



# COMUNE DI RIVIGNANO TEOR

Provincia di Udine

## AREA TECNICA – SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE PATRIMONIO

**OGGETTO:** STIMA PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVIGNANO TEOR DENOMINATA CASA EX SUORE IN RIVIGNANO VIA CODROIPO ANGOLO VIA UDINE FG. 15 MAPP. 932.

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Alessandro Pez, in qualità di Responsabile del servizio LL PP del Comune di Rivignano Teor a seguito richiesta dell'Amministrazione Comunale di valutare l'ipotesi di alienazione dell'immobile di proprietà del comune di Rivignano denominato " Casa Ex Suore" ( meglio individuato negli allegati grafici ) sito in Comune di Rivignano, via Codroipo angolo Via Udine, espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuto:

### Dati catastali.

L'immobile oggetto di stima è parte di una unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Fg. 15 mapp. 932 – Sez. A Rivignano - Cat. A3 Cl. 1 Cons. 22 vani – Rendita 890,78 €, intestato a Comune di Rivignano

### Confini.

A Nord e est con il mapp.le 118 del foglio 15 – Sez. A - Rivignano;  
A Sud con Viabilità pubblica di Via Udine;  
A Ovest con Viabilità Pubblica di Via Codroipo.

### Descrizione generale.

L'immobile oggetto di stima è una realtà immobiliare censita al N.C.E.U. al Fg. 15 mapp. 932 – Sez. A-Rivignano - L'area è individuata nel vigente strumento urbanistico comunale giusta Variante al PRGC vigente n°37, come "Zona B1" per una superficie di 285 mq.

Trattasi di fabbricato adibito a ex casa d'abitazione delle Suore di S. Vincenzo De Paoli edificato anteriormente il 1965 ( presumibilmente nei primi anni del '900). Il fabbricato è stato oggetto negli anni di alcuni interventi di ampliamento e ristrutturazione e precisamente:

- Licenza del 10.12.1959 Prot. 5679 per ampliamento;
- Concessione Edilizia n°30 del 06.04.1982 Prot. 1378 per lavori di ampliamento al fine di ricavare un servizio igienico;
- Concessione Edilizia n°80 del 27.11.1985 Prot. 6811 per lavori di ristrutturazione inerenti l'impianto di riscaldamento, C.T. e tramezze interne;

### Consistenza.

Il fabbricato occupa una superficie coperta di mq. 165,05 ed un volume v.p.p. di mc. 1.635,77, composto da un piano seminterrato uso C.T. e n°3 piani fuori terra, ubicato in posizione isolata rispetto alle esistenti viabilità pubbliche di Via Codroipo e Via Udine ed ai confini di proprietà ed è composto al:

- Piano Seminterrato da un vano tecnico uso C.T. e ripostiglio;
- Piano Terra da Ingresso - atrio, cucina, soggiorno, pranzo, corridoio, wc, studio, vano scale e corte esterna di pertinenza;
- Piano Primo da n°5 camere da letto, una stanza lavoro con annesso ripostiglio, atrio – disimpegno, n°2 servizi igienici, terrazza e vano scale;
- Piano Secondo n°5 camere da letto, servizio igienico, corridoio – ripostiglio, n°2 vani scala;
- Piano Terzo torretta con destinazione terrazzo coperto.

Il tutto per complessivi mq. 499,52 commerciali, così qui di seguito elencati:

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	MQ. COMMERCIALI
- Accessorio P.S1.	30,96	0,25	7,74
- Residenziale P.T.	165,05	1,00	165,05
- Residenziale P.1.	155,39	1,00	155,39



- Acc.rio - Terrazza P.1.	9,66	0,33	3,18
- Residenziale P.2.	155,44	1,00	155,44
- Acc.rio - Terrazza P.3.	38,56	0,33	12,72
<b>SOMMANO MQ.:</b>			<b>499,52</b>

#### **Caratteristiche costruttive.**

La muratura esterna è in mureblocco portante senza coibentazione interna.

L'intonaco interno ed esterno è al civile. Esternamente è pitturato con tinteggiatura per esterni, internamente con pittura a tempera di colore bianco. La pavimentazione è parte in mattonelle di gres, parte in linoleum e parte in listoni di legno. La zona cottura ed il bagno hanno mattonelle di placcaggio sulle pareti. Il bagno è fornito di tutti i sanitari e di doccia. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso e le finestre sono anch'esse in legno, le finestre sono protette da scuretti esterni ad anta sempre in legno.

Solai di pavimento e di soffittatura parte in travi di legno abete con sovrastante tavolato e parte costituiti da travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e tavelloni in laterizio, con sovrastante soletta collaborante.

L'impianto elettrico realizzato in traccia sub intonaco.

L'impianto idrico realizzato in condutture poste in traccia sub intonaco con derivazione dall'esistente allacciamento e distribuzione nella cucina e nei servizi igienici.

L'impianto igienico sanitario, composto da acquai, nella cucina, vaso water, bidè, lavandino, è allacciato alla rete idrica e raccordato all'impianto fognario di smaltimento.

#### **Osservazioni generali.**

L'alloggio si mostra in condizioni di conservazione non ottimali: sono visibili, su alcune pareti, degli scrostamenti della pittura, segno d'umidità laterale. Qualche controsoffitto è crollato. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione. Il bagno, potrebbe necessitare di verifiche sotto l'aspetto idraulico e manutentivo, l'età dell'edificio fa ritenere che le tubazioni siano in acciaio e potrebbero presentare fenomeni di ossidazione stante il disuso da tempo. L'unità immobiliare in questione si presenta in non buone condizioni, ovvero sia il normale degrado d'uso dovuto alla vetustà congiuntamente alla carenza di manutenzione nel tempo.

#### **Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di usi civili.**

Sull'area in oggetto non vi è l'esistenza di vincoli paesaggistici, artistici, storici se non il "vincolo" di zonizzazione inserito nel Vigente P.R.G.C. Var. n°37 che destina il bene in "Zona B1" con i vincoli previsti per detta zona dal PRGC vigente oltre che una norma puntuale che prevede testualmente:

Per la zona B1 di cui alla p.c. n°932 del F. 15 interessata dalla variante n° 37 al PRGC al piano terra non è consentita la destinazione residenziale. La sistemazione delle aree esterne deve essere altresì preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e deve comprendere anche le aree limitrofe destinate a servizi, escludendo, in ogni caso, la possibilità di realizzare recinzioni del lotto di proprietà di qualsiasi tipo o forma

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Lo scrivente per la stima dei fabbricati impiegherà il calcolo basato sul valore di mercato.

La stima del valore di mercato è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcuni agenti immobiliari della zona.

E' indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate, è infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive del fabbricato e la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione, la disposizione dei vani e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione interna dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) valutare se le caratteristiche della costruzione, corrispondano alle esigenze richieste nel mercato locale.

Ciò premesso, da esperienze professionali ed effettuate le opportune indagini di mercato in considerazione del contesto in cui è collocata la tipologia edilizia, valutate le finiture e la vetustà dello stesso è stato possibile ricavare un prezzo che tuteli gli interessi del proprietario e contemporaneamente non crei motivo di speculazione da parte di possibili acquirenti.

#### **ADOZIONE DEI CRITERI DI CORREZIONE**

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi. I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);



- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- la commerciabilità;
- una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

#### **Coefficiente di vetustà (Kv)**

Per quanto concerne la **vetustà**, si ritiene possa adottarsi un coefficiente riduttivo percentuale nel seguente modo:

da 1 a 6 anni di età deprezzamento = 0

da 7 a 21 anni di età deprezzamento del 1% anno ( dal 1965 al 1979 anni 14, dep. del 14 %)

da 22 a 50 anni di età deprezzamento del 0,5% anno (dal 1980 al 2012 anni 32, dep. del 16%)

#### **Stato di conservazione (Sc)**

In merito allo **stato di conservazione** e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Al coefficiente **buono** si associa il coefficiente migliorativo del +5%, per quanto riguarda quello **medio** nessun coefficiente correttivo, ed infine per quanto concerne quello **scadente** il coefficiente di deprezzamento -5%.

#### **Tecnica costruttiva (Tc)**

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono in moderne, con coefficiente migliorativo del +5%, medie senza nessun coefficiente correttivo, superate con coefficiente di deprezzamento -5%.

#### **Coefficiente d'ubicazione (Ku)**

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia dal +10% al - 10%.

Nel nostro caso pare corretto adottare un coefficiente migliorativo pari a +5% che tiene conto della posizione baricentrica del fabbricato rispetto alle principali vie di comunicazione, agli uffici, scuole, servizi tutti posti a distanza pedonale, nonché della vicinanza alla zona commerciale rende particolarmente interessante l'unità immobiliare anche in rapporto alla sua tipologia ed alla sua dimensione.

#### **Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu)**

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto o potenzialmente può essere fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da nessun deprezzamento all'applicazione del coefficiente di deprezzamento -10%.

#### **Commerciabilità (Cm)**

Questo parametro tiene conto della superficie commerciale dell'unità rispetto alle unità oggetto di confronto, tenendo conto della maggiore commerciabilità dell'immobile per dimensione e conseguente bacino di acquirenti raggiungibile. Detto coefficiente può variare dal coefficiente migliorativo +5% per locali inferiori a 70 mq, al coefficiente riduttivo -5% per appartamenti maggiori di 120 mq, passando per nessun coefficiente per appartamenti tra 70 e 120 mq.

#### **Altri elementi (Ki)**

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente di deprezzamento fino al -20%.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno sommati tra loro per avere un coefficiente unico.

#### **STIMA UNITA' USO RESIDENZIALE DENOMINATA " CASA EX SUORE"**

censito all'N.C.E.U. del Comune di Rivignano per:

a) Fg. 15 mapp. 932 – Sez. A- Rivignano - Cat. A3 Cl. 1 Cons. 22 vani – Rendita 890,78 €,

Ex Anagrafe	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Cm	Ki	Totale
Coefficiente	- 30%	-5%	-5%	+5%	-5%	-5%	- 10%	- 55%

Da esperienze professionali e da un'indagine compiuta direttamente presso le Agenzie Immobiliari, visti i valori di riferimento dell'osservatorio del mercato immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia e da informazioni assunte presso alcune imprese locali, è risultato che i valori medi di mercato per unità nuove o ristrutturate si aggirano tra € 1.000,00/mq ed € 1.200,00/mq.

Nel nostro caso, considerati tutti gli aspetti tipici e sostanziali degli immobili da periziare, lo scrivente ritiene corretto adottare, alla data attuale del 2015, il valore medio di **€ 1.100,00/mq**.

A detto valore sarà, tuttavia, applicato un coefficiente di correzione per "aggiornare" il fabbricato al suo stato effettivo e quindi al suo reale valore commerciale.

Partendo da un prezzo di mercato orientativo di € 1.100,00, si applicherà il prodotto con la sommatoria dei suddetti coefficienti, ottenendo un deprezzamento generale variabile in funzione al bene periziato ed alle sue caratteristiche sostanziali.

Per cui si avrà:

Immobile Superficie commerciale	499,52 mq
Costo unitario	1.100,00 €/mq
Sommatoria dei coeff. di correzione	-55%
Costo unitario deprezzato	495,00 €/mq

Totale: mq 499,52 x € 495,00 = € 247.262,40 in arrotondati

**€ 247.000,00**

**( diconsi euro ducentoquaratasette/mila/00)**

Nel rimanere a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento, il sottoscritto così rassegna la propria relazione di stima redatta, allegando nel contempo quanto segue:

- Estratto di P.R.G.C.;
- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Rivignano 07/12/2015

Il Responsabile del Servizio LL PP  
Ing. Alessandro Pez





# COMUNE DI RIVIGNANO TEOR

Estratto del PRGC vigente

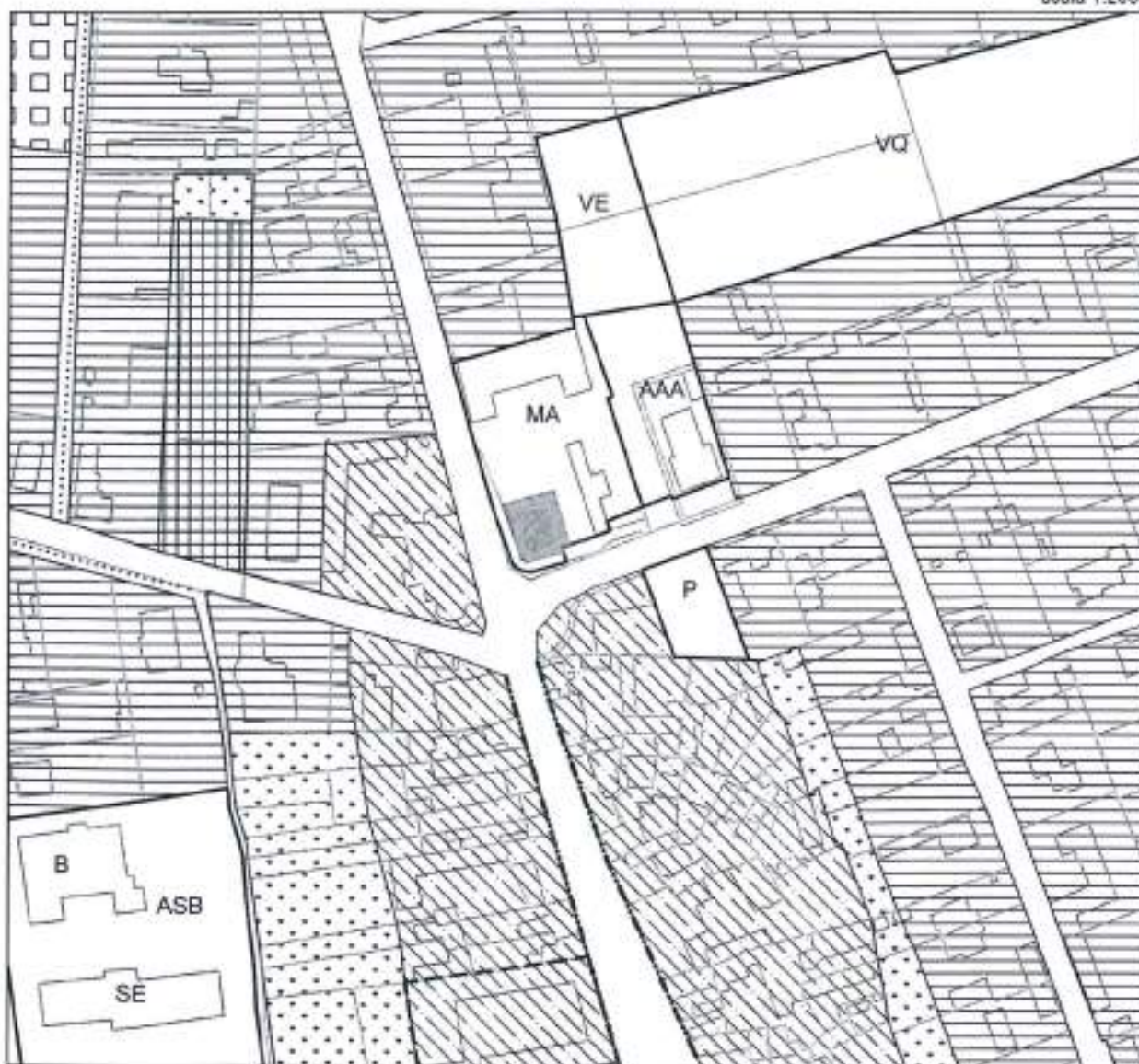
Tav. P3a - Zonizzazione Rivignano Capoluogo - zona Nord

1c



Da "Servizi e attrezzature collettive - SM scuola materna"  
a "Zona B1"

scala 1:2000



# COMUNE DI RIVIGNANO TEOR

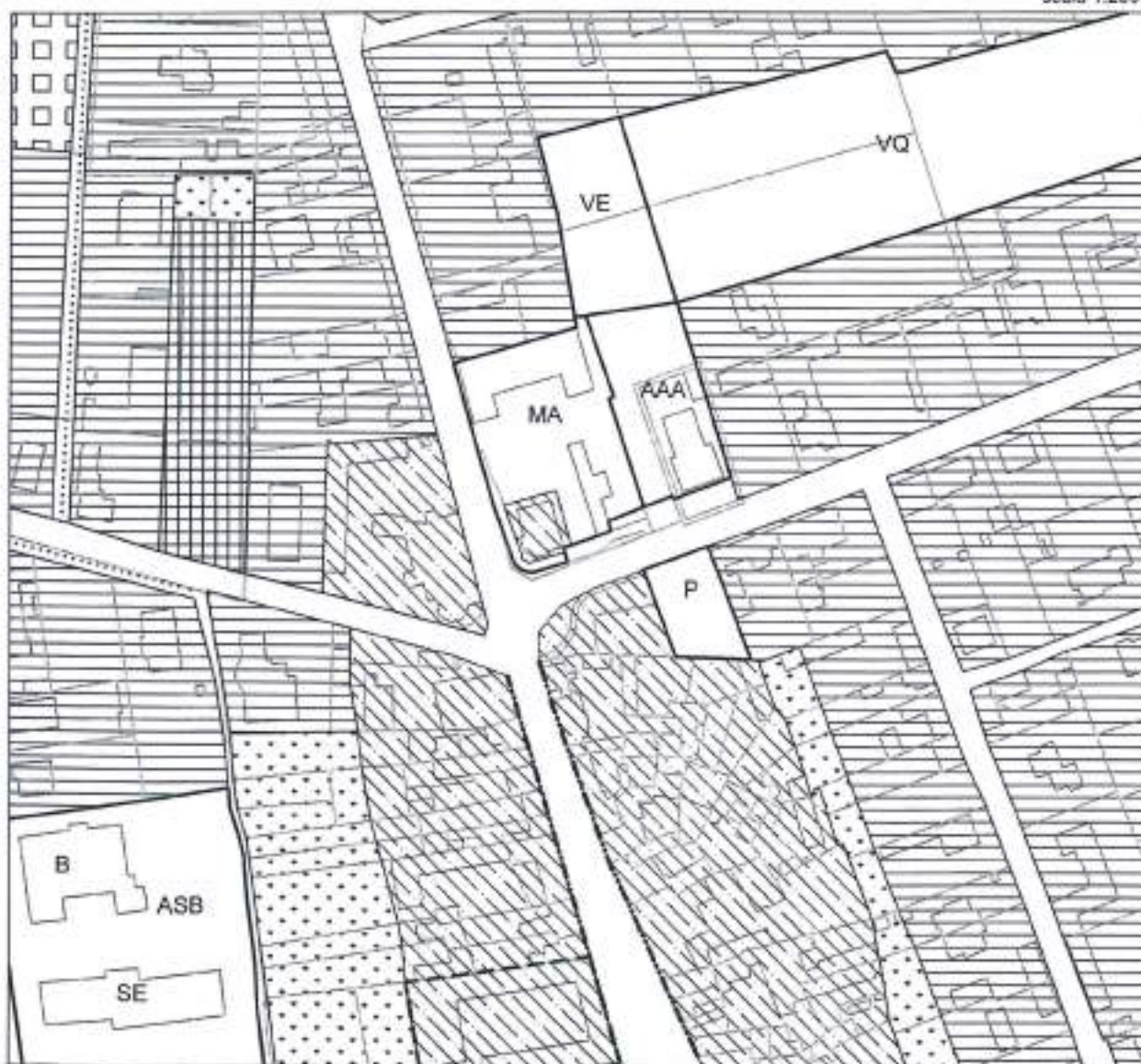
Estratto del PRGC vigente

Tav. P3a - Zonizzazione Rivignano Capoluogo - zona Nord

1d

MODIFICA

scala 1:2000



N=8400

Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizi Catastali - Direttore MARIA LETIZIA SCHILLACI VENTURA Attestato di Approvazione Cartografica  
Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2015/113423 del 13-07-2015





Ufficio provinciale di: UDINE - Territorio  
 Protocollo: 2015/113423  
 Data: 13/07/2015

Codice file PREGEO:

**Dati generali del tipo**

Comune	RIVIGNANO TEORE	Sez. Censuaria	A
Foglio	15	Particelle	118
Tecnico	AMBROSIO FRANCESCO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	UDINE		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Frazionamento**

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti		Dati Censuari		R.D. €	R.A. €	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>				Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe			
	principale	sub			ha	a	ca								
O	118	000			00000	25	29	SM			202		0	0	NO
V	118	000			00000	22	44	SM			300		0	0	NO
C		000	*	032	00000	02	05	SM			500		0	0	NO

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0049455/2015 del 12/03/2015 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.: 2015/UD0113423

Data di approvazione: 13/07/2015

Il Tecnico:

BMOCL

Il Direttore dell'Ufficio:  
 (Responsabile del procedimento)

MARIA LETIZIA SCHILLACI VENTURA

**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 35000

Data di richiesta del servizio: 13/07/2015

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/08/2015

Data: 25/08/2015 - Ora: 15.19.12 Fine

Visura n.: T115159 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di RIVIGNANO TEOR ( Codice: M317A)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione di RIVIGNANO (Provincia di UDINE)	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 15 Particella: 932	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		15	932		2		A/3	1	22 vani	Euro 890,78	VARIAZIONE del 25/08/2015 n. 32217.1/2015 in atti dal 25/08/2015 (protocollo n. UD0130518) DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo Via UDINE n. 1 piano: 81-T-1-2-3;											
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### INTESTATO

N.	COMUNE DI RIVIGNANO con sede in RIVIGNANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			83001170303*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

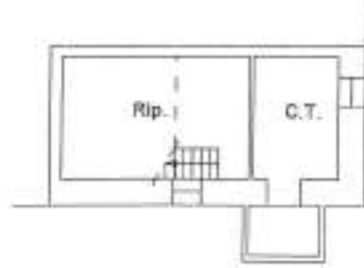
Pianta Piano Terra  
 H= ml. 3.20



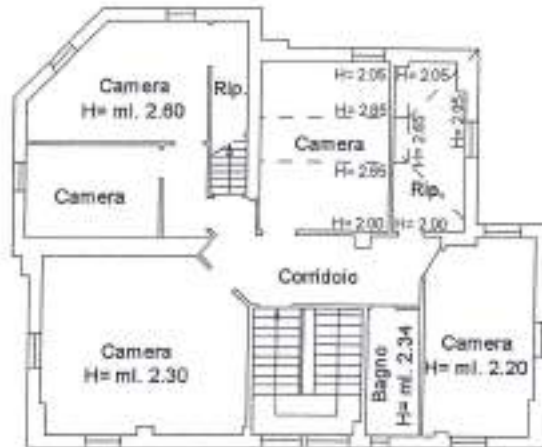
Pianta Piano Primo  
 H= ml. 3.35



Pianta Piano Seminterrato  
 H= ml. 2.60



Pianta Piano Secondo  
 H= ml. 2.30



Pianta Piano Terzo

