

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TOLMEZZO

PROVINCIA DI UDINE

Ditta: **CONSORZIO BOSCHI CARNICI**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LOTTO EDIFICABILE
CON CAPANNONE AD USO DEPOSITO, UBICATO IN TOLMEZZO VIA
ZAMPARO, ZONA INDUSTRIALE SUD, CENSITO AL NCEU A FG. 81
MAPPALI 427, 429, 430, 688, 691, 692 E MN. 690 E 694.

IL TECNICO

Perito Ind. Claudio TARUSSIO



Tolmezzo, li 23.08.2021

Studio Tecnico Associato Tarussio

Periti Claudio e Venicio TARUSSIO

Via Renato del Din 9/A - 33028 TOLMEZZO (Ud) - Tel. 0433/2534

E-mail info@studiotarussio.it

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LOTTO EDIFICABILE CON CAPANNONE AD USO DEPOSITO, UBICATO IN TOLMEZZO VIA ZAMPARO, ZONA INDUSTRIALE SUD, CENSITO AL NCEU A FG. 81 MAPPALI 427, 429, 430, 688, 691, 692 PER L'INTERO E MN. 690 E 694 PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2.

Sezione A. PREMESSE

A.1 Identificazione del Perito

La presente Relazione di stima è stata redatta dallo scrivente perito Ind. E. Claudio TARUSSIO, contitolare dello Studio Tecnico Associato TARUSSIO, con sede in Tolmezzo Via R. Del Din 9/a, regolarmente iscritto all'albo professionale dei periti Ind. della Provincia di Udine al 1694 di Posizione.

A.2 Specificazione delle finalità della stima

Scopo della presente perizia di stima è quello di determinare l'odierno più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in argomento, con riferimento all'attualità, con l'intento di procedere alla sua alienazione.

A.3. Parte richiedente la perizia

CONSORZIO BOSCHI CARNICI con sede in Tolmezzo, Via Carnia libera 1944

A.4. Riferimenti e date

02 agosto 2021 accertamenti catastali;
03 agosto 2021 Accertamenti urbanisti presso il comune di Tolmezzo
05 agosto 2021 sopralluogo;
23 agosto 2021 data rapporto immobiliare.

A.5. Assunzioni preliminari e condizioni limitanti

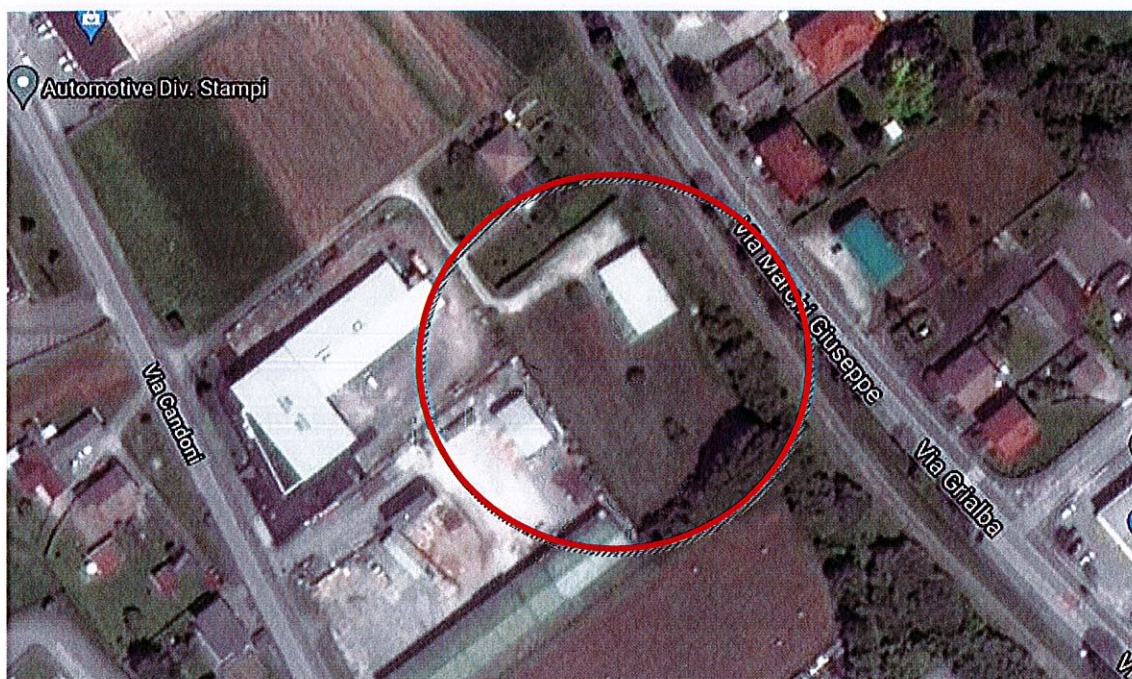
Rapporto immobiliare redatto sulla scorta delle Linee guida emanate dall'ABI.
Non sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli.
La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali e da una puntuale verificata in loco.
Il fabbricato viene valutato libero, senza vincoli di sorta in essere.

Sezione B. IMMOBILI

(Identificazione ai fini dell'art.2826 del Codice Civile)

B.1. Ubicazione del bene

La sostanza immobiliare di cui trattasi è ubicata in comune di Tolmezzo, Zona Industriale Sud, via Zamparo SNC ,



B. 2. Descrizione catastale:

Lotto edificabile con capannone di tipo industriale adibito a deposito, censito al N.C.E.U. del comune di Tolmezzo come segue:

CAPANNONE:

Fg. 81 mn. 427 Via Zamparo (PT) cat. C/2 cl. 1^a mq. 251 Rc€. 401,86

Corrispondente in NCT a:

Fg. 81 mn. 427 ENTE URBANO ARE 6,40 RD. 0.00 RA 0.00

TERRENI DI PERTINENZA:

Fg. 81 mn. 429 Prato cl. 1^a ARE 00,90 RD. 0.28 RA 0.21

Fg. 81 mn. 430 Prato cl. 1^a ARE 11,00 RD. 3.41 RA 2.56

Fg. 81 mn. 688 Semin. cl. 1^a ARE 01,09 RD. 0.62 RA 0.34

Fg. 81 mn. 691 Prato cl. 1^a ARE 01,63 RD. 0.51 RA 0.38

Fg. 81 mn. 692 Semin. cl. 1^a ARE 12,90 RD. 7.33 RA 4.00

Sommano ARE 27,52 RD. 12,15 RA 7,49

Catastralmente gli immobili risultano intestati alla ditta:

CARNIAMBIENTE – S.R.L. C.F. 01930250129 con sede in TOLMEZZO, proprietà per 1/1

STRADA DI ACCESSO:

Fg. 81 mn. 690 Prato cl. 1^a ARE 00,57 RD. 0.18 RA 0.13

Fg. 81 mn. 694 Semin. cl. 1^a ARE 01,07 RD. 0.61 RA 0.33

Sommano ARE 01,64 RD. 0,79 RA 0,46

Catastalmente gli immobili risultano intestati alla ditta:

GIRARDI ALBERTO Nato a Udine il 24.03.1967, proprietà per ¼ in regime di comunione legale dei beni con GORTAN Soraja

GORTAN SORAJA Nata a Tolmezzo il 23.11.1968, proprietà per ¼ in regime di comunione legale dei beni con GIRARDI Alberto

CARNIAMBIENTE – S.R.L. C.F. 01930250129 con sede in TOLMEZZO, proprietà per 1/2

B.3 Descrizione generale del bene:

Trattasi di compendio immobiliare costituito da capannone metallico adibito a deposito con ampia area esterna di pertinenza, ubicato nella zona industriale sud del capoluogo, ha accesso da Via Candoni attraverso una strada di derivazione secondaria pubblica e da un tratto di stradina privata in comproprietà con terze persone, quest'ultima avente larghezza contenuta di circa mt. 3,00 è ricavata sulle particelle 690 e 684,;

L'ambito è adiacente alla sede della ex ferrovia, risulta "nascosto" rispetto alla viabilità principale della zona, logisticamente ed infra-strutturalmente non è ben collocato ed è raggiungibile con una certa difficoltà.

Il lotto di natura pianeggiante, ha forma rettangolare, è parzialmente recintato lungo il lato Ovest dove confina con altri immobili artigianali ed industriali, verso nord l'area è delimitata da siepe mentre verso est confina con la base del rilevato della ex linea ferroviaria Amaro - Tolmezzo.

Il fabbricato adibito a deposito, di forma regolare con superficie di mq. 251 ed altezza all'imposta di mt. 4,00, ha struttura completamente in metallo costituita da pilastri in profilati HEA 180E capriate reticolari che sostengono la copertura; le pareti perimetrali ed il tetto sono in pannelli tipo SANDWICH in lamiera grecata zincata su due lati con interposto strato isolante .

Il fabbricato ha pavimentazione in battuto cementizio, è privo di finestre alle pareti, l'illuminazione naturale proviene esclusivamente dai timpani tamponati con pannello trasparente, l'accesso avviene attraverso un ampio portone scorrevole in lamiera.

Le pareti esterne del capannone in lamiera, nella parte terminale a contatto con il basamento, sono erose dalla ruggine e necessitano di intervento di consolidamento e recupero.

Una piccola porzione dell'area esterna è pavimentata in conglomerato cementizio.

Pur essendo stato verificato dal punto di vista statico mediante il rilascio del certificato di Idoneità, redatto dall'Ing. PITTINO Franco in data 03.04.1991, il fabbricato sotto l'aspetto costruttivo, impiantistico e funzionale risulta essere costruito con una tipologia costruttiva non consona agli standard attuali e pertanto può essere utilizzato esclusivamente come deposito.

Lo stato di conservazione ed il grado di finitura interno dei locali è **mediocre**

Stato locativo: **immobile Libero**

Luminosità: **quasi inesistente**

Accessibilità e collegamenti viari : **Mediocre/scarsi**

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, attualmente risulta non locato.

B.4 dotazione di impianti

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di acqua potabile, mentre è privo di impianto di riscaldamento.

B. 5.Titolarità

Il compendio immobiliare è pervenuto alla Società **CARNIAMBIENTE – S.R.L. C.F. 01930250129 con sede in TOLMEZZO**, in forza di atto di compravendita notaio Romano Lepre di data 06.02.2004 Rep. 41471 Racc.19.547.

Attualmente la società CARNIAMBIENTE è stata "incorporata" nel CONSORZIO BOSCHI CARNICI con sede in Tolmezzo Via Carnia Libera 1944.

B. 6. Servitù

Non risultano esserci servitù passive a peso dell' immobile stimato.

Sezione C. CIRCOLAZIONE GIURIDICA

(Due diligence tecnico-immobiliare – Audit documentale)

C.1. Conformità edilizia ed urbanistica

La verifica della conformità edilizia ed urbanistica presso il Comune di Tolmezzo è stata effettuata e l'immobile risulta commerciabile.

Il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso edilizio, l'irregolarità è stata sanata ai sensi della legge 47/85 ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1176/92 rilasciata dal comune di Tolmezzo in data 12.10.1992 prot. 16667.

Nel 2001 è stato sostituito il manto di copertura mediante presentazione della Denuncia Inizio Attività presentata in data 01.02.2001 n. D1102.

Il fabbricato è stato dichiarato staticamente idoneo, mediante il rilascio del certificato di Idoneità statica, redatto dall'Ing. PITTINO Franco in data 03.04.1991.

C.1.a Destinazione urbanistica

Secondo le previsioni del PRGC, il compendio immobiliare urbanisticamente ricade in Zona "D1" (Zona industriale di interesse regionale), regolata dall'art. 19 delle norme del vigente P.R.G.C., le aree stesse risultano inoltre:

- incluse per l'intera superficie nel Piano Territoriale Infraregionale (P.T.I.) della Carnia Industrial Park di Tolmezzo , ricadenti:
nella zona "D1a" (Aree destinate prevalentemente all'insediamento di attività industriali e artigianali in zone esistenti), regolata dall'art. 8 delle relative norme.

L'indice di copertura previsto dalla norma del PRGC "RC" è del 50% della superficie del lotto.

C.2. Conformità planimetrie catastali

L'unità, che costituisce il compendio immobiliare risulta accatastata, la planimetria depositata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, corrisponde alla reale situazione del fabbricato stesso.

C.3. Limitazioni sulla libera commerciabilità

Non esistono difformità che possano impedire la valida circolazione giuridica dell'unità immobiliare stimata, previa verifica della necessità di dover procedere alla volturazione catastale per allineare l'attuale intestazione a nome del Consorzio Boschi Carnici con sede in Tolmezzo ente che ha incorporato la Società CARNIAMBIENTE – S.R.L. , attuale intestataria catastale degli immobili.

C.4. Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, essendo adibito a deposito e privo di impianto di riscaldamento.

C.5. Confini

Il lotto formato dai mappali 427, 429, 430, 688, 691, 692, confina:

a Nord con i mappali 687, 689, 693, 694,
a Est con i mappali 564, 565, 566, 567, 1153,
a Sud con il mappale 929,
a Ovest con i mappali 927 e 1000,

La strada di accesso formata dai mappali 690 e 694, confina:

a Nord con i mappali 260 del fg. 80,
a Est con i mappali 689 e 693,
a Sud con il mappale 692,
a Ovest con il mappale 927,

Sezione D. DATI METRICI

D.1. Dati metrici – superfici

La stima viene effettuata utilizzando come dato metrico "la superficie esterna lorda (S.E.L.).

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e dalla verifica effettuata in sito e sono:

-Superficie del lotto	mq.	3.392,00
-Superficie coperta del fabbricato	mq.	251.00
-Superficie strada privata di accesso	mq.	164.00

Sezione E. VALUTAZIONE E STIMA

E.1. Analisi del mercato immobiliare

Dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare, si desume che le compravendite nei settori non residenziali sono ancora in calo; il compendio immobiliare in oggetto è collocato in un segmento di mercato con un grado di commerciabilità scarso, anche a causa della sua collocazione decentrata rispetto alla viabilità principale della zona.

E.2. Definizione del valore di mercato

Scopo della presente valutazione è quello di determinare l'odierno più probabile "Valore di mercato" del bene, ovvero conoscere il prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, senza condizionamenti e senza alcuna costrizione dopo un'adeguata attività di marketing (criteri estimativi internazionalmente riconosciuti ed applicati dagli *International Valuation Standards*).

E.3 metodo di stima

Viene adottato il metodo della stima comparativa, che consiste nell'applicare all'unità di misura (superficie esterna lorda SEL per il fabbricato) e la superficie catastale per il terreno, il valore medio desunto dal confronto dei prezzi applicati di recente in zona, per compravendite o stime giudiziarie di beni simili a quelli in esame.

Dalle indagini condotte con lo scopo di reperire prezzi di vendita certi di immobili commerciali simili a quello in esame, si è rilevata una scarsità di transazioni ed una disomogeneità di prezzi realizzati per i fabbricati, mentre per il terreno, che risulta avere il maggior valore in seno al compendio immobiliare, sono stati ricavati dei prezzi di vendita in recenti atti notarili aventi ad oggetto fondi simili a quello in esame, prezzo che viene utilizzato come "comparabile" o campione nella presente valutazione, debitamente aggiornato.

Le indagini condotte in questo senso, hanno indicato i valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, che verranno esposti di seguito e nel dettaglio di valutazione.

E.4. Valori di riferimento

- Valore della comparabile indicato in atto notarile Romano Lepre di data 06.07.2021 €. 14,14 /mq. –
- Valore da applicare alla presente stima per il terreno €. 15.00/ mq.
- Valore da applicare al fabbricato €. 110,00/mq.
di superficie commerciale compreso il sedime

Sezione F. DETTAGLIO DI VALUTAZIONE

STIMA A SUPERFICIE

Destinazione	Superficie mq	Valore /mq	Valore Totale
PIANO TERRA			
Fabbricato -deposito	251,00	110,00	€ 27 610,00
Area scoperta pot. Edificabile	3141,00	15,00	€ 47 115,00
Stradina di accesso (164,00 x 1/2)	82,00	14,00	€ 1 148,00
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE			€ 75 873,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO € **76.000,00**

Sezione F. DICHIARAZIONI DEL TECNICO ESTIMATORE

Il sottoscritto perito Ind. E. Claudio TARUSSIO nato a Paularo il 14.11.1960 , contitolare dello Studio Tecnico Associato TARUSSIO, con sede in Tolmezzo via R. Del Din 9/a, regolarmente iscritto all'albo Professionale dei periti Ind. della Provincia di Udine al 1694 , dichiara inoltre:

- a) che nell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha applicato il Codice di Condotta contenuto nelle linee guida ABI per la valutazione degli immobili;
- b) che l'incarico è stato evaso nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- c) che il perito, operando nel rispetto delle linee guida ABI, per la valutazione degli immobili, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

Tolmezzo li, 23.08.2021

IL TECNICO
-Perito Ind. E. Claudio TARUSSIO-

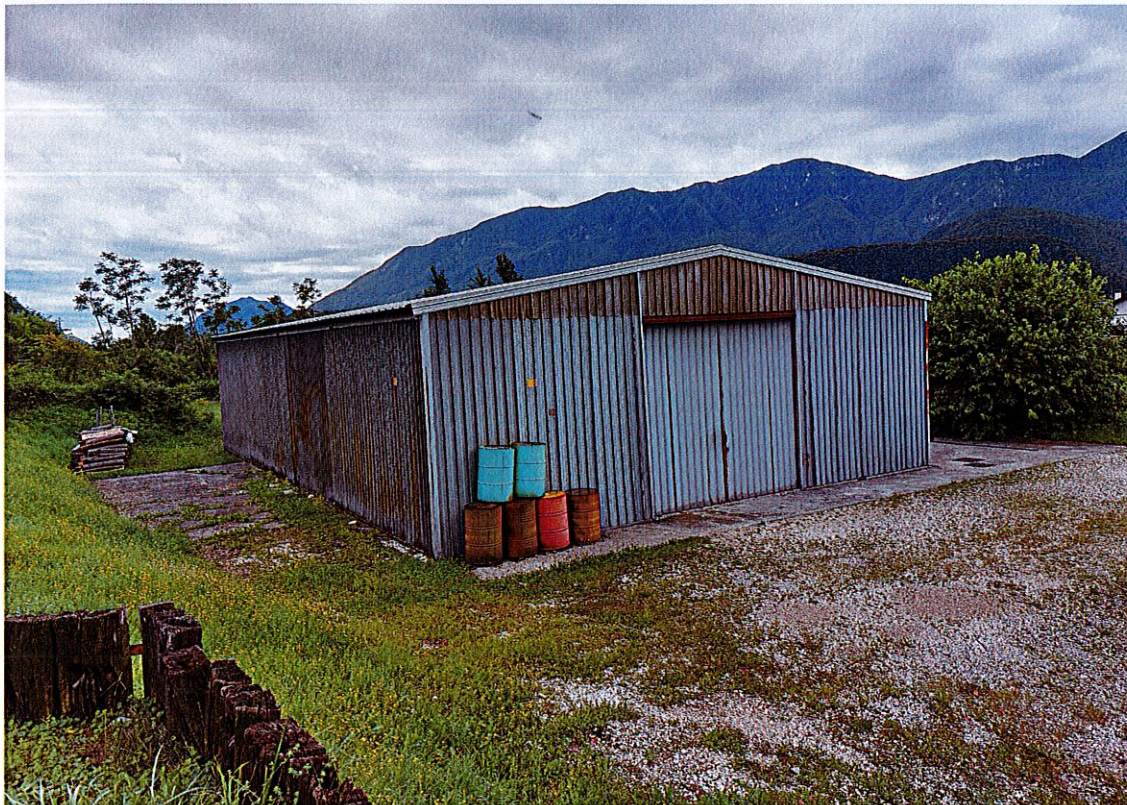


ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- Planimetria catastale del fabbricato ;
- Estratto della mappa catastale;
- visure catastali.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

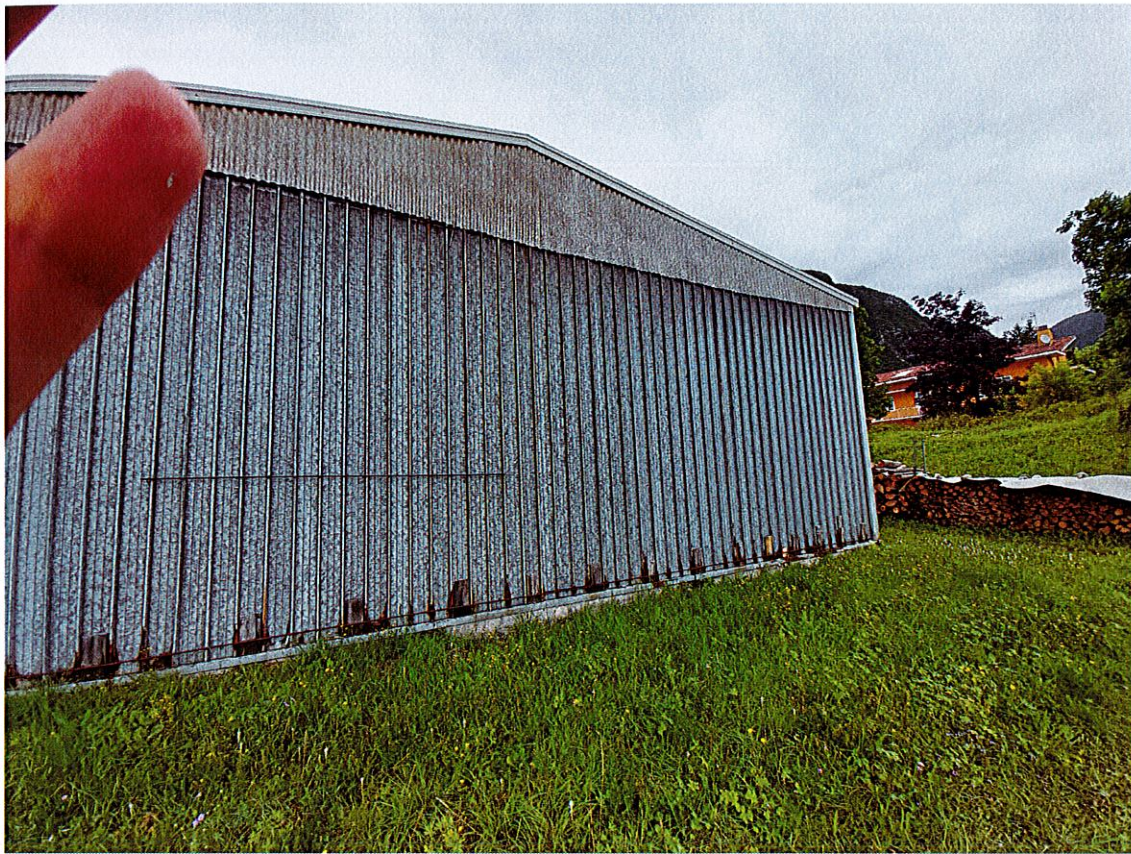
Veduta esterna del capannone



Lato Ingresso



Retro



Fianco



Veduta esterna capannone



Area esterna



Area del lotto



Interno del capannone



Strada privata di accesso



IL TECNICO
-Perito in ed. Claudio TARUSSIO



