



geom. MARIO ARMELLINI

STUDIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

**BENI IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI
UDINE via Manzoni n.1**

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.1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La sostanza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è dislocata in Comune di Udine in via Manzoni n.1. Gli immobili in questione risultano così identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Udine:

Catasto Fabbricati in Comune di UDINE

fg.40 n.102, via Manzoni 1, piani S1-T, zona censuaria 1, categoria B/2, classe 1, consistenza mc 717, rendita € 888,72;
(corrispondente al catasto terreni fg.40 n.102 ente urbano di mq 970)

Il lotto confina a nord con via Crispi, a ovest con la roggia di Palma, a sud con la particella 103 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.1, nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino. Trattasi di un edificio tipo villino edificato nell'anno 1907 con area scoperta e vano tecnico scantinato 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 "ambulatorio d'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 (oltre i quattro metri) con alcune zone controsoffittate e si sviluppa su un unico piano fuori terra che si suddivide in otto vani principali, due corridoi e due 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 linoleum. Gli impianti sono vetusti ad eccezione di quello elettrico il cui rifacimento sembra risalire all'incirca all'anno 1990 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 confinante edificio al civico n.3 sempre di proprietà dell'Azienda Sanitaria (particella 103). 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. L'edificio si presenta disabitato e il suo stato di conservazione non è dei migliori e necessita pertanto di un'adeguata manutenzione. Si segnala che in un angolo della bella area esterna di pertinenza è presente un box stazione di rilevamento ambientale installato presumibilmente dal Comune. Nell'area è presente un'imponente albero di cedro. La recinzione del lotto appare parzialmente demolita nel suo lato prospettante via Manzoni e lo stesso risulta privo di accesso carraio.



vista da via Manzoni



vista da via Crispi

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. Non si è riscontrato alcunché in merito alla servitù, quanto meno di fatto creatasi, relativa alla stazione di rilevamento ambientale installata presumibilmente dal Comune di Udine.

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 del piano scantinato 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 al piano terra	mq 143,00 x 1/1 =	mq 143,00
• vano tecnico cantinato	mq 11,00 x 1/4 =	mq 2,75
• area scoperta pertinenziale	mq 827,00 x 1/10 =	<u>mq 82,70</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata		mq 229,00

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 conferma e 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 640 mc, mentre per finiture e impianti una spesa di €/mc 300 a fronte di 430 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 € 225.000, 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 € 292.500. 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 € 572.500. La differenza tra ricavi e spese fornisce un importo di € 280.000 che diviso per la superficie commerciale dell'immobile dà un importo unitario pari a circa 1.220 €/mq, quasi corrispondente pertanto a quello ricavato con il metodo della comparazione. 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 dell'immobile.

Tutto ciò premesso si ritiene pertanto di poter indicativamente e unitariamente valutare l'immobile in questione con la cifra unitaria media tra le due come sopra calcolate e pertanto di €/mq 1.260,00. 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:

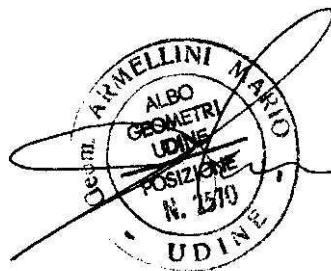
€ 290.000,00

(Euro duecentonovantamila/00)

Un tanto come richiesto a espletamento dell'incarico ricevuto.

Udine, 8 marzo 2022

Geom. Mario Armellini





Reg. Assev. N. 1838/2022

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'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



Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Valentina Bordin
Valentina Bordin



Allegati: planimetria catastale ed estratto di mappa

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0132424del 09/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Alessandro Manzoni

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 102

Subalterno:

Compilata da:

Colle Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

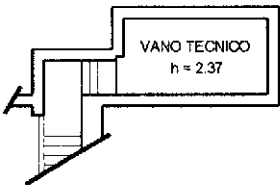
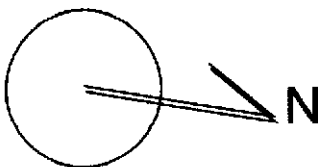
Prov. Udine

N. 1864

Scheda n. 1

Scala 1:200

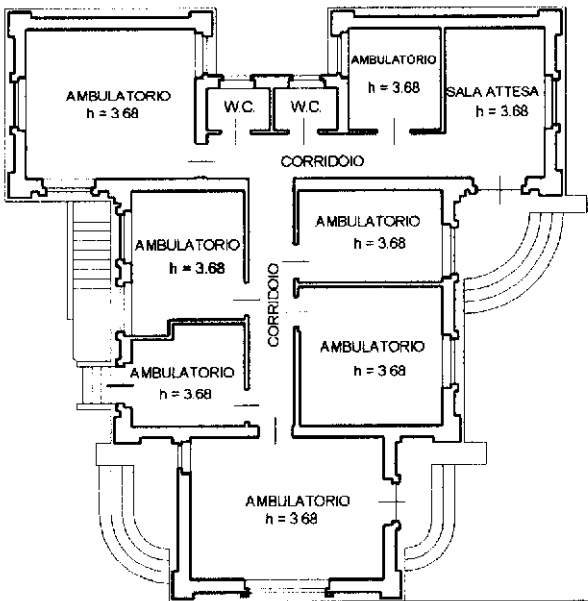
PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO

102

(CORTE)



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