

RELAZIONE DI STIMA

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Natale Guerra Architetto



RELAZIONE DI STIMA

1. premessa

Il sottoscritto arch. Natale Guerra, dipendente di questa Amministrazione comunale su indicazione della medesima dell'intenzione di inserire nel piano di valorizzazione/alienazioni nell'anno 2018 i seguenti immobili:

p.c. 333/4 ex casa e corte
p.c. 333/12 ex stalla e corte

con la presente stabilisce il più probabile valore di mercato dei beni sopraccitati.

2. Identificazione dei beni

2.1 Intestazione e descrizione catastale.

Attuale intestazione al catasto: Comune di Aquileia.

F.M.4	p.c.333/4	a. 13 – ca. 12	Partita 34	C.C. Aquileia	Ente Urbano
F.M.4	p.c.333/12	a. 9 – ca. 24	Partita 34	C.C. Aquileia	Ente Urbano

2.2 Ubicazione.

Gli immobili si trovano in zona agricola, località “Ca’ Ospitale” in area di Bonifica denominata della “IV Partita” nelle vicinanze del canale Anfora e dagli impianti di sollevamento acque, gestiti dal Consorzio di Bonifica Pianura Friulana.

3. Sommatoria descrizione dei beni:

Nei primi anni '90 in discendenza di atti deliberativi consiliari gli immobili ubicati sulle p.c. 333/4 casa e corte e p.c. 333/12 stalla e corte, attraverso una riqualificazione edilizia sono stati destinati alla creazione di un centro di recupero per tossicodipendenti gestito da una associazione di volontariato denominata Comunità Incontro, fondata da Don Pierino Gelmini, con sede a Amelia (Terni) ed a concedere in tal senso in comodato gratuito dette realtà immobiliari.

Con la riorganizzazione a livello sia nazionale che estero della Comunità Incontro, il sito di Aquileia non rientrava negli indirizzi strategici della Comunità, pertanto gli edifici concessi in uso sono ritornati nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale.

Inizialmente sulla p.c. 333/4 era ubicato un edificio a destinazione abitazione rurale, a cui sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria al fine di renderlo razionalmente abitabile e agibile, mentre nell'adiacente p.c. 333/12 l'immobile era adibito a stalla e fienile per cui si è provveduto mediante demolizione a realizzare un nuovo fabbricato che si estende lungo l'asse est-ovest, caratterizzato da una copertura a doppia falda e rivestimento con un paramento murario a faccia vista.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ubicato sulla **p.c. 333/4** sono le seguenti:

- strutture in elevazione in muratura portante;
- pareti divisorie interne in mattoni;
- solai di piano in legno;
- copertura composta in legno;
- manto di copertura in coppi;
- serramenti esterni in legno.

L'immobile è così composto:

Piano terra : laboratorio artigianale, scarpiera, due dispense, lavanderia e portico;

Primo piano: dispensa, due camere da letto di cui una con w.c. doccia più altri due w.c. doccia;

Secondo piano: soffitta.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimento del piano terra in graniglia di cemento;
- porta d'ingresso in legno;
- pareti interne intonacate e bagni in piastrelle di ceramica;
- porte dei bagni in legno;
- finestre al piano terra e primo piano in legno con vetro singolo;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione ed è soggetto a crollo.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ubicato sulla p.c. 333/12 sono le seguenti:

- strutture portanti in elevazione in cemento armato;
- pareti divisorie interne in laterizio forato;
- solai di piano in laterocemento;
- copertura composta da capriate in legno e tavolato;
- manto di copertura in coppi;
- serramenti esterni in alluminio con vetro camera.

L'immobile è così composto:

Piano terra : laboratorio, due servizi igienici, due ripostigli interni e centrale termica più ripostiglio con accesso esterno.

Primo piano: sala riunioni due servizi igienici e due ripostigli.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimento del piano terra in calcestruzzo liscio ;
- pavimento del primo piano in piastrelle di ceramica
- porta d'ingresso in alluminio;
- pareti interne intonacate e bagni in piastrelle di ceramica;
- porte dei bagni in legno tamburata;
- finestre al piano terra e primo piano in alluminio con vetro camera;
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;

L'ingresso è situato in uno spazio antistante aperto lungo l'asse sud-ovest, rivolto allo spazio esterno dove si individuano altri due fabbricati sulla p.c. 333/4 di proprietà comunale e p.c. 333/9 di proprietà della Comunità che compongono il complesso, direttamente dall'area antistante si accede al vano scale con rivestimento in marmo che conduce al piano superiore dove è situata la sala riunioni e servizi igienici mentre al piano terra sono situati i laboratori con i relativi servizi igienici.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione.

Gli immobili sono stati oggetto di atti vandalici.

Gli immobili non sono in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4. Stato di possesso dei beni:

In base a quanto accertato dal sottoscritto i fabbricati risultano liberi.

5. Destinazione urbanistica dei beni:

Le pp.cc. 333/4 e 333/15 del Comune Censuario di Aquileia ricadono in zona omogenea S – Dotazioni territoriali – Sottozona per servizi e attrezzature collettive – Diritti democratici esistenti, disciplinato dall'art. 22 dalle Norme Tecniche di Attuazione al PRGC.

6. Valutazione dei beni immobili:

6.1 Criterio estimativo:

Il criterio estimativo adottato è quello per comparazione con prezzi praticati nelle compravendite di beni aventi le stesse caratteristiche presenti in zona, tenendo conto anche dei seguenti aspetti tecnico – economici:

- delle attuali condizioni di mercato non favorevoli per il perdurare della crisi economica che colpisce, in particolare, il settore immobiliare;
- delle attuali condizioni dell'immobile anche a seguito di atti vandalici e di ogni circostanza che possa influire.
- delle condizioni generali di manutenzione delle finiture ed impianti.

Per il calcolo della consistenza del fabbricato è stato assunto come parametro da utilizzare ai fini estimativi la superficie esterna lorda sulla base della documentazione depositata agli atti di questo Ufficio.

6.2 Valutazione

- L'immobile ubicato sulla **p.c. 333/4** dispone di una superficie complessiva calcolata sui tre livelli di circa mq. 260 ed una superficie del terreno di mq. 1312.

Considerando il prezzo di un terreno agricolo in quella zona e sottraendo il costo di un rudere che comunque possiede superficie e una volumetria in zona agricola ed applicando i relativi coefficienti si stabilisce il prezzo in €/mq. 28,00 x 1312 mq.comm. = € 36.736,00 - € 12.000,00 (detrazione per rudere da demolire) = **€ 24.736,00** si arrotonda a **€ 25.000,00** (venticinquemila/00).

- L'immobile ubicato sulla **p.c. 333/12** dispone di una superficie complessiva calcolata su due livelli di circa mq. 450 ed una superficie commerciale di mq.540,11.

Considerando il prezzo di un terreno agricolo in quella zona e il costo del laboratorio al piano terra e della sala riunioni al primo piano applicando i relativi coefficienti si stabilisce un prezzo in:

€/mq. 315 x 540,11 mq.comm. = € 170.134,00 si arrotonda a **€ 170.000,00** (centosettantamila/00).

Il costo complessivo di ambedue gli immobili ammonta complessivamente ad € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00).

7. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni:

7.1 Accatastamento:

Al Catasto fondiario risultano depositate le planimetrie compilate dal geom. RUNCIO Giuseppe in data 13 .05 1994, gli immobili censiti sulla p.c. 333/4 e 333/12 risultano accatastati dal geom. RUNCIO Giuseppe in data 21.06.1994 al prot. n. 10294/94,

Aquileia (UD), aprile 2018