



geom. MARIO ARMELLINI

STUDIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

**BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI
MARTIGNACCO**

COMMITTENTE: ASUFC

AZIENDA SANITARIA UNIVERSITARIA FRIULI CENTRALE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI MARTIGNACCO

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 Martignacco.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

La sostanza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è dislocata in Comune di Martignacco frazione Ceresetto via Villa Italia. L'immobile in questione risulta così identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Udine:

Catasto Fabbricati in Comune di MARTIGNACCO

fg.4 n.368, via Villa Italia 171, piano T, cat. C/3, classe 1, mq 328, rendita € 711,47 (corrispondente al catasto terreni fg.4 n.368 ente urbano di mq 400)

Il lotto confina a nord con le particelle 410-334, a ovest con la particella 401, a sud con via Villa Italia e a est con la particella 411.

L'unità immobiliare figura correttamente intestata al Catasto all'Azienda Sanitaria Universitaria Friuli Centrale ASU FC con sede in Udine, essendo pervenuta all'Azienda Ospedaliera per testamento olografo pubblicato dal notaio Mareschi al n. 97941 rep. e dichiarazione di successione n. 282 vol. 9990 del 03.02.2010 in morte di Bulfoni Benito deceduto il 23.04.2008 trascritta a Udine il 21.04.2010 ai nn. 7087/10629.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Come detto la sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Martignacco frazione Ceresetto in via Villa Italia. Trattasi di un vecchio capannone in disuso destinato a laboratorio artigianale, edificato nel 1965 con struttura che sembra essere stata realizzata in laterizio e copertura a volta a lastre di cemento armato prefabbricato. Il manto di copertura risulta essere in lastre di eternit. I serramenti sono quelli originari della costruzione e sono in cemento e vetro. Premesso di non aver potuto accedere all'interno del capannone e pertanto di non averne potuto verificare lo stato degli impianti, dall'esame della planimetria catastale si segnala che lo stesso è suddiviso in due vani con una piccola area esterna di pertinenza davanti all'ingresso sulla

strada pubblica. Si segnala inoltre la promiscuità con fabbricati edificati sulle confinanti particelle 410-411 che risultano essere intestate all'Azienda Sanitaria solo per la quota di 8/12 e la rimanenza a certi sigg. Bulfoni.



facciata principale



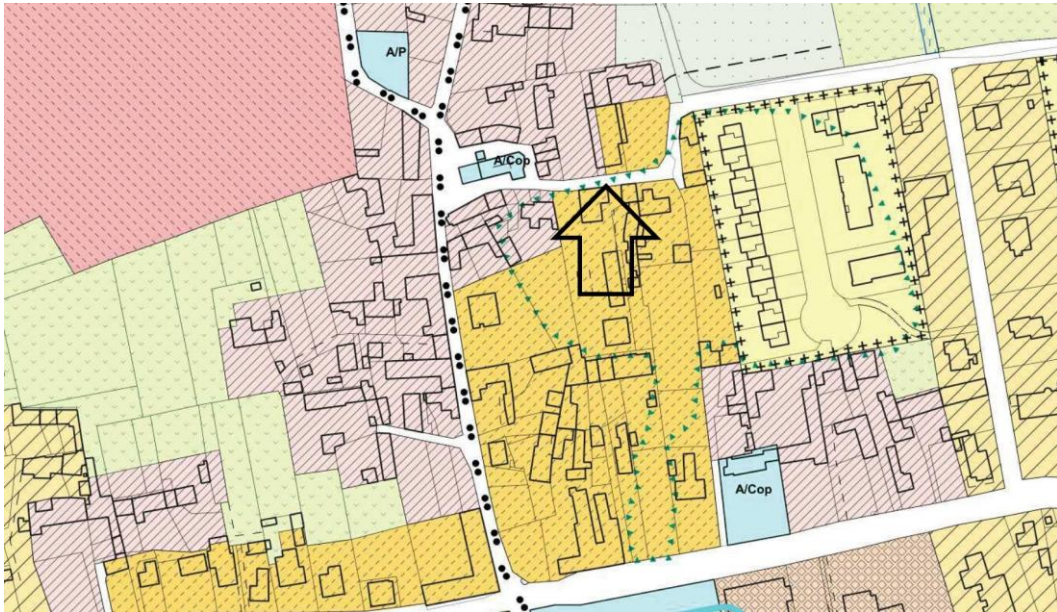
prospetto est

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, che necessita di una radicale ristrutturazione, è stato edificato in forza del nulla osta edilizio n. 80/1965 rilasciato in data 02.02.1966 con agibilità del 10.06.1966 e successivamente ampliato con nulla osta edilizio n. 92/1968 rilasciato in data 22.08.1968. Infine l'immobile è stato oggetto del condono edilizio prot. n. 6342/1986 presentato in data 30.08.1986 prot. conc. ed. n. 1010/1985. Dall'esame della documentazione sembrano esserci alcune difformità prospettiche alle finestre, regolarizzabili mediante presentazione al Comune di 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 parte in zona B2 di conservazione del tessuto e parte in zona B1 di conservazione tipologica.



piano regolatore generale comunale

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nel conteggio della superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto di computare per 1/10 quella dell'area scoperta di pertinenza. Avvertendo che le misure sono state desunte dalla planimetria catastale, si espongono di seguito le superfici commerciali dell'unità:

• laboratorio	mq 318,00 x 1/1 =	mq 318,00
• area scoperta	mq 72,00 x 1/10 =	mq 7,20
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata		mq 325,00

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 dell'unità immobiliare sopra descritta. Da un esame comparativo

effettuato sul sito internet www.immobiliare.it si è rilevato un solo capannone simile, di più recente edificazione e in condizioni migliori situato in Comune di Fagagna, il quale viene valutato con l'importo unitario di circa €/mq 300,00. Non si sono ritenuti attendibili invece l'OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (valori troppo elevati, prende in considerazione capannoni di età più recente in buono stato di conservazione) e il borsino degli agenti immobiliari FIAIP (prende in considerazione solo capannoni in Comune di Udine). Si sono presi a comparazione anche alcuni capannoni stimati in passato nella zona dal sottoscritto. Si dovrà inoltre tenere in considerazione la promiscuità con i fabbricati delle particelle limitrofe e il manto di copertura in eternit che andrà rimosso e smaltito, il cui costo si aggira attorno a 20,00 €/mq e che si ritiene di dover detrarre.

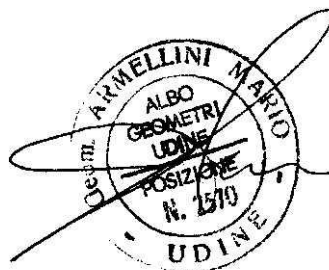
Tutto ciò premesso si ritiene di poter indicativamente e unitariamente valutare l'immobile in questione con la cifra di €/mq 120,00. Effettuato il relativo calcolo si ottiene pertanto per l'immobile in oggetto il seguente più probabile valore di mercato arrotondato, da ritenersi comunque valutato a corpo e non a misura:

€ 40.000,00
(Euro quarantamila/00)

Un tanto come richiesto a espletamento dell'incarico ricevuto.

Udine, 21 febbraio 2022

Geom. Mario Armellini



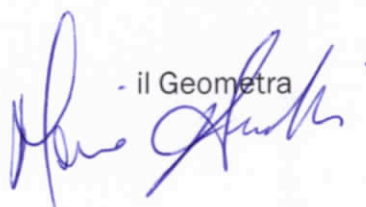
Reg. Assev. N. 1309/2022


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'unità 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 Bordet




Allegati: planimetria catastale ed estratto di mappa

MODULARIO
F. rig. rend. 497

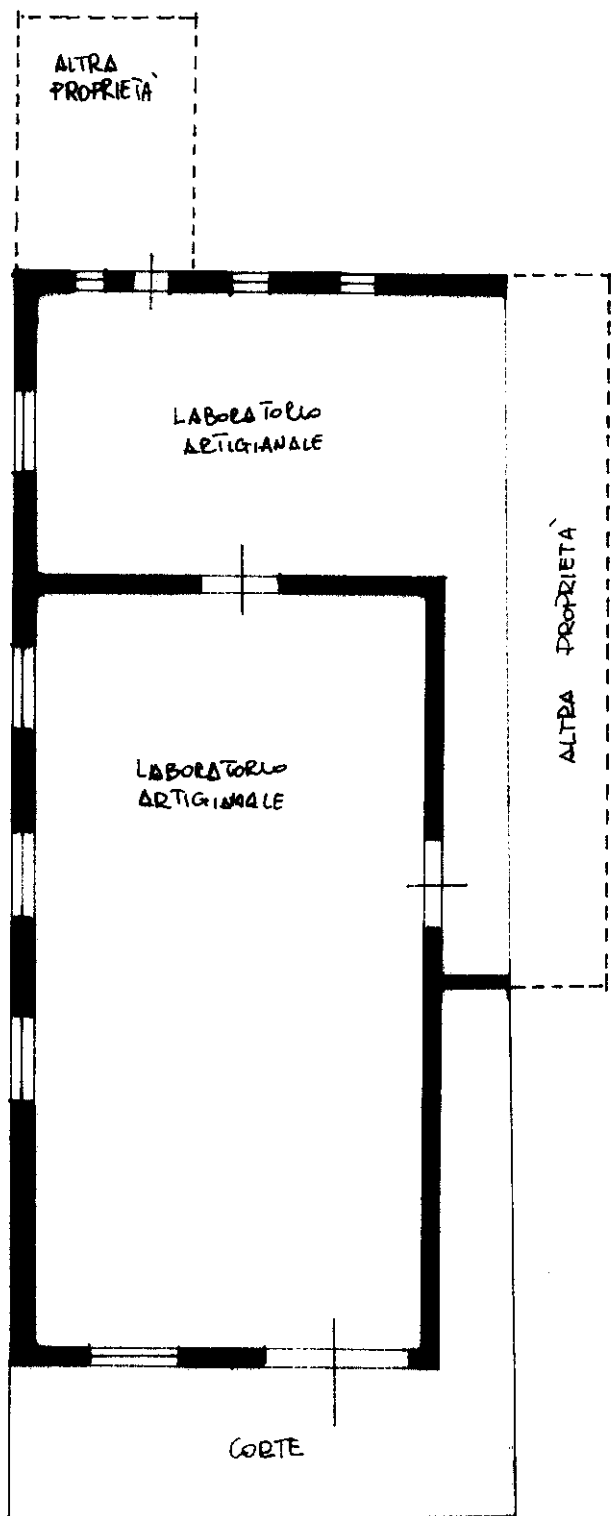


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

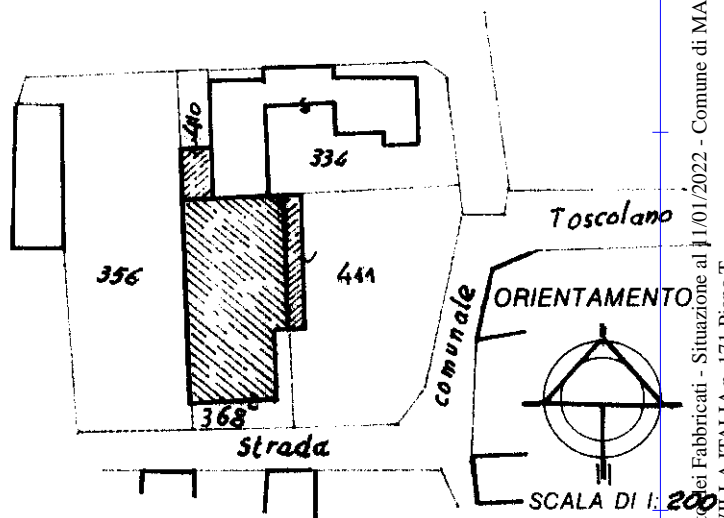
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARTIGNACCO via Villa Italia civ. 171



PIANO TERRA

COMUNE DI MARTIGNACCO
Estratto di mappa.
F° 4 m. n. 368 Scala 1:1000



Dichiarazione di N.C. ☒
DENUNCIA di variazione ☐

Compilata dal ge. am.
(Titolo, cognome e nome)
Lizzi Pietro
ge. am.
della provincia di UDINE n. 400
data 30/09/1994 Firma [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/10/1994 - Data: 11/01/2022 - n. T312746 - Richiedente: RMLMRA64T10L483K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 368 sub. 1

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di MARTIGNACCO (E982) - < Foglio 4 - Particella 368 >
VIA VILLA ITALIA n. 171 Piano T



Comune: (UD) MARTIGNACCO
Foglio: 4
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T96877/2022
11-Jan-2022 10:56:26