



geom. MARIO ARMELLINI

STUDIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

**BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI
UDINE via Manzoni n.3**

COMMITTENTE: ASUFC

AZIENDA SANITARIA UNIVERSITARIA FRIULI CENTRALE

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI UDINE via Manzoni n.3

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.3.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La sostanza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è dislocata in Comune di Udine in via Manzoni n.3. Gli immobili in questione risultano così identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Udine:

Catasto Fabbricati in Comune di UDINE

fg.40 n.103, via Manzoni 3, piano T, zona censuaria 1, categoria B/2, classe 1, consistenza mc 1956, rendita € 2424,46;
(corrispondente al catasto terreni fg.40 n.103 ente urbano di mq 1029)

Il lotto confina a nord con la particella 102, a ovest con la roggia di Palma, a sud con la particella 1056 e a est con via Manzoni.

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.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Come detto la sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Udine in via Manzoni n.3, nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino. Trattasi di un edificio ad un solo piano fuori terra edificato nell'anno 1907 con area scoperta e vano tecnico di pertinenza. Si tratta di un edificio storico considerato di grande interesse architettonico che veniva utilizzato come edificio pubblico destinato ai servizi sanitari e denominato "padiglione pro infanzia". La sua struttura verticale è in laterizio mentre quella della copertura è piana in legno con sovrastante guaina bituminosa; la sua architettura presenta decori esterni di pregio. Il fabbricato presenta un'altezza interna notevole (quasi cinque metri) si sviluppa al piano terra con un ampio vano centrale attorno al quale gira un corridoio sul quale si affacciano dieci stanze, due servizi igienici e un disimpegno. In merito alle finiture queste si

presentano con serramenti esterni ed interni in legno risalenti molto probabilmente all'epoca della costruzione e pavimentazione in linoleum. Gli impianti sono vetusti ad eccezione di quello elettrico il cui rifacimento sembra risalire a una decina di anni fa ma è collegato al quadro elettrico generale posto nell'edificio di via Manzoni n.5. L'impianto di riscaldamento presenta all'interno dei vecchi termosifoni in ghisa ed è collegato alla caldaia a gas metano posizionata nel vano tecnico (collegata anche con il confinante edificio al civico n.1 sempre di proprietà dell'Azienda Sanitaria (particella 102). L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagni elettrici. Si segnala che per tutti gli impianti non si è potuto verificarne il funzionamento e in ogni caso, nell'ipotesi di un diverso utilizzo dell'immobile o di una sua vendita, si dovrà provvedere al loro rifacimento e a renderli indipendenti da gli altri fabbricati dell'attuale compendio sanitario. E' presente un impianto servoscala per superare i gradini esistenti all'esterno. L'edificio si presenta disabitato e il suo stato di conservazione non è dei migliori e necessita pertanto di un'adeguata manutenzione. In una stanza è crollato il controsoffitto che ha messo a nudo la struttura lignea della copertura e in alcune zone sono presenti evidenti tracce di muffa su pareti e soffitti. L'area scoperta presenta qualche alberatura di alto fusto e appare recintata in tutto il suo contorno.



vista da via Manzoni



retro del fabbricato

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. Come

detto la costruzione dell'edificio risale all'anno 1907 e presso gli uffici comunali non è stato possibile rintracciare la relativa pratica edilizia. Inoltre non sembrano esserci state successive pratiche edilizie ad eccezione della pratica codice DE/103.3.2000 del 26.09.2000 comunicazione poi declassata dall'ufficio in quanto intervento di manutenzione ordinaria per la sostituzione di tubature interrate del riscaldamento. L'ufficio non è stato in grado di fornirmi ulteriori dati e informazioni in merito al fabbricato oggetto di valutazione.

In base al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel Comune la destinazione urbanistica del fabbricato in oggetto è zona A1 Sh – zona urbana di carattere storico artistico ambientale soggetta a restauro e risanamento conservativo destinata ad assistenza e sanità; l'area scoperta invece ricade in zona A7 Sh – aree libere inedificabili destinate (in questo caso leggasi di pertinenza) ad assistenza e sanità.



piano regolatore generale comunale

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nel conteggio della superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto di computare per 1/4 la superficie del vano tecnico centrale termica 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. Avvertendo che le misure sono state desunte dalla planimetria e dai dati catastali, si espongono di seguito le superfici commerciali dell'immobile:

• locali principali	mq 345,00 x 1/1 =	mq 345,00
• vano tecnico c.t.	mq 13,00 x 1/4 =	mq 3,25
• area scoperta pertinenziale	mq 671,00 x 1/10 =	<u>mq 67,10</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata		mq 416,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La particolare destinazione d'uso del fabbricato e della sua area di pertinenza, 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 dell'unità immobiliare sopra descritta. 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 l'immobile in questione con la cifra media di 1.300 €/mq. Per confronto si è effettuato anche un ulteriore tipo di calcolo valutativo. Se si procedesse ad una ristrutturazione dell'immobile si potrebbe prevedere per le strutture (che in linea di massima sono a posto) una spesa di €/mc 150 a fronte di 1.400 mc, mentre per finiture e impianti una spesa di €/mc 300 a fronte di 1.000 mc (non si è considerata tutta l'altezza ipotizzando un tamponamento con controsoffitti a tre metri dal pavimento). La spesa per la ristrutturazione del fabbricato arriverebbe pertanto a € 510.000, alla quale andrebbe sommata la percentuale del 30% ritenuta equa per i costi delle spese tecniche e per l'utile d'impresa. Il costo totale della ristrutturazione si può quantificare pertanto in € 663.000. Ottenuto così un immobile nuovo il suo valore di vendita, considerata anche la sua posizione strategica in prossimità di tutti gli uffici pubblici oltre che del centro storico cittadino, potrebbe essere di 2.500 €/mq e pertanto di € 1.040.000. La differenza tra ricavi e spese fornisce un importo di € 377.000 che diviso per la superficie commerciale dell'immobile dà un importo unitario pari a circa 900 €/mq, un po' distante dalla valutazione di tipo comparativo. E' da tenere presente però che le altezze notevoli (ma inutili) del fabbricato fanno lievitare i costi della sua ristrutturazione che non trovano poi riscontro nel valore di vendita al metro quadrato. Si consideri inoltre 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 dell'immobile.

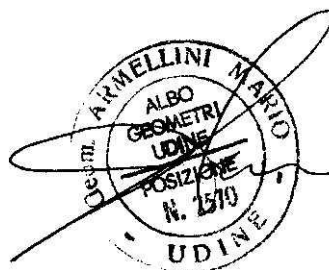
Tutto ciò premesso, considerato di non poter calcolare una media tra le due valutazioni di cui sopra in quanto come detto le notevoli altezze del fabbricato fanno aumentare i costi di una possibile ristrutturazione e di conseguenza falsare la stima, considerato che rispetto al confinante fabbricato distinto con la particella 102 la superiore altezza dovrebbe far aumentare la sua valutazione unitaria ma che comunque questo aspetto può anche influire in negativo dato che aumentano i costi di ristrutturazione a fronte di un'altezza eccessiva ritenuta inutile, si ritiene di poter indicativamente e unitariamente valutare l'immobile in questione con la cifra unitaria di €/mq 1.260,00 al pari di quello situato in via Manzoni n.1 di cui alla particella 102. Effettuato il relativo calcolo si ottiene per l'immobile in oggetto il seguente più probabile valore di mercato arrotondato, da ritenersi comunque valutato a corpo e non a misura:

€ 525.000,00
(Euro cinquecentoventicinquemila/00)

Un tanto come richiesto a espletamento dell'incarico ricevuto.

Udine, 8 marzo 2022

Geom. Mario Armellini





Reg. Assev. N.

1839/2022

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
dot.ssa Valentina Zordan



Allegati: planimetria catastale ed estratto di mappa

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Decreto del 12 aprile 1939, n. 852

PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

di

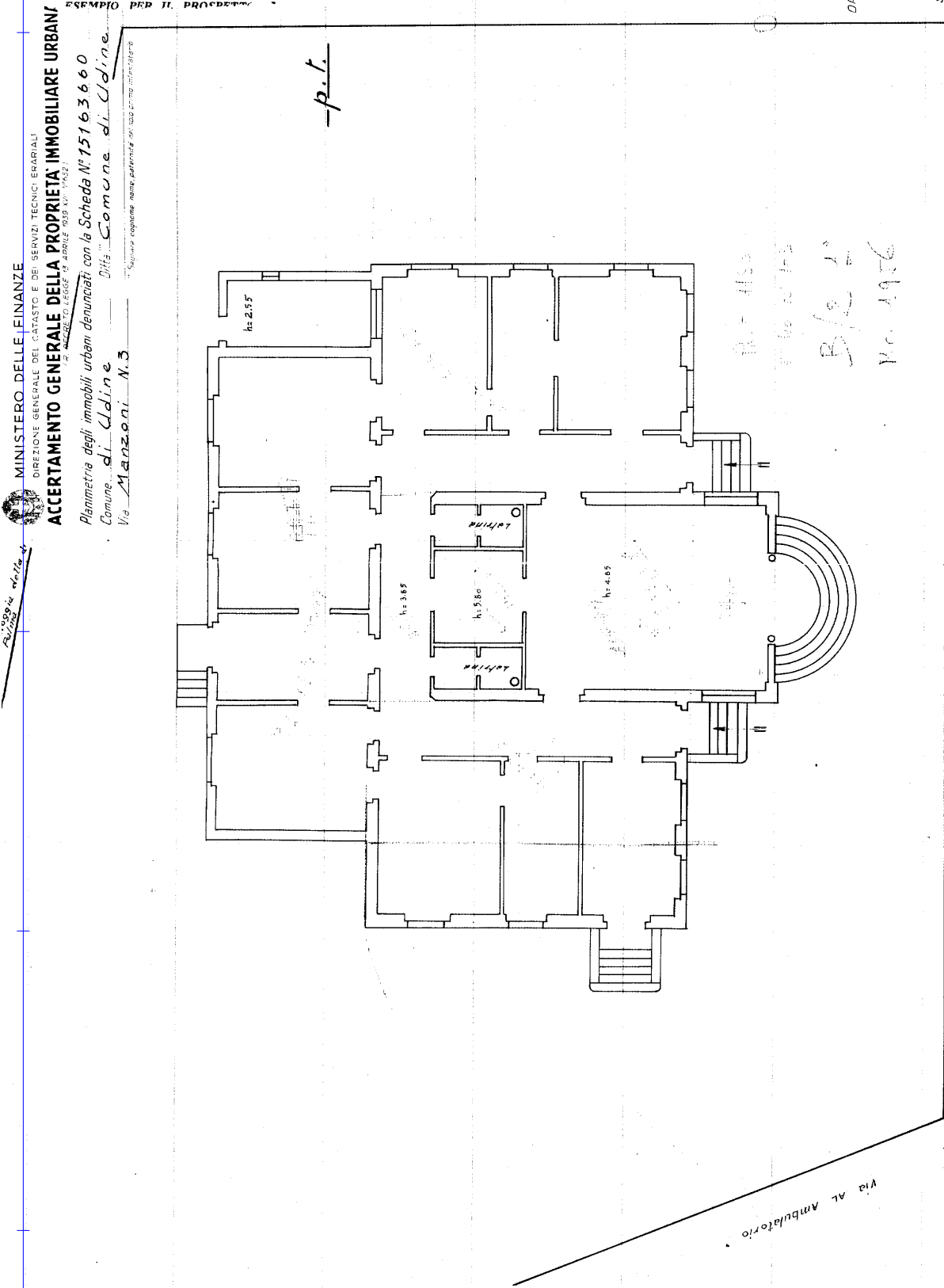
COMUNE

Taloncino di riscontro

SCHEDA NUMERO

15163660

AVVERTENZA: Il presente documento è un estratto dalla planimetria di accertamento della proprietà immobiliare, redatta in data 12 aprile 1939, n. 852, e non rappresenta la planimetria completa della proprietà immobiliare.



Ultima planimetria in atti



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