



geom. MARIO ARMELLINI

STUDIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

**BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI
FAGAGNA**

COMMITTENTE: ASUFC

AZIENDA SANITARIA UNIVERSITARIA FRIULI CENTRALE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI FAGAGNA

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 Fagagna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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

Catasto Fabbricati in Comune di FAGAGNA

fg.15 n.243 sub.1, via Stalletti 12, piani S1-T, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 269,85;

fg.15 n.243 sub.2, via Stalletti 12, piani 1-2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita € 245,832;

fg.15 n.243 sub.3, via Stalletti 12, piano T, cat. C/6, classe 3, mq 27, rendita € 33,47;

fg.15 n.243 sub.4, via Stalletti 12, piano T, cat. C/6, classe 3, mq 18, rendita € 22,31;

(corrispondenti al catasto terreni fg.15 n.243 ente urbano di mq 1709)

Catasto Terreni in Comune di FAGAGNA

fg.15 n.518, seminativo, mq 13, reddito dom. € 0,12, reddito agr. € 0,06;

fg.15 n.520, seminativo, mq 80, reddito dom. € 0,72, reddito agr. € 0,35;

Il lotto confina a nord con le particelle 511-512, a ovest con le particelle 511-519, a sud con via Stalletti e a est con la particella 86.

Le unità immobiliari figurano correttamente intestate al Catasto all'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale ASU FC con sede in Udine essendo pervenute all'Azienda Ospedaliera per testamento olografo pubblicato il 26.02.2003 dal notaio Mareschi al n. 80890 rep. e dichiarazione di successione n. 3 vol. 1666 del 23.03.2004 in morte di Mezzarobba Angelina deceduta il 11.02.2003 trascritta a Udine il 24.08.2004 ai nn. 19061/27133.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Come detto la sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Fagagna in via Stalletti n.12. Trattasi di un villino bifamiliare edificato nell'anno 1964 (data dell'abitabilità) con fabbricato accessorio ad uso autorimessa costruito nel 1967 e area scoperta di pertinenza. Il fabbricato abitativo è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato. Alle abitazioni si accede attraverso una terrazza e un vano scale comune. L'appartamento al piano terra è suddiviso in vani ad uso ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, più due vani cantinati. L'appartamento al primo piano è suddiviso anch'esso in vani ad uso ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, più una terrazza e una soffitta dalle altezze non abitabili. Si evidenzia di non aver potuto accedere all'interno del fabbricato e pertanto la suddivisione si rifà alle risultanze delle planimetrie catastali. Non si entra nemmeno nel merito del funzionamento degli impianti che non si è potuto verificare. Si segnala però che l'immobile è disabitato da diversi anni. Da un esame esterno si nota che il fabbricato abbisogna di lavori di manutenzione e di sostituzione di molte finiture. Il fabbricato accessorio è situato al solo piano terra e si suddivide in due autorimesse. Anche questo edificio abbisogna di lavori di manutenzione. Si segnala che il suo manto di copertura è in lastre di eternit che andranno pertanto smaltite con conseguente rifacimento del manto in altro materiale. Notevole invece l'area scoperta di pertinenza che si presenta alberata con abeti di alto fusto. Nell'area è presente un piccolo fabbricato in legno ad uso ripostiglio la cui edificazione non risulta licenziata. Si evidenzia che l'area della particella 518 risulta interna alla recinzione mentre quella della particella 520 ne è al di fuori.



prospetto sud-est



prospetto sud-ovest

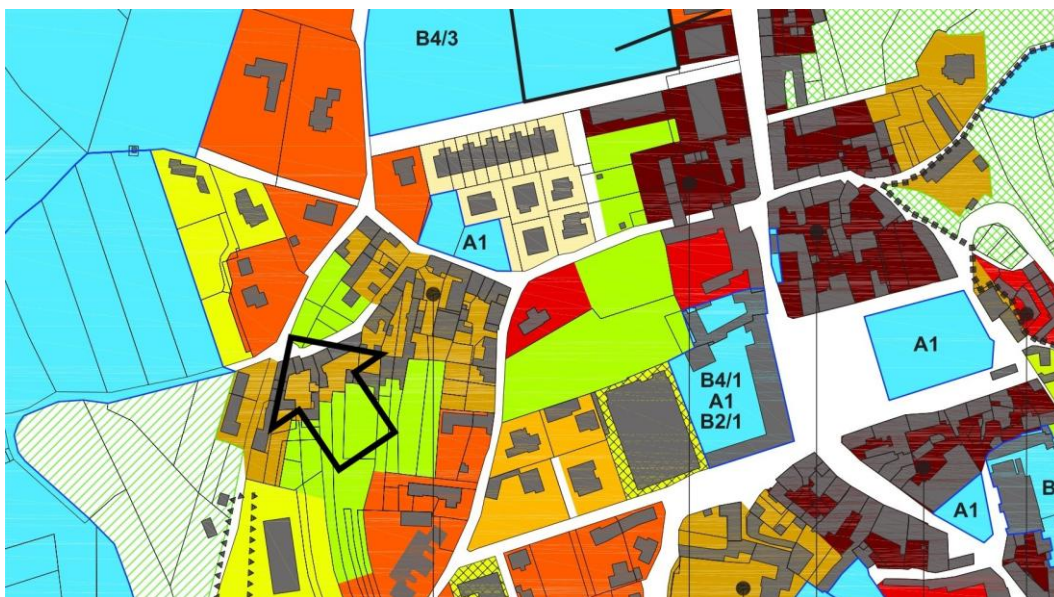
FORMALITA' VINCOLI E ONERI

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 non risulta in regola con le normative di legge in materia edilizia e urbanistica. Il fabbricato abitativo è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 640 del 10.07.1963 con abitabilità del 05.08.1964. Il fabbricato accessorio è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 1260 del 16.11.1967. Risultano esserci inoltre la licenza edilizia n. 1559 del 20.01.1970 e la n. 2393 del 10.10.1973 per la costruzione delle recinzioni. Dall'esame della documentazione delle licenze edilizie e delle planimetrie catastali, confrontate anche con lo stato di fatto visto dall'esterno, emergono numerose difformità, riassumibili principalmente nelle dimensioni generali del fabbricato, in modifiche prospettiche delle finestre, in una diversa distribuzione dei vani interni e in una diversa conformazione dell'intero piano scantinato. Posso affermare direi con certezza che queste difformità sono state realizzate in fase di costruzione del fabbricato e per le quali non è mai stata presentata una variante (all'epoca non si usava). Sono presenti inoltre una tettoia sulla terrazza del primo piano e un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio in mezzo al giardino, entrambi abusivi, ma per i quali propenderei più per la loro rimozione piuttosto che per la loro sanatoria. Per la regolarizzazione del fabbricato sarà necessario presentare al Comune una comunicazione asseverata per riduzione a conformità. In base al Piano Regolatore Generale attualmente in vigore nel Comune la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è zona B1 residenziale estensiva di completamento.



piano regolatore generale comunale

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nel conteggio della superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, che si è ritenuto di computare e valutare nel loro complesso non essendo intenzione della proprietà di separare e frazionare le stesse, si è ritenuto di computare per 1/4 la superficie del piano scantinato avente altezza limitata, quella della soffitta non abitabile avente altezze che la rendono appunto non abitabile e quella delle terrazze, per 1/2 quella delle autorimesse e per 1/20 quella dell'area scoperta di pertinenza. Avvertendo che le misure sono state desunte dalle planimetrie catastali, si espongono di seguito le superfici commerciali degli immobili:

• abitazione piano terra	mq 90,00 x 1/1 =	mq 90,00
• abitazione primo piano	mq 90,00 x 1/1 =	mq 90,00
• terrazze	mq 13,00 x 1/4 =	mq 3,25
• piano scantinato	mq 50,00 x 1/4 =	mq 12,50
• soffitta non abitabile	mq 90,00 x 1/4 =	mq 22,50
• autorimesse	mq 52,00 x 1/2 =	mq 26,00
• area scoperta	mq 1570,00 x 1/20 =	<u>mq 78,50</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata		mq 323,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame, comparazione 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, 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 vari immobili simili in vendita nella zona i cui importi richiesti, opportunamente ridotti in considerazione di una trattativa, variano tra 450/600 €/mq. L'OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, che solitamente ha valori piuttosto elevati rispetto alla realtà, riporta per le abitazioni economiche una forbice di valori compresi tra 660/990 €/mq, mentre il borsino degli agenti immobiliari FIAIP riporta per immobili da ristrutturare valori compresi tra 350/700 €/mq. Si dovrà inoltre tenere in

considerazione il manto di copertura in eternit del fabbricato accessorio che andrà rimosso e smaltito e il cui costo si aggira attorno a 20,00 €/mq che si ritiene di dover detrarre.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter indicativamente e unitariamente valutare gli immobili in questione con la cifra di €/mq 600,00. Effettuati i relativi calcoli si ottiene pertanto per gli immobili in oggetto il seguente più probabile valore complessivo di mercato arrotondato, da ritenersi comunque valutato a corpo e non a misura:

€ 190.000,00
(Euro centonovantamila/00)

Un tanto come richiesto a espletamento dell'incarico ricevuto.

Udine, 21 febbraio 2022

Geom. Mario Armellini



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2022 addì giorno ventuno del mese di febbraio, 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 Geometa



il Funzionario Giudiziario



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dot.ssa Valentina Bordin
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dot.ssa Valentina Bordin



Allegati: n.4 planimetrie catastali ed estratto di mappa

MODULARIO
F. rig. rend. 487



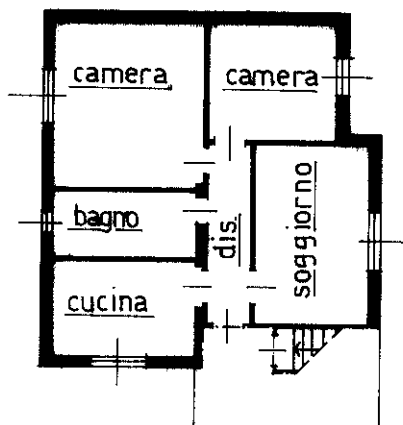
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

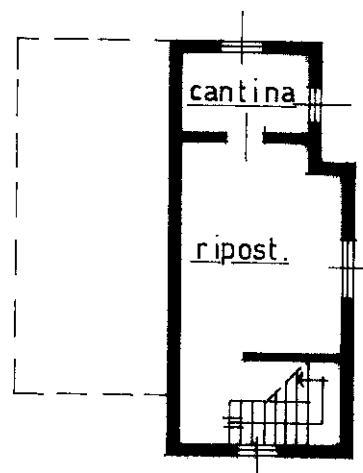
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

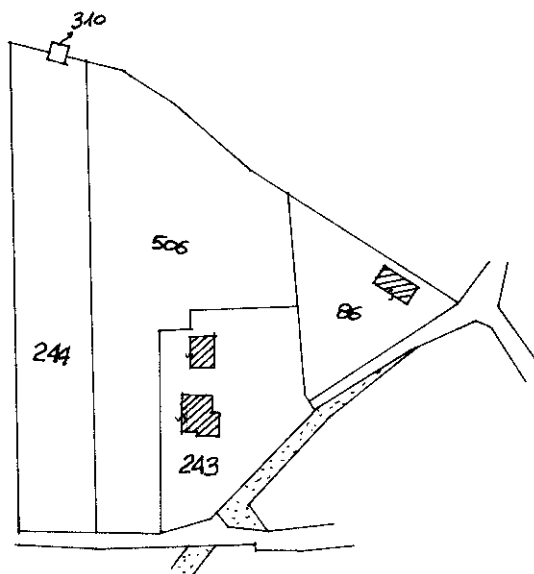
Planimetria di u.i.u. in Comune di **FAGAGNA** via **STALLETTI** civ. **12**



PIANTA PIANO TERRA H=2.81

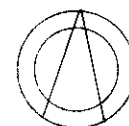


PIANTA PIANO SCANTINATO H=2.06



ESTRATTO MAPPA SCALA 1:2000
COMUNE DI FAGAGNA
FO. 15 MAPP. 243

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di inagiazione ☒
Ultima planimetria in atti

Compilate dal **GEOMETRA**
LESTANI LUIGI DOMENICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/04/1995 - Data: 11/01/2022 - n. T312741 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato richiesto: A4(210x297)
n. **243** sub **1** della provincia di **UDINE** n. **2852**

data _____ Firma _____

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

MODULARIO
F rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. **BN** (CEU)

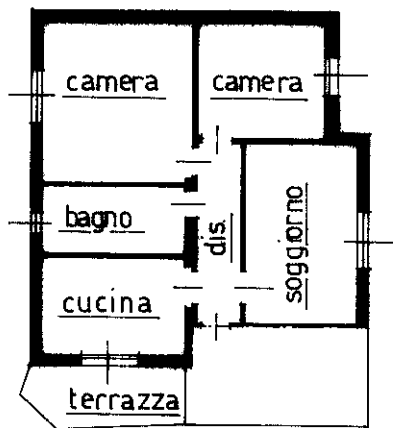
LIRE
500

Planimetria di u.r.u. in Comune di

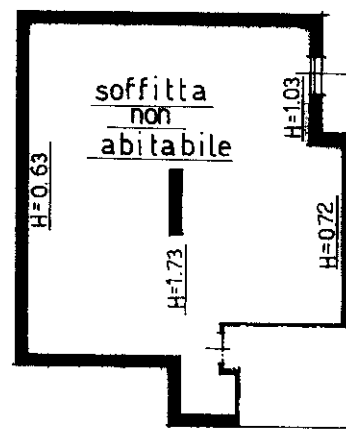
FAGAGNA

via **STALLETTI**

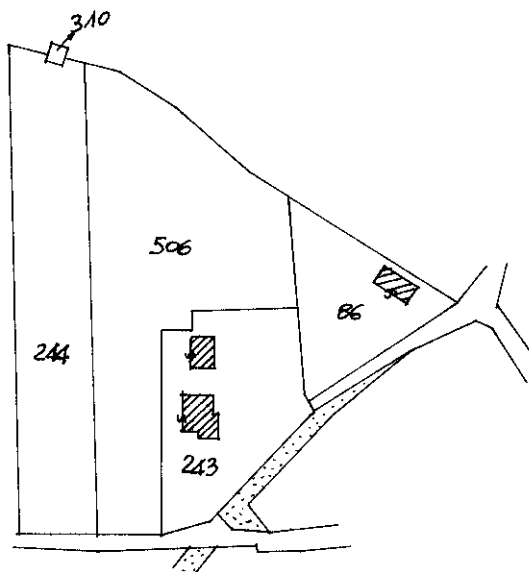
civ. 12



PIANTA PIANO PRIMO H=2.78

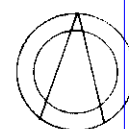


PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO MAPPA SCALA 1:2000
COMUNE DI FAGAGNA
FO. 15 MAPP. 243

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

1664/195

Dichiarazione di
Ultima planimetria in atto ☒

Completata da
LESTANI LUIGI DOMENICO

GEOMETRA

Titolo cognome e nome

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/04/1995 - Data: 11/01/2022 - n. T312743 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K

Totale schede: 51 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. **243** sub. **2**

della provincia di **UDINE** n. **2852**

data Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di FAGAGNA(D461) - < Foglio 15 - Particella 243 - Subalterno 2>
VIA STALLETTI n. 12 Piano 1-2

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

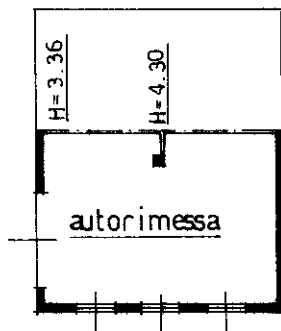
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

FAGAGNA

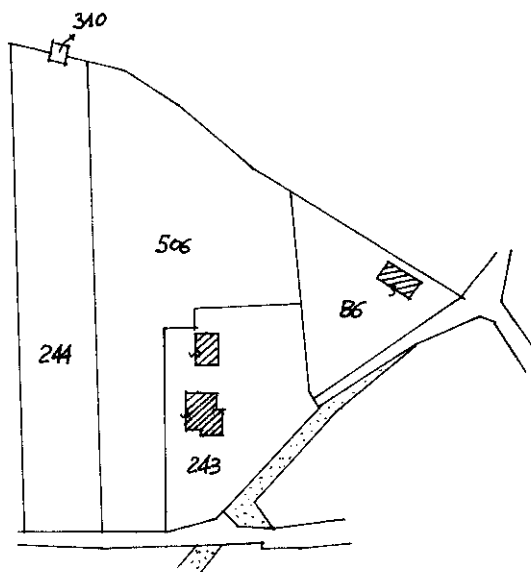
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FAGAGNA** via **STALLETTI** civ. **12**

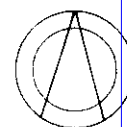


PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA SCALA 1: 2000
COMUNE DI FAGAGNA
FO.15 MAPP. 243

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2000

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

Compilata dal **GEOMETRI**
LESTANI LUIGI DOMENICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/04/1995 - Data: 11/01/2022 - n. T312744 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K

Totale schede: 15 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

F. **15** della provincia di **UDINE** n. **2852**

n. **243** sub. **3** data **11/01/2022** Firma **[Signature]**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di FAGAGNA(D461) - < Foglio 15 - Particella 243 - Subalterno 3>
VIA STALLETTI n. 12 Piano T

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

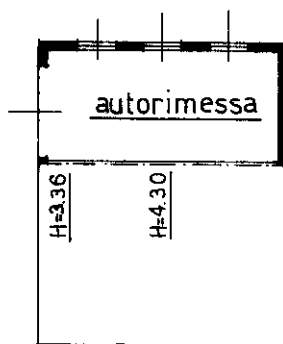
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

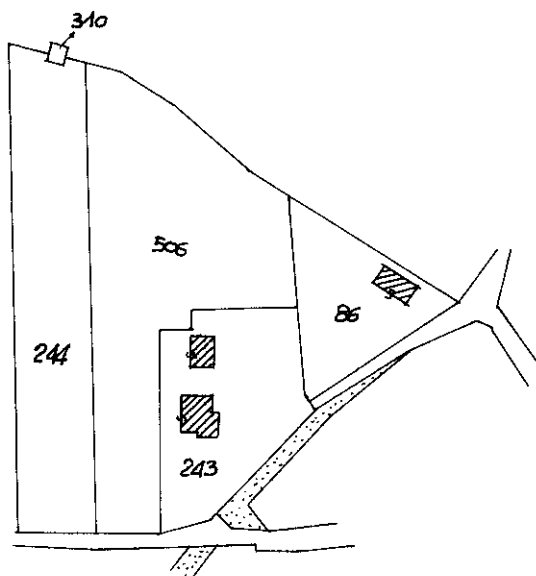
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FAGAGNA** via **STALLETTI**

civ. **12**

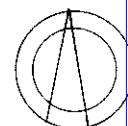


PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA SCALA 1:2000
COMUNE DI FAGAGNA
FO. 15 MAP. 243

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

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

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

LESTANI LUIGI DOMENICO

Data presentazione: 19/04/1995 - Data: 11/01/2022 - n. T312745 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K

Totale schede **15** - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UDINE n. **2852**

data Firma

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di FAGAGNA(D461) - < Foglio 15 - Particella 243 - Subalterno 4>
VIA STALLETTI n. 12 Piano T



N=17600

E=32300

1 Particella: 243