

prot. n. 3364
del 09.06.2010

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del valore
degli immobili ubicati in Comune di Udine
in Via Muratti al numero
civico 9 di proprietà della Università degli Studi di
Udine,**

Direzione Regionale per il Friuli Venezia Giulia - Ufficio Provinciale di Udine
Via Gorgi, 18 - 33100 Udine tel. 0432244111 - up_udine@agenziaterritorio.it



committente

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI UDINE Ripartizione tecnica
Via Palladio 8 - 33100 Udine tel. 0432 556400 C.F. 80014550307 P.I. 01071600306

Prot. n° 3364 del 09.06.2010

**Relazione di stima per la determinazione del valore degli immobili
ubicati in Comune di Udine in OMISSIS Via
Muratti al numero civico 9 di proprietà dell'Università degli Studi di
Udine, OMISSIS**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1 Cenni Storici	4
1.2 Descrizione immobile - Caratteristiche generali	11
1.3 Consistenza	17
2 Dati identificativi	17
2.1 Dati catastali	17
2.2 Dati urbanistici	17
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	17
3 Criteri e metodologie estimative	17
4 Scopo della stima	17
4.1 Metodologia estimativa adottata	17
4.1.1 Valore sintetico comparativo	17
5 Conclusioni	17

PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita per incarico avuto dall'Università degli Studi di Udine con nota n° 5488 del 08.03.2010, assunta al protocollo di quest'Ufficio con il n° 3364 del 11.03.2010, nell'ambito della convenzione stipulata tra lo stesso Ente e l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Udine, avente per oggetto valutazioni estimative.

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità dei beni identificati in Comune di Udine al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 **OMISSIS** mappale 291 sub 11 di proprietà universitaria.

Per la definizione del valore è stato usato il criterio comparativo che si basa sulla definizione di parametri di riferimento desunti dal mercato immobiliare, sulle conoscenze dirette relative a transazioni comparabili e su informazioni fornite da fonti attendibili.

Si è altresì provveduto ad effettuare un sopralluogo esterno ed interno dell'immobile per effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

Come richiesto dall'Ente Committente per la determinazione del valore si suppone l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e quant'altro possa, anche in minima parte, pregiudicare la vendibilità degli immobili e a tal fine si suppone che i beni siano liberi da persone e cose.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 CENNI STORICI

Il compendio in oggetto è ubicato nel Comune di Udine, nel centro storico della città, ed è costituito da un fabbricato, con accesso indipendente **OMISSIS** da Via Muratti al numero civico 9.

La città di Udine si colloca proprio al centro della pianura friulana orientale, naturale crocevia tra le estremità di questa zona di confine e quindi centro abitato di antichissime origini.

Sebbene l'origine della città non sia ben certa, pare assodato che durante l'età del ferro prima e durante l'epoca romana poi, dove oggi sorge la città di Udine vi fosse un nucleo abitativo, come testimoniano reperti storici.

La prima fonte attendibile è datata, però appena 893: trattasi di un diploma imperiale dell'allora imperatore Ottone II in cui si trova citato il già esistente castello sul quale veniva confermato il predominio della Chiesa, rappresentata dal patriarca di Aquileia.

Fu in questo periodo che cominciò la parabola ascendente della cittadina che, in virtù della sua posizione strategica, venne cinta da fortificazioni difensive.

Nel 1238 il patriarca Bertoldo de Andechs trasferì a Udine, che da una decina d'anni era sede di un mercato stabile, la sede della Chiesa di Aquileia, conferendo quindi alla città lo status di capitale religiosa e amministrativa del patriarcato, allora molto potente.

Fu un periodo di sviluppo e benessere per la città che aumentò considerevolmente il numero di abitanti, tanto da necessitare di una nuova cerchia di mura che ne consentì l'inevitabile espansione. Il nuovo assetto urbanistico comprese quindi il nuovo borgo mercantile ed in seguito, i borghi rurali che, lentamente ma inesorabilmente, si andavano formando appena fuori le mura.

Seguì un periodo di stasi con la cessione del Friuli alla Repubblica di Venezia poiché l'amministrazione veneta non aveva alcun interesse ad investire per lo sviluppo di Udine, troppo decentrata per rivestire un ruolo primario nelle politiche di sviluppo della Serenissima.

Tale periodo ebbe fine nel 1866 con la cessione, a seguito del trattato di Cormons, del Friuli occidentale all'Austria. La città di Udine aveva già beneficiato alcuni anni prima della messa in esercizio della linea ferroviaria Venezia-Udine-Trieste e con l'attivazione della linea che collegava i territori italiani alla capitale asburgica, Udine riconquistò appieno il suo ruolo di importante nodo di congiunzione.

La città fu saccheggiata e distrutta una prima volta dopo la disfatta di Caporetto nel primo conflitto mondiale dalle truppe austro-ungariche.

Dal 1901 al 1931 la popolazione passa da 36.000 a 66.488 abitanti fra città (35.347) e periferia (31.141) e si amplia territorialmente non in forma concentrica ma disordinatamente e senza adeguate infrastrutture. Da ciò la necessità di adeguare viabilità, fognatura e acquedotto.

L'edificazione, in quegli anni si è sviluppata spontaneamente ed in modo irregolare nelle seguenti direttrici: lungo la Pontebbana per Tarvisio verso Nord, fino agli insediamenti militari; oltre la ferrovia verso Est, lungo Viale Venezia; con caratteristiche edilizie particolari verso Ovest; con un importante insediamento urbano verso Sud.

La città, quindi, invade disordinatamente, anche se lungo linee di forza, il territorio agricolo, con una "struttura radiale".

E' così che, anche per permettere ordine ad uno sviluppo incontrollato, si torna a considerare, negli anni Trenta, l'opportunità di redigere un Piano Regolatore, approvato definitivamente nel 1938.

Questo Piano però non comprende tutto il territorio comunale che si configura come agricolo, ma soltanto la parte di esso caratterizzata da un intenso grado di "urbanizzazione" per i numerosi insediamenti concentrici che vengono a costituire una griglia di "centri urbani" alternativi a Udine e autonomi quali Cussignacco, Godia, Laipacco, Paderno e Beivars.

Il periodo fascista si caratterizzò, tra l'altro, per la costruzione di alcune caserme, rafforzando così per Udine la funzione di città militare.

La Seconda Guerra Mondiale provocò molte distruzioni.

Nel 1955 l'Amministrazione Comunale iniziò lo studio per il nuovo Piano Regolatore Comunale che verrà adottato nel 1958 e definitivamente approvato solo nel 1970 per regolamentare l'espansione della città.

Nel periodo 1971-1981 la città di Udine è stata caratterizzata da un sostenuto sviluppo edilizio ed urbanistico e da profonde trasformazioni, evolute a ritmi molto sostenuti, conseguenti anche alle politiche di sviluppo economico successive al terremoto del 1976.

Il disegno è di una città a forma aperta, contrariamente alla tendenza accentratrice chiusa dei primi Piani, con una più accurata regolamentazione urbanistica delle zone residenziali ed un più attento studio e localizzazione dei servizi e delle attrezzature.

Il ruolo storicamente svolto di Capoluogo del Friuli rende più agevole il raggiungimento di tale obiettivo, non solo per l'ormai consolidata presenza di strutture sociali collettive di livello territoriale, ma anche per la connaturata attitudine e disponibilità della sua popolazione e delle sue istituzioni pubbliche e private a dare contenuti e modalità operative per il raggiungimento di tale fine. L'Università di Udine nacque nel 1978 con l'obiettivo di contribuire al progresso civile, sociale ed alla rinascita economica del Friuli successivamente agli eventi sismici del 1976.

Negli anni '80 si costituì il primo consistente nucleo dell'attuale patrimonio edilizio universitario; il conseguente ampliamento è stato realizzato con la costruzione di una sede nella località Rizzi e con l'acquisizione in tempi successivi di un'ampia area pianeggiante sita a Nord – Ovest del centro cittadino a seguito della definitiva messa in liquidazione della S.p.A. "Cotonificio Udinese".

L'Università oggi conta oltre 17.000 studenti, 730 docenti e 531 tecnici-amministrativi e si avvale di 28 dipartimenti e 5 centri interdipartimentali, 10 facoltà con 43 corsi di laurea triennale e 49 di laurea specialistica.

L'Ateneo friulano è da sempre impegnato in una triplice missione: la didattica, la ricerca e i servizi al territorio, compiti che tuttavia non costituiscono funzioni a sé stanti, ma ambiti che interagiscono con reciproco vantaggio. Incontri, scambi e contaminazioni sono anche la chiave di lettura per comprendere il ruolo che un Ateneo, come quello del Friuli, svolge all'interno di una Regione da sempre crocevia di mondi e culture diverse.

In questo ambito, l'Università degli Studi di Udine svolge un ruolo determinante per la crescita culturale, sociale ed economica del Friuli. Imprese private, amministrazioni pubbliche, scuole ed enti rappresentano da tempo gli interlocutori quotidiani dell'Ateneo udinese, nel quadro di un ampio sistema di interazione tra Università e territorio.

Collocata in un tradizionale punto di passaggio l'Università di Udine costituisce il centro di riferimento di una vasta Provincia, particolarmente attiva per gli insediamenti industriali ad alta tecnologia nei settori della metallurgia, delle Ict, del legno-arredo e dell'agroalimentare.

La richiesta citata in premessa è finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari di proprietà dell'Ateneo una delle quali ancora utilizzata per scopi universitari.

Il mercato immobiliare anche per la Provincia di Udine negli ultimi anni ha subito una flessione nelle vendite e una riduzione del valore di mercato, soprattutto per quel che riguarda gli immobili datati. Non si possono escludere comunque anche contrazioni nel "nuovo" in conseguenza di un surplus di offerta.

Si registra una tenuta migliore per le zone centrali rispetto a quelle periferiche (dove spesso si concentrano immobili di qualità più bassa e dove negli ultimi anni si è anche costruito in abbondanza). I quartieri che hanno subito interventi di riqualificazione stanno registrando una performance leggermente migliore, a condizione che le migliorie siano tangibili e fruibili, così come le aree oggetto di futuri interventi di riqualificazione che potranno manifestare una tenuta dei prezzi.

1.2 DESCRIZIONE IMMOBILE -CARATTERISTICHE GENERALI

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

L'unità immobiliare identificata al foglio 34 mappale 291 sub 11 è stata acquisita in data 15.04.1985 dall'Università agli Studi di Udine per essere adibita a laboratori ed uffici delle facoltà universitarie fino all'anno 2006 e successivamente non più utilizzata per inagibilità dovuta a problemi di sicurezza strutturale.

Il fabbricato, di forma pressoché regolare, confina a Nord/Est con il mappale 1017 del foglio 34, ad Est con i mappali 584 e 192, a Sud con la strada denominata Via Muratti e ad Ovest con il mappale 771.

All'unità immobiliare si accede dalla Via Muratti al numero civico 9 tramite una scala in pietra che porta al primo piano dove sono ubicati due vani ad uso uffici, un ripostiglio, un bagno con annesso antibagno, un corridoio e una scala in legno che collega al piano secondo adibito ad uffici con annesso disimpegno, bagno e terrazza.

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha constatato le insufficienti condizioni statiche della unità immobiliare: i solai tra il primo ed il secondo piano sono messi in sicurezza mediante delle puntellazioni e anche il tetto necessita di interventi manutentivi.

La struttura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi.

Il fabbricato risulta realizzato in muratura ordinaria, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, la pavimentazione è in materiale plastico ad eccezione dei locali ad uso servizi igienici che sono rivestiti in materiale ceramicato e delle scale interne che sono in legno (tra il primo e il secondo piano) ed in pietra (tra il piano terra ed il primo piano).

Le pareti interne sono tinteggiate al civile.

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella norma per la tipologia di destinazione d'uso in essere.

La presente relazione considera gli immobili nello stato di fatto attuale di destinazione e non vengono considerate eventuali ipotesi di ristrutturazione/trasformazione e/o modifiche delle destinazioni d'uso.

1.3 CONSISTENZA

Per il calcolo delle consistenza del compendio immobiliare è stato assunto come parametro da utilizzare ai fini estimativi la superficie lorda calcolata in funzione di quanto previsto dal D.P.R. 138/98 sulla scorta della documentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima sono identificati alla data della presente relazione presso l'archivio informatizzato del Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Udine come riportato in appresso.

N.C.T.

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie mq
OMISSIS				
34	291	Ente urbano	-	160

per complessivi 1.333 m².

N.C.E.U.

Foglio	Particella e sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
OMISSIS					
34	291 sub 11	B/4	2	1.031 m³	€ 1.810,38

OMISSIS

Mappale 291 sub 11 - Via Giusto Muratti piano T-1-2.

intestati alla Ditta:

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI UDINE con sede in Udine c.f. 80014550307
proprietà

2.2 Dati urbanistici

Secondo la variante n° 169 al P.R.G.C. adottata le predette particelle risultano classificate in "zona di ambito del piano particolareggiato del Centro Città - Zona Omogenea A1 e A4 - Destinazione d'uso A.RC e RM1.

Attualmente i beni in esame secondo il Piano Regolatore Comunale vigente sono comprese nelle seguenti zone:

OMISSIS

Foglio 34 mappale 29

" Zona A4 - RM1 " - zone residenziali e miste.

Sottozona A4 – demolizione con ristrutturazione – sono consentiti interventi di demolizione e successiva nuova costruzione secondo gli allineamenti e le altezze eventualmente prescritte nelle tavole relative all' ambito del Centro Città in conformità a quanto previsto dagli articoli 13b) e 13c).

Qualora le tavole dell' ambito del Centro Città non contengano prescrizioni di allineamenti o di altezze diverse dall'esistente, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della sagoma dell' edificio demolito.

In ogni caso nella ricostruzione l'indice di utilizzazione fondiaria non dovrà superare a quello preesistente, computato senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente e prive di valore storico – artistico.

L'altezza delle fronti (HF) degli edifici ricostruiti non dovrà superare l'altezza media delle fronti degli edifici adiacenti e/o circostanti ricadenti nelle sottozone A1 e A2.

Le distanze tra edifici dovranno essere uguali o superiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

Zona "RM1"

E' destinata alla residenza, agli uffici pubblici e privati, alle attività culturali, alle attività commerciali al minuto, artigianali di servizio, agli esercizi pubblici, agli alberghi, alle rimesse per autovetture d'uso pubblico e privato, all'istruzione scolastica privata e alle sale di spettacolo.

Non vi sono consentiti i depositi e magazzini all'ingrosso, le rimesse d'autotrasportatori, gli impianti industriali, i laboratori artigianali potenzialmente molesti, le caserme, gli ospedali e le case di cura, gli istituti di pena, le stazioni di servizio per autoveicoli salvo quelle complementari a strutture di parcheggio.

Per quanto attiene la destinazione d'uso, nel caso d'intervento di recupero di immobili ove siano accertate caratteristiche tipologiche prevalenti residenziali dal punto di vista della organizzazione funzionale degli spazi, la superficie utile da destinare alle abitazioni non potrà essere inferiore al 60% del totale: in tal caso le attività commerciali, se richieste, dovranno essere ubicate solo al piano terra e al primo piano.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali dell'estimo il giudizio di stima, poiché deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell' "ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

Per la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici, sotto i quali può essere riguardato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è individuato dal "*più probabile valore di mercato*" del compendio in tipologia direzionale.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Il procedimento diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "*confronto*" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Si ritiene corretto procedere alla stima secondo il criterio sintetico comparativo considerando le diverse caratteristiche di finitura e di manutenzione dei beni ovvero diversificando la valutazione degli uffici di rappresentanza (con pavimenti in legno e dipinti e stucchi alle pareti e sui soffitti), dei locali a tutt'oggi adibiti ad uffici (pavimenti in materiale plastico e pareti intonacate) e dei locali catastalmente identificati come uffici ma di fatto non utilizzabili in quanto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (mappale 291).

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in esame riferito all'attualità.

4.1 Metodologia estimativa adottata

La valutazione è vincolata dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico che ne definiscono la destinazione d'uso, la funzionalità edificatoria ed i parametri edilizi, e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della localizzazione di zona, nonché del mercato locale.

In considerazione dello stato attuale in cui versano i fabbricati si applica pertanto, come sopra esposto, un procedimento valutativo che abbia caratteristiche di generalità, razionalità ed ispirato al principio dell'ordinarietà.

4.1.1 Valore sintetico comparativo

- Valore immobile realizzato.
 - Analisi di mercato

Sono state esperite indagini di mercato inerenti la zona centrale della città di Udine cui il bene si colloca, con riferimento alla tipologia terziaria, attraverso le seguenti fonti:

- indagini delle offerte delle agenzie immobiliari;
- interviste ad operatori ed a liberi professionisti del settore.

Per la tipologia su menzionata sono stati inoltre reperiti i valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia riferito al 2° semestre 2009 dal quale si estrapolano i valori riferiti alla zona "B2" fascia Centrale in cui il compendio ricade e della limitrofa zona "B1" e dall'Osservatorio 2010 del mercato immobiliare FIMAA e FIAIP.

O.M.I. – II semestre 2009 – Terziaria

Fascia / Zona	Destinazione	Stato	Valore di mercato (€/m ²)	
			min	max
Centrale B2 – Nucleo storico	Uffici	Normale	1.700,00	2.500,00
Centrale B1 – Esterno nucleo	Uffici	Normale	1.200,00	2.000,00

Osservatorio 2010 F.I.M.A.A. – destinazione d'uso Uffici

Fascia	Destinazione	Stato	Valore di mercato (€/m ²)	
			min	Max
Centro storico	Uffici	Nuovo e ristrutturato	1.700,00	2.900,00
Centro storico	Uffici	Buone condizioni	1.150,00	2.300,00
Centro storico	Uffici	Da ristrutturare	1.100,00	1.450,00

Fascia	Destinazione	Stato	Valore di mercato (€/m ²)	
			min	Max
Semicentro	Uffici	Nuovo e ristrutturato	1.450,00	2.100,00
Semicentro	Uffici	Buone condizioni	1.150,00	1.650,00
Semicentro	Uffici	Da ristrutturare	900,00	1.280,00

Il compendio ricade a confine fra la delimitazione delle due zone centro storico e Semicentro

Osservatorio 2010 F.I.A.I.P. – destinazione d'uso Uffici

Fascia	Destinazione	Valore di mercato (€/m ²)	
		min	Max
Zona pedonale	Uffici	1.650,00	2.900,00
Zona di scorrimento	Uffici	1.250,00	2.100,00
Zona esterna	Uffici	900,00	1.600,00

La "zona pedonale" comprende le seguenti Vie : Mercato Vecchio, Paolo Sarpi, Canciani, XX Settembre, Stringher, Savorgnana e Piazza Duomo.

La "zona scorrimento" comprende le Vie entro la circonvallazione Ledra, Duodo, Ferriere, Europa Unita, Trieste, Caccia e Piazzale Osoppo.

La "zona esterna" comprende le aree intercluse dalla circonvallazione alle zone periferiche della città.

○ *Valore caratteristico*

Considerati tutti gli elementi intrinseci e le caratteristiche estrinseche inerenti il compendio in questione, stante la particolarità delle strutture, si ritiene di attribuire i seguenti valori medi unitari pari a :

OMISSIS

€/m² 1.210,00 per i locali ad uso uffici da ristrutturare (mappale 291 sub 11).

Per quanto riguarda il valore unitario relativo all'unità immobiliare identificata al mappale 291, si ritiene di considerare un deprezzamento pari a circa 45% da applicarsi al valore unitario di €/m² 2.200,00 considerando l'incidenza delle opere da eseguirsi per la ristrutturazione del fabbricato stesso: interventi strutturali, sostituzione dei tavolati interni, sostituzione del tetto e della copertura, risanamento del terrazzo e delle facciate.

Il valore viene ottenuto assumendo quale riferimento anche i seguenti atti di compravendita reperiti dalle ricerche effettuate presso il locale Servizio Pubblicità Immobiliare ed aventi per oggetto immobili in condizioni simili per destinazione, ubicati in aree limitrofe e rilevati nelle schede OMI redatte dallo scrivente Ufficio per i monitoraggi relativi al primo e secondo semestre 2009:

- Scheda UD1645/2009 - valore di compravendita ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato ristrutturato nel 2007 ubicato in Via Grazzano, in Comune di Udine, costituito da un open space di m² 52 - a **€/m² 2.884,00** circa;
- Scheda UD1661/2009 - valore di compravendita ufficio ubicato al piano secondo di un fabbricato in Via del Gelso, in Comune di Udine, costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2002 la cui superficie è di circa m² 145 - a **€/m² 2.880,00** circa;
- Scheda UD2845/2009 - valore di compravendita ufficio ubicato al piano terra e primo di un fabbricato in Via Aquileia, in Comune di Udine, costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2008 la cui superficie è di circa m² 154 - a **€/m² 2.140,00** circa;

Sono state rilevate inoltre le seguenti offerte:

- Agenzia "Erato 2" in Udine: Via Crispi, palazzina a destinazione d'uso abitativo disposta su tre piani in immobile recentemente ristrutturato **€/m² 3.000,00** circa ;
- Agenzia Immobiliare "Rabino" in Udine: ufficio al piano primo ubicato in palazzina d'epoca recentemente ristrutturata, in Via Zanon angolo Via Poscolle, di m² 500 a **€/m² 2.600,00** circa;
- Agenzia Immobiliare "Rabino" in Udine: ufficio al piano secondo ubicato in palazzina d'epoca recentemente ristrutturata, in Via Zanon angolo Via Poscolle, di m² 200 a **€/m² 2.500,00** circa;
- Agenzia Immobiliare "Bassani Immobiliare" in Udine: ufficio al piano secondo ubicato in palazzo denominato "Torre Astra" in Via del Gelso, di m² 110 a **€/m² 2.450,00** circa;

valori che rientrano negli intervalli dei borsini indicati.

Si procede pertanto alla valutazione del compendio sulla base delle superfici desunte dagli atti depositati presso lo scrivente Ufficio, opportunamente ragguagliati in applicazione al DPR n° 138/98 e del valore unitario attribuito.

OMISSIS

- *Valore fabbricato identificato al foglio 34 mappale 291 sub 11*

	Sup. (m ²) Ragguagliata	€/m ²	Valore di mercato €
Piano terra	19	1.210,00	22.990,00
Piano primo	149	1.210,00	180.290,00
Piano secondo	140	1.210,00	169.400,00
Totale			372.680,00

pari a complessivi € 4.415.580,00.

5 CONCLUSIONI

OMISSIS

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo valutativo, per il bene in esame è quantificabile nell'ordine del +/- 10% circa; pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato dell'immobile senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

Udine, 09.06.2010

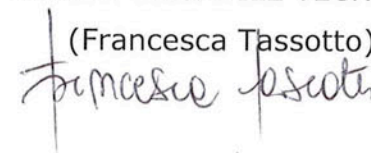
TEAM OPERATIVO

IL TECNICO

(Deganutti Maria)

IL RESPONSABILE TECNICO

(Francesca Tassotto)



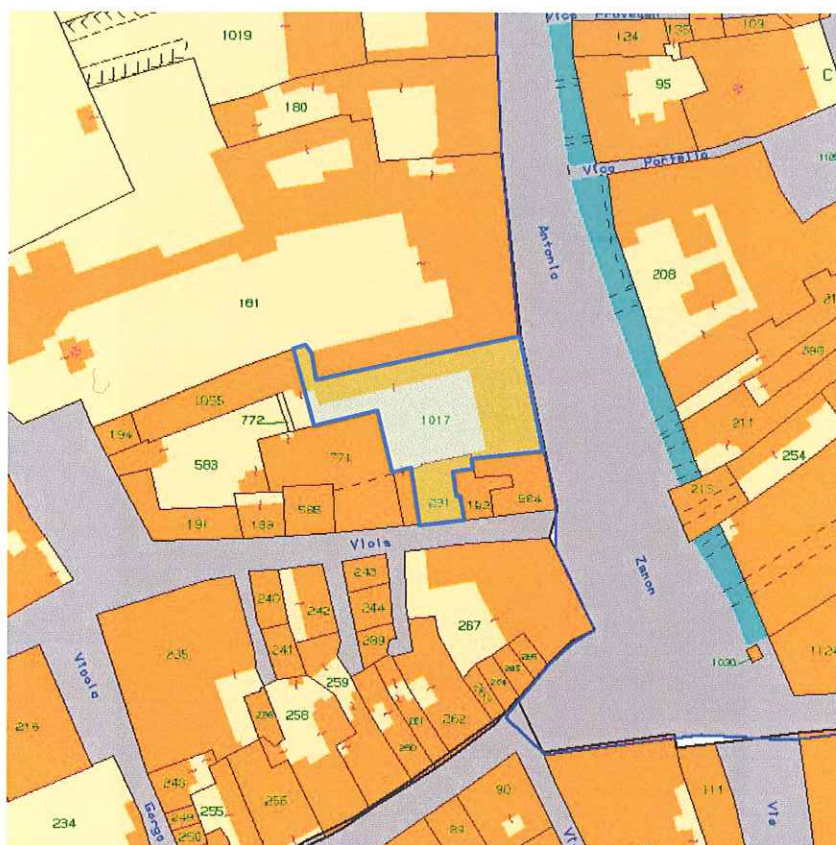
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

(Saverio Minnici)



ALLEGATI

- 1** Planimetria inquadramento urbanistico
- 2** Estratto del foglio di mappa
- 3** Documentazione fotografica



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO FOGLI DI MAPPA
catasto terreni

ALLEGATO
N° 2

fuori scala

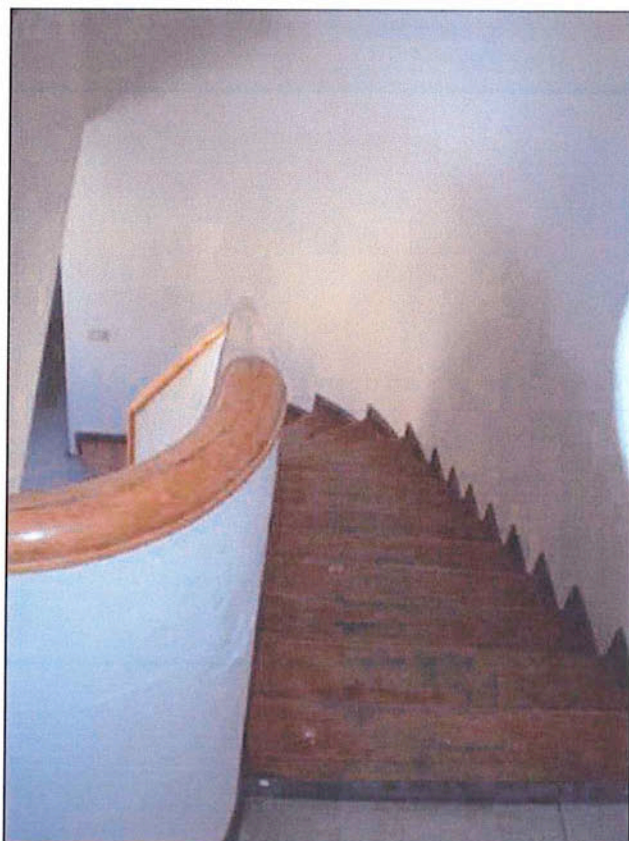
data **09.06.2010**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
U.I.U. F. 34 mapp. 291 sub.11

ALLEGATO
N° 3 a

data 09.06.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
U.I.U. F. 34 mapp. 291 sub.11

ALLEGATO
N° 3 b

data 09.06.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
U.I.U. F. 34 mapp. 291 sub.11

ALLEGATO
N° 3 C

-
data 09.06.2010