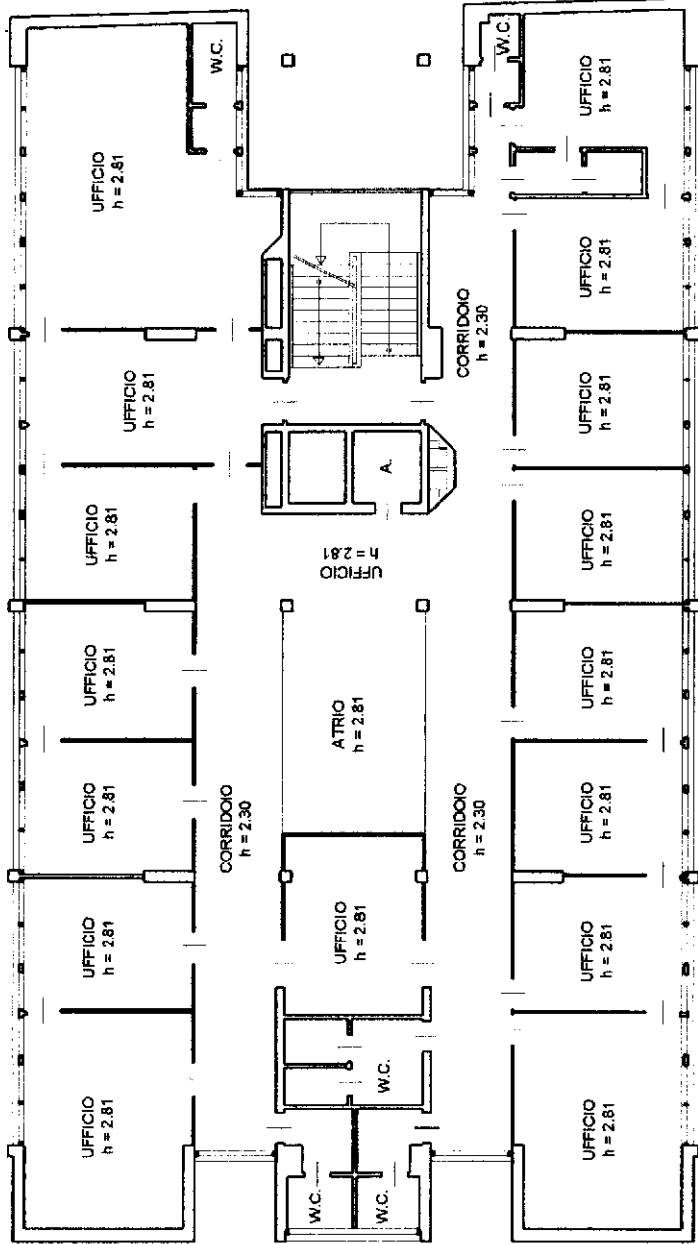
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **40**
Particella: **1046**
Subalterno: **2**

Compilata da:
Colle Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Udine** N. **1864**

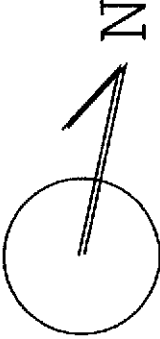
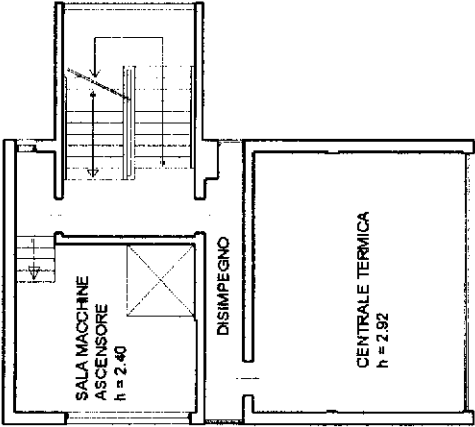
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



MODULARIO
F. rig. rend. 497



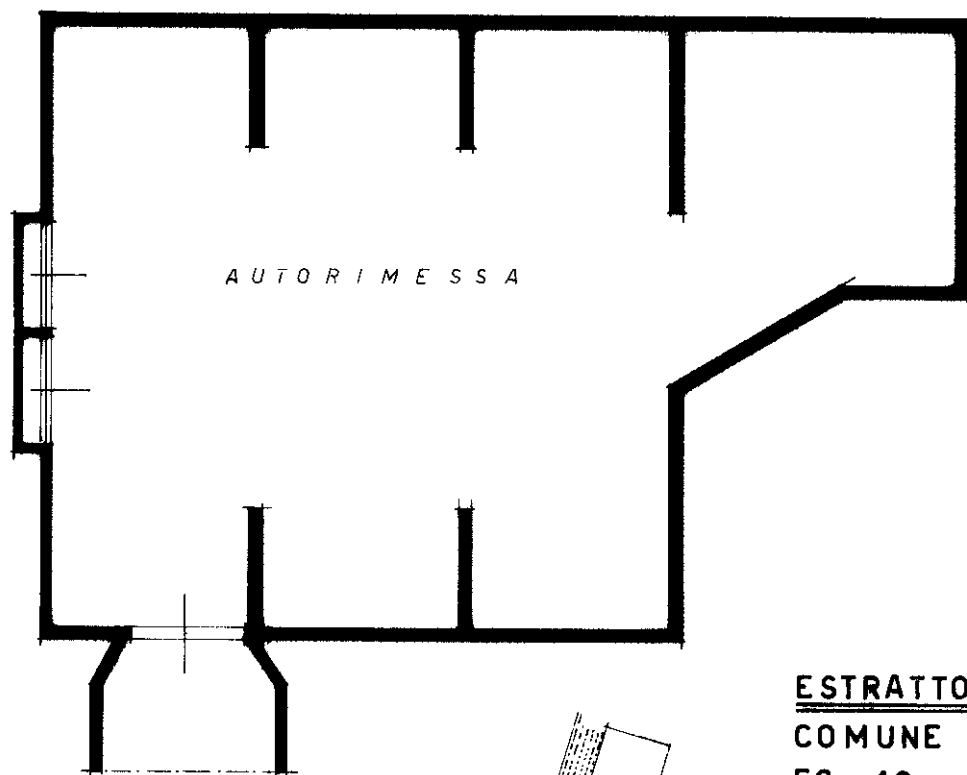
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

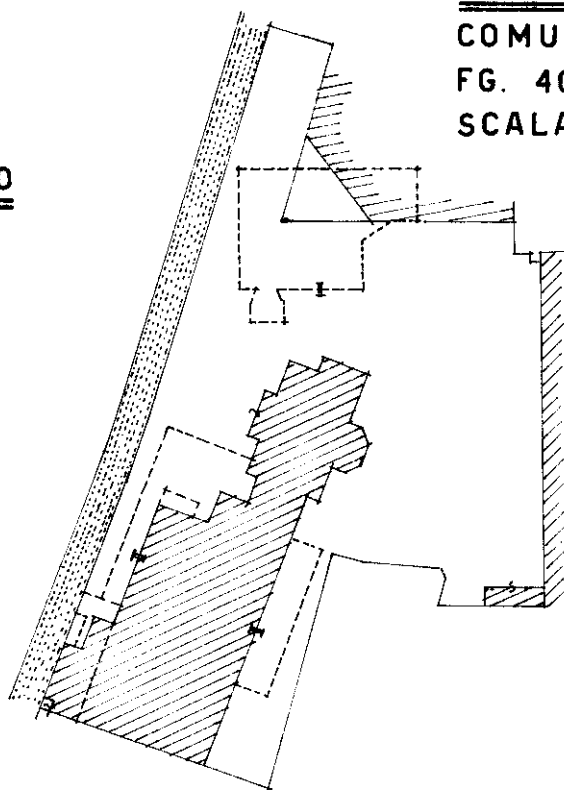
Planimetria di u.i.u. in Comune di **UDINE** via **MANZONI** civ.



PIANO INTERRATO H. 2.20

SUP. MQ. 310.00

ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI UDINE
FG. 40 MAPP. 1046
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI: **200**

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti ☒
Dichiarazione di variazione ☒

Compilata dal **GEOM. SOMAGLINO**
(Titolo, cognome e nome)
ALBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/04/1994 - Data: 11/01/2022 - n. T312653 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K
Identificativi catastali
Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. **1046** sub. **3**

della provincia di **UDINE** **14 31**
data Firma

Catasto dei Fabbricati - Suonato al 11/01/2022 - Comune di UDINE(L483) - < Foglio 40 - Particella 1046 - Sub. 3 -
VIA ALESSANDRO MANZONI Piano S1

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **UDINE** via **MANZONI** civ.

PIANO TERRA H. 3.10

SUP. MQ. 59.00

AUTORIMESSA

CORTE

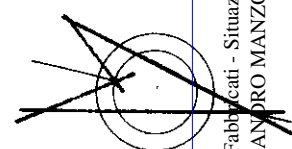
100

16

1046

ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI UDINE
FG. 40 MAPP. 16
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI: **200**

Dichiarazione di N.C.

Ultima planimetria in variazione



Compilata dal

GEOM. SOMAGLINO

(Titolo, cognome e nome)

ALBERTO

GEOMETRI

UDINE

1431

iscritto all'albo de

della provincia di

data

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/04/1994 - Data: 11/01/2022 - n. T312650 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K

Totale schede: **40** Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. **198** sub **3**

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di UDINE(L483) - < Foglio 40 - Particella 198 - Subalterno 3>
VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T



Comune: (UD) UDINE
Foglio: 40
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T95711/2022
11-Jan-2022 10:54:56