

Prot. n. 2896/10
del 05.05.2010

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del
valore di mercato di un fabbricato adibito ad
uffici di proprietà dell'Università degli Studi di
Udine sito in Udine**

Via Larga - 33100 Udine

Direzione Regionale per il Friuli Venezia Giulia - Ufficio Provinciale di Udine
Via Gorgi, 18 - 33100 Udine tel. 0432 244111 - up_udine@agenzia-territorio.it



committente

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI UDINE

Ripartizione Tecnica

Via Palladio 8 - 33100 Udine tel. 0432 556400 C.F. 80014550307 P.I. 01071600306

prot. 2896 del 05.05.2010

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un
fabbricato adibito ad uffici di proprietà dell'Università degli Studi di
Udine sito in Udine.**

Via Larga - 33100 Udine

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Cenni Storici	2
1.2 Descrizione immobile -Caratteristiche generali.....	5
1.3 Consistenza.....	6
2 Dati identificativi	7
2.1 Dati catastali	7
2.2 Dati urbanistici	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
3 Criteri e metodologie estimative.....	9
4 Scopo della stima	9
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	10
4.1.1 <i>Valore sintetico comparativo</i>	10
• <i>Valore fabbricato</i>	12
5 Conclusioni.....	12

PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita per incarico avuto dall'Università degli Studi di Udine con nota prot. 5015 Tit. X cl. I del 02.03.2010, assunta al protocollo di quest'Ufficio con il n° 2896 del 03.03.2010, 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 di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Udine, Via Larga n° 42-44 di proprietà dell'Università degli Studi di Udine.

La presente valutazione è pertanto finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato del bene ubicato in Comune di Udine allibrato ai mappali 183 e 185 subalterno 7 del foglio 41 del medesimo Comune.

E' stato eseguito apposito sopralluogo per effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 CENNI STORICI

Il compendio in oggetto è ubicato in Comune di Udine e costituisce un fabbricato ad uso uffici in Via Larga, trasversale fra i principali viali della cittadina udinese denominati "Ungheria" e "Trieste".

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.

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 nuovo strumento urbanistico è contrassegnato da un più attento e realistico dimensionamento della capacità indicativa teorica dal Piano, una più accurata regolamentazione urbanistica delle zone a destinazione residenziale, un più attento studio e localizzazione dei servizi e delle attrezzature di servizio della Città.

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.

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 66.448 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.

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 attivata 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 determinazione del valore di mercato di un immobile di proprietà ormai parzialmente non più utilizzato per le esigenze dell'Ateneo.

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 attende 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 potranno registrare una performance 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

L'immobile risulta essere stato edificato presumibilmente tra la fine degli anni '50 ed i primi anni '60 su due particelle catastalmente distinti ai mappali 183 e 185 del foglio 41 del Comune di Udine costituenti un unico lotto della superficie catastale complessiva di 1.150 m².

E' sito in zona centrale, in un'area ben servita da infrastrutture e servizi.

Non è provvisto di autorimesse o posti auto di pertinenza.

Il terreno ha forma irregolare e pianeggiante, ed è per la gran parte occupato dal sedime del fabbricato di che trattasi in prospicenza ai confinanti mappali 186, 181, 179, 177, 148 e la Via Larga.

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra ed un piano scantinato interrato.

L'edificio si compone di unità destinate ad uffici, alcuni dei quali (sul lato strada) sono concessi in locazione alla sede della FORUM (Società Editrice Universitaria Udinese) e dell'UNICEF.

A detto bene immobile, per le porzioni di cui sopra, si accede direttamente dalla pubblica Via Larga, strada dotata di parcheggi a pagamento, a doppio senso di percorrenza e, per la più ampia porzione destinata ad uffici ed aula universitaria, dall'attiguo passaggio pedonale cui si accede dalla medesima Via.

Ad eccezione dei locali fronte strada il piano terra, con illuminazione diretta tramite finestre poste sulla copertura, presenta per la maggior parte della superficie destinazione uffici/studi, aula universitaria e servizi igienici.

Il piano primo si eleva per due porzioni: palazzina verso strada cui si accede da scala interna lato strada e destinata ad uffici e annesso servizio igienico; palazzina interna cui si accede da scala interna sul retro e destinata ad uffici con annesso servizi igienici con parte del piano destinato a terrazzo calpestabile.

Il piano scantinato, per la sola porzione lato strada, presenta allo stato attuale destinazione archivio.

L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, anche se necessitano alcuni interventi di manutenzione straordinaria correlati ad alcune infiltrazioni rilevabili al piano primo, riconducibili alla non corretta tenuta della copertura, e delle "segnature" al piano scantinato in corrispondenza presumibilmente di alcune perdite dell'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato risulta realizzato in muratura ordinaria, infissi esterni in metallo con vetro singolo e persiane avvolgibili, pavimentazioni in linoleum al piano terra ed in moquette al piano primo, le scale interne in marmo e interni tinteggiati al civile.

La dotazione di impiantistica è da ritenersi nella norma per la tipologia di destinazione ivi insediata.

La presente relazione considera l'immobile nello stato di fatto attuale di destinazione e non vengono considerate eventuali ipotesi di trasformazione e/o modifiche della destinazione 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 in data 18.06.1991 al protocollo n° 1168/91.

Tale zona è destinata alla residenza, agli uffici pubblici e privati, alle attività commerciali al minuto, alla cultura, agli esercizi pubblici, agli alberi, alle autorimesse private o pubbliche, alle scuole private, ai teatri e sale di spettacolo.

Non sono ammessi i depositi e magazzini all'ingrosso, le rimesse di autotrasporti, 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. Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione degli immobili, la superficie da destinare alla residenza dovrà essere prevalente rispetto alla superficie complessiva delle altre destinazioni d'uso ammesse, ovvero almeno pari alla percentuale di destinazione residenziale già esistente (art. 16 delle Norme di Attuazione).

Nel caso specifico in esame l'area cui è sotteso l'immobile è individuata quale sottozona B.RE di ristrutturazione nell'ambito del Centro Città.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono quelle indicate nelle tavole di azionamento, secondo le definizioni dell'art. 16 sopra citato; sono inoltre ammessi gli edifici a uso autorimesse o parcheggi privati e/o pubblici, e gli usi in deroga previsti dall'art. 19, comma 2.

In tale zona è consentita la ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse nuove costruzioni previa demolizione di edifici esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) If non superiore all'esistente;
- b) Hf non superiore a quella delle fronti preesistenti;
- c) De minimo m 10,00.

Nel caso di ricostruzioni su aree avente fronte su strada pubblica, non oggetto di prescrizioni specifiche nelle presenti norme il titolo abilitativo determina il migliore allineamento su strada e l'altezza del nuovo fabbricato in relazione all'ambiente circostante e a specifiche esigenze di viabilità.

- d) Qf non superiore all'esistente.

Inserendosi la presente zona B in un contesto ambientale ove predomina la zona omogenea A, nel caso di ricostruzioni di edifici ove appaia opportuna la ricostruzione di elementi urbani a filo marciapiede, quando la larghezza stradale sia minore di m 10,00, è consentito derogare dal limite di distanza tra pareti finestrate, nel rispetto delle norme sulle zone sismiche.

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.

N°	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie mq	Rendita
1	41	183	Ente urbano	-	940	RD = - € RA = -
2	41	185	Ente urbano	-	210	RD = - € RA = -

per complessivi 1.150 m².

N.C.E.U.

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	183 185 sub 7	B/5	1	3.670 m ³	€ 3.790,78

Via Larga - piano S1-T-1

intestato alla Ditta:

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

2.2 Dati urbanistici

Attualmente le aree in esame secondo il Piano Regolatore Comunale vigente sono comprese in "zona di ambito del piano particolareggiato del Centro Città - Zona Omogenea B - Ristrutturazione Edilizia - Destinazione d'uso RM2 - Residenziale e mista".

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 B - Ristrutturazione Edilizia - Destinazione d'uso RM2 - Residenziale e mista".

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*", da determinarsi a seguito di trasformazione 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.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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 versa il fabbricato 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 alle due distinte zone centrali "B1" e "B2" configurandosi la zona in cui il bene ricade a confine delle stesse e dall'Osservatorio 2010 del mercato immobiliare FIMAA per il quale l'immobile ricade in zona di "Semicentro".

Si riportano di seguito i dati rilevati:

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. - Uffici

Fascia / Zona	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

o *Valore caratteristico unitario*

Considerati tutti gli elementi intrinseci e le caratteristiche estrinseche inerenti il bene in questione, stante la particolarità della struttura, si ritiene di attribuire un valore medio unitario al metro quadro pari a **1.200,00 €/m²**.

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 destinazioni, ubicati in aree limitrofe:

- atto in data 26.02.2010 Rep. 14605 del Notaio Morandi Eliana con il quale veniva compravenduta un'unità immobiliare costituita da ufficio al piano quarto con ripostiglio/soffitta al piano sesto e cantina al piano scantinato in condominio sito in Via Gorgi n° 6 denominato "Condominio La Casa" distinto al mappale 261 subalterno 16 del foglio 40 del Comune di Udine della superficie ragguagliata di m² 270-realizzato ante 1967 ed effettuate opere abusive oggetto della domanda di sanatoria presentata al Comune di Udine in data 22.04.1986 in dipendenza della quale è stata rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 19.02.2010 P.G. 18659 cod. G.C. 6085 la relativa autorizzazione in sanatoria - ad **€/m² 1.190,00** circa che opportunamente ragguagliato rispetto alle caratteristiche strutturali ed all'epoca della costruzione riporta al valore preso a riferimento;
- atto in data 04.03.2010 Rep. 4745 del Notaio Piccinini Alberto con il quale veniva compravenduto un ufficio al piano primo con annessa cantina al piano secondo interrato in condominio sito in Viale XXIII Marzo denominato "Lotus Residence" distinto al mappale 488 subalterno 3 del foglio 41 del Comune di Udine della superficie ragguagliata di m² 431, edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Udine in data 26.03.1980 n° 648/78 edil. - 634/80 P.G. e successive varianti ad **€/m² 1.590,00** circa che opportunamente ragguagliato rispetto alle caratteristiche strutturali ed all'epoca della costruzione riporta al valore preso a riferimento.

Sono state rilevate inoltre le seguenti offerte:

- Agenzia Arca Immobiliare di Pajer Pierpaolo in Udine: palazzina a destinazione d'uso direzionale (uffici) di complessivi m² 800 disposta su due piani in immobile di anni 2 in zona di scorrimento ad **€/m² 1.750,00** circa;
- Agenzia Arca Immobiliare di Pajer Pierpaolo in Udine: ufficio degli anni '70 di m² 230 in zona semicentrale ad **€/m² 1.390,00** circa;
- Agenzia Immobiliare Cossutti Re S.r.L. in Udine: ufficio in buone condizioni in Via Leopardi di m² 277 ad **€/m² 940,00** circa;
- Agenzia Arca Immobiliare di Pajer Pierpaolo in Udine: in complesso direzionale uffici appaiati di m² 190 in zona centrale ad **€/m² 1.840,00** circa;

valori che rientrano negli intervalli dei borsini indicati.

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

- *Valore fabbricato*

	Sup. (m²) Ragguagliata	€/m²	Valore di mercato €
Piano terra	888	1.200,00	1.065.600,00
Piano primo	220	1.200,00	264.000,00
Piano scantinato	69	1.200,00	82.800,00

5 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, si determina quindi il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, libero da vincoli ed oneri, nello stato di fatto in cui si trova, riferito all'attualità, in complessivi **€ 1.412.400,00 (euro un milione quattrocento dodicimila quattrocento/00).**

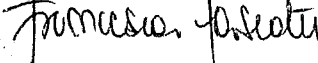
Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo valutativo, per il bene in esame è quantificabile nell'ordine del +/- 10% circa; pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato dell'immobile senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità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

Udine, 05.05.2010

TEAM OPERATIVO

IL TECNICO

(Francesca Tassotto)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE GBD E ST

(Giuseppa Tusa)



IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

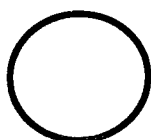
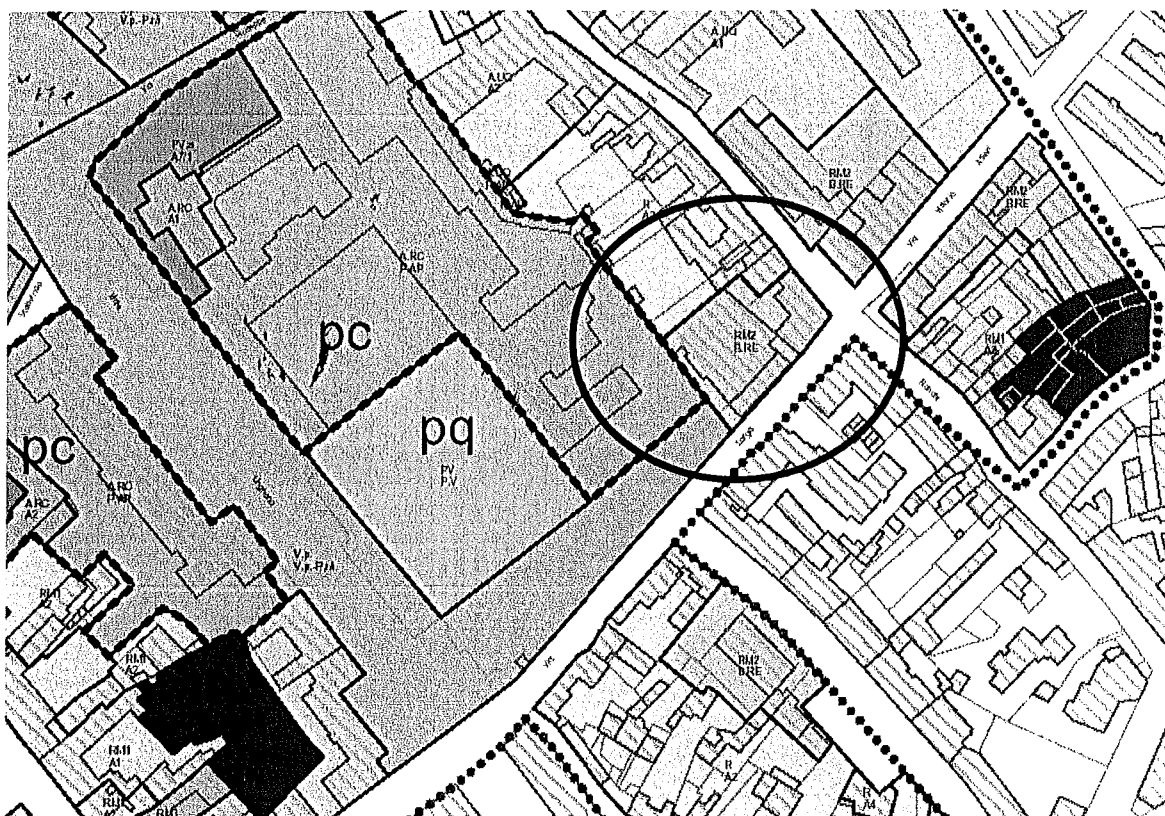
(Saverio Minnici)





ALLEGATI

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



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN ESAME

LEGENDA:



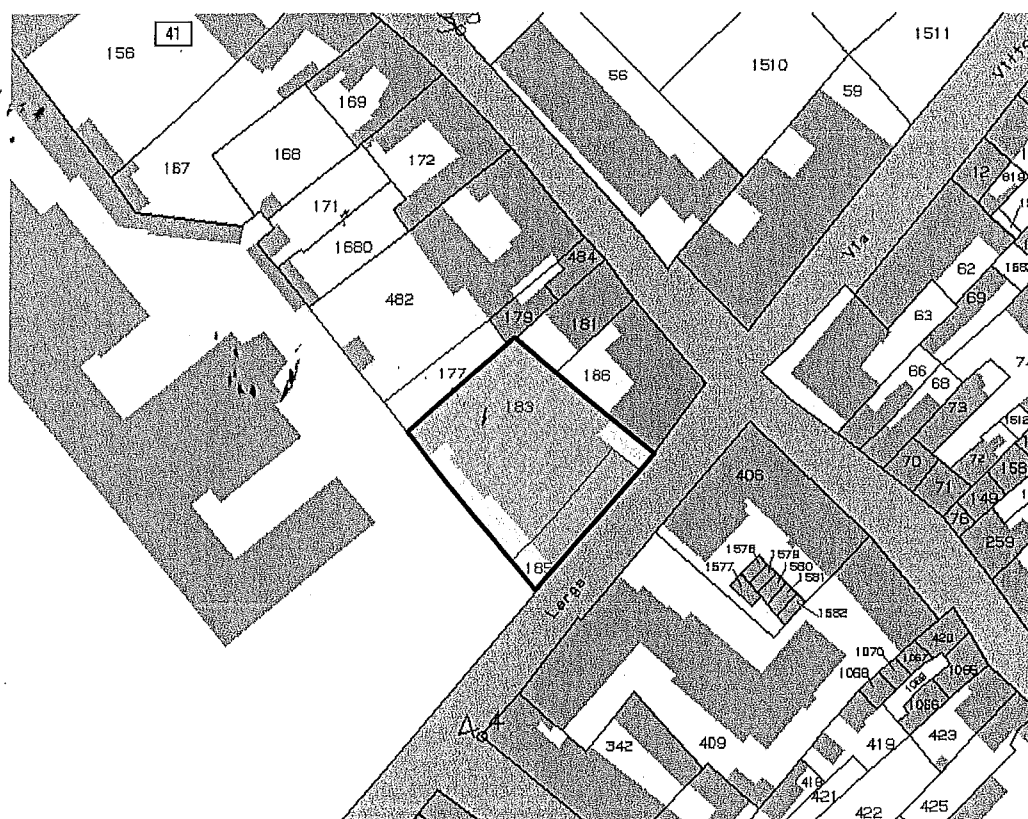
Zona RM2

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
PRGC vigente

ALLEGATO
N° 1

fuori scala

data 05.05.2010



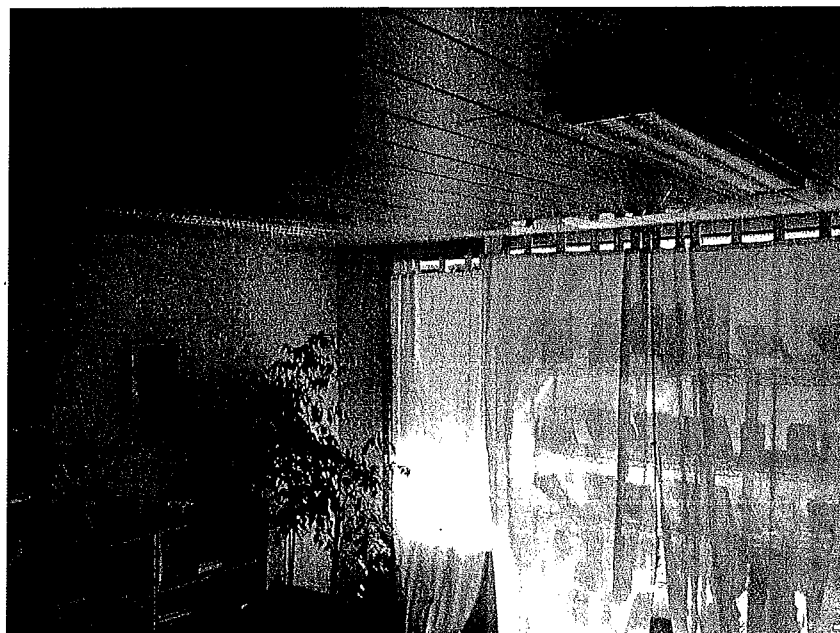
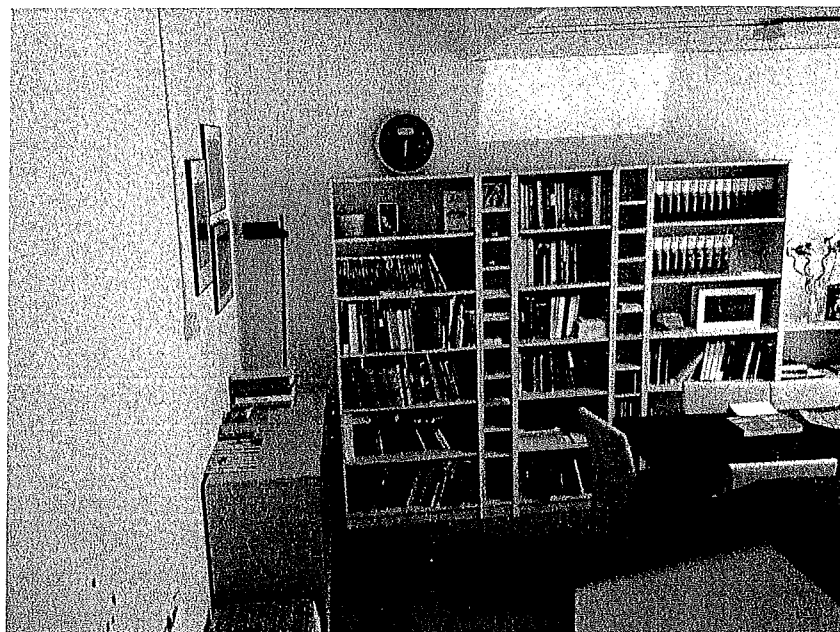
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO FOGLI DI MAPPA
catasto terreni

ALLEGATO
N° 2

fuori scala

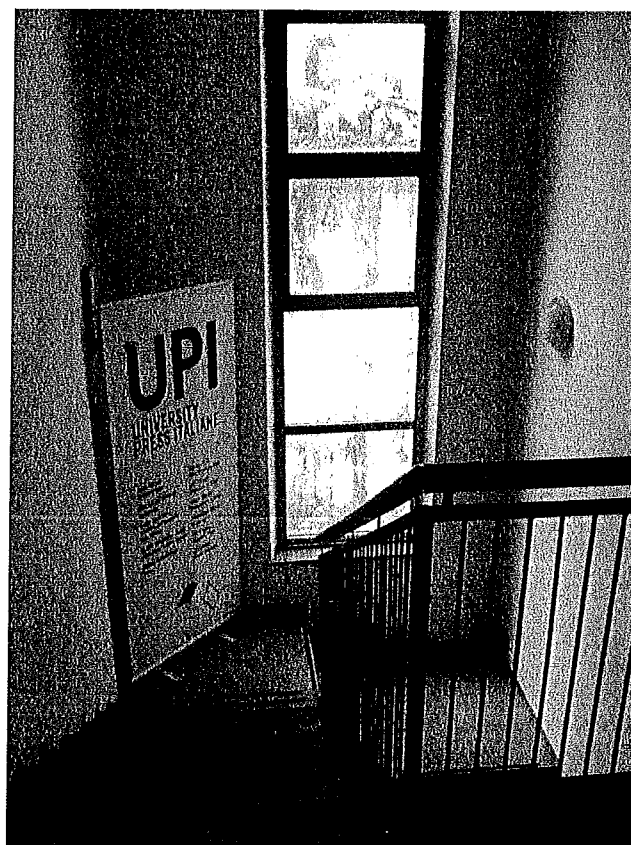
data **05.05.2010**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 a

data 05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 b

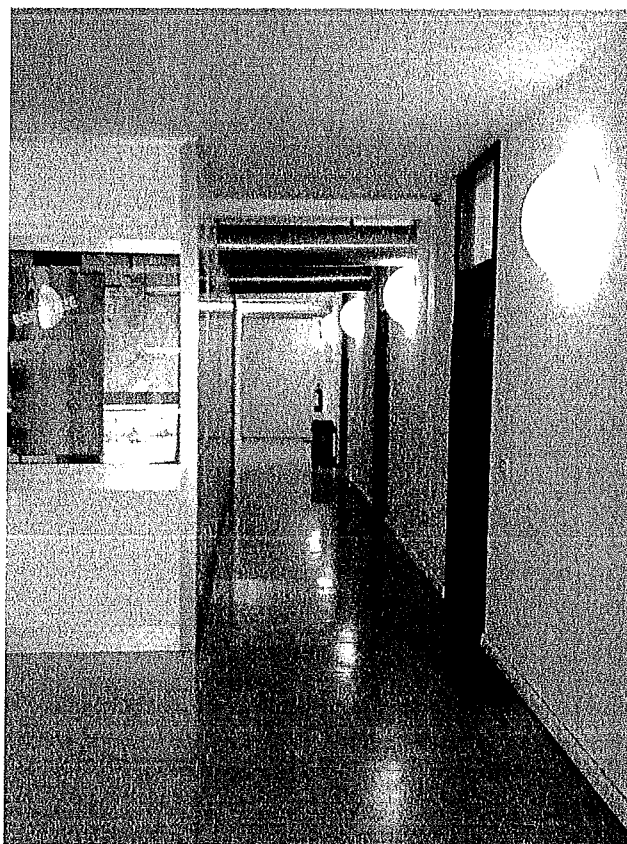
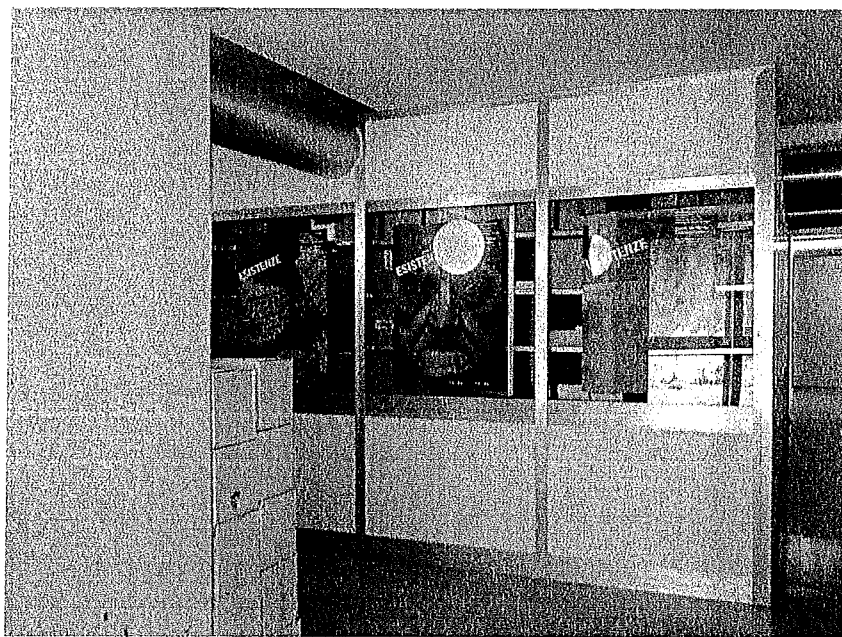
data 05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 C

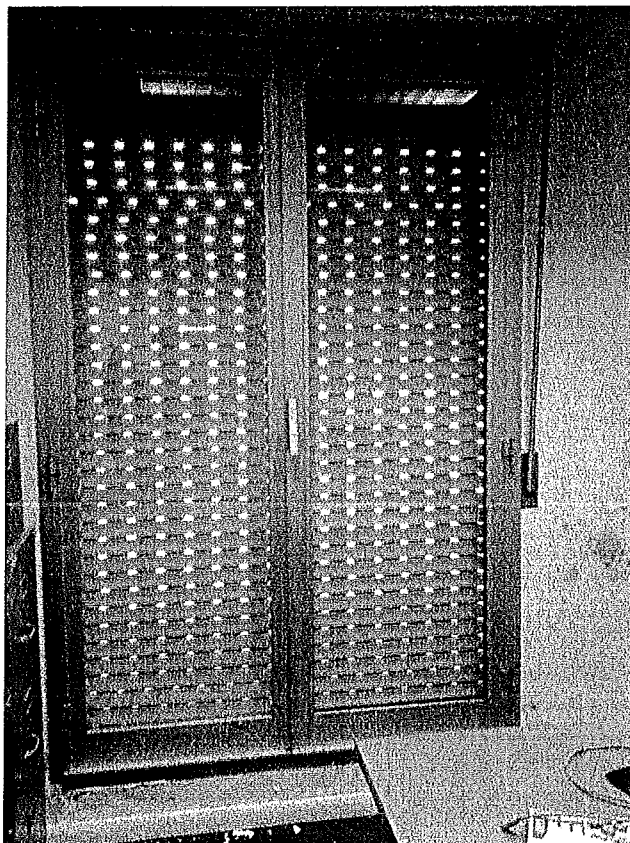
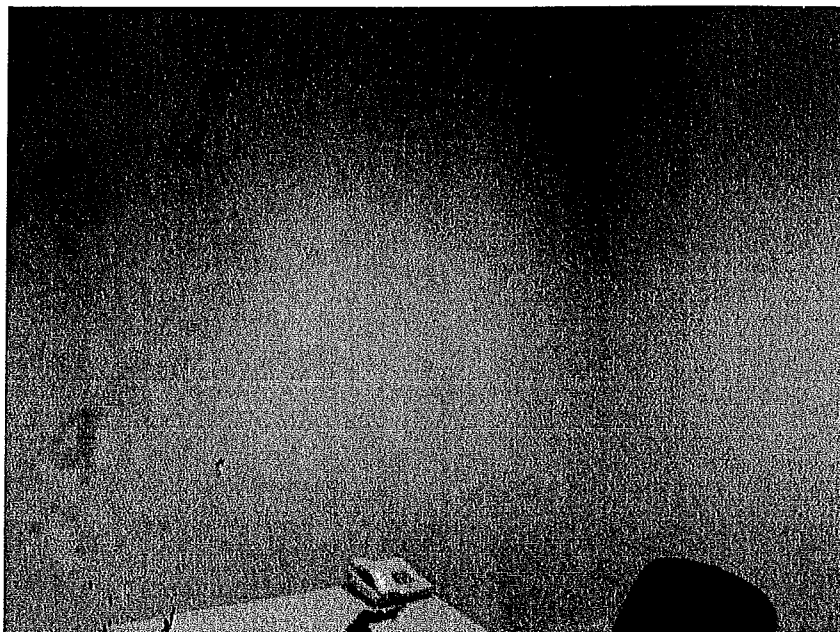
data 05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 d

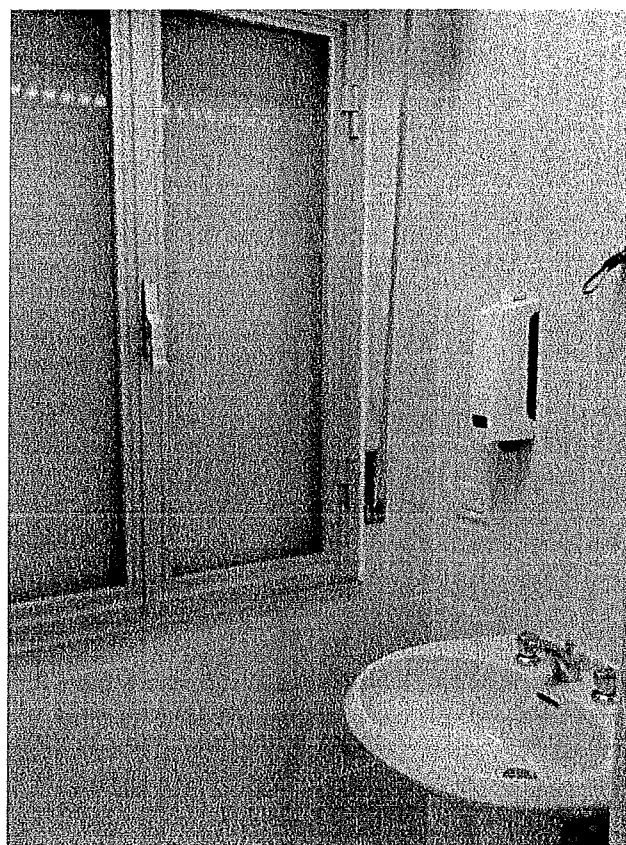
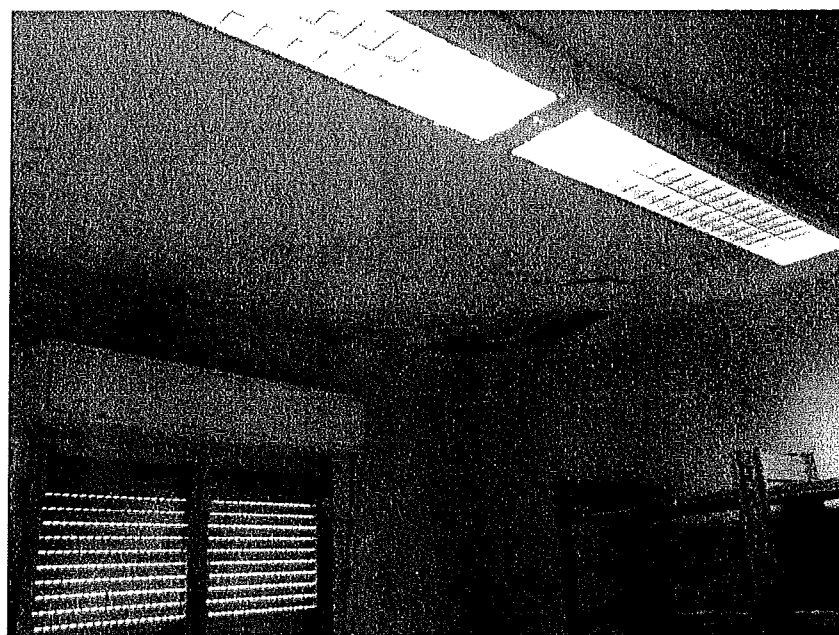
05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 e

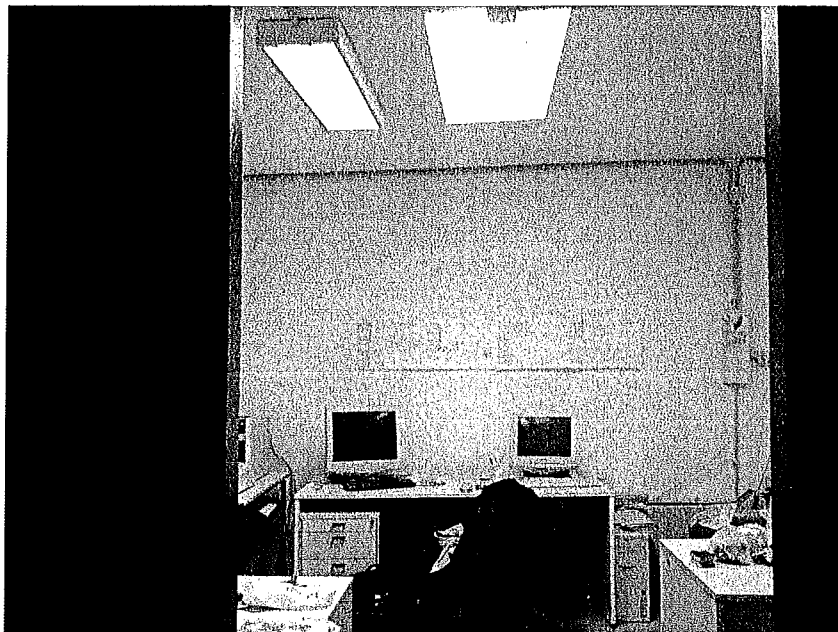
data
05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 f

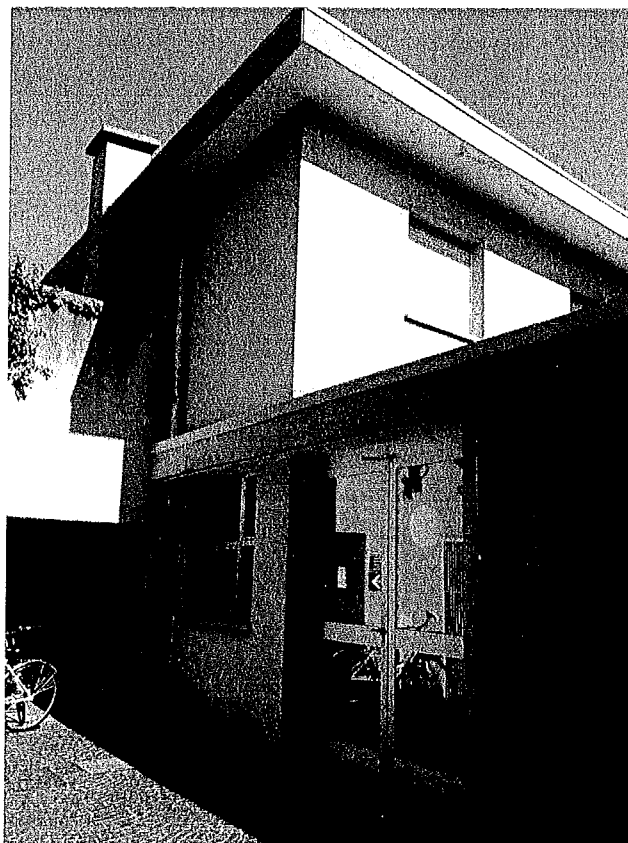
data
05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3g

data 05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 h

data
05.05.2010



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 3 i

data
05.05.2010