

# PERIZIA DI STIMA

## Rapporto di valutazione immobiliare sintetica

DESCRIZIONE	Immobile sito in viale delle Ferriere n. 11 in Comune di Udine
RICHIEDENTE	Azienda Servizi alla Persona ASP "Daniele Moro" Viale Duodo n. 80 - 33033 Codroipo (UD)
VALUTATORE	Geom. Gianni Regeni Via Gemona n. 9 33050 Carlino (UD)

### Sommario

SEZIONE A. INTRODUZIONE .....	1
A.1. Identificazione del Perito estimatore .....	1
A.2. Indicazione del mandante che ha commissionato la stima .....	2
A.3. Specificazione delle finalità della perizia .....	2
A.4. Assunzioni preliminari e condizioni limitanti.....	2
SEZIONE B. IMMOBILI .....	2
B.1. Descrizione sommaria.....	2
B.2. Identificazione catastale .....	2
B.3. Descrizione dei beni .....	2
B.4. Titolarità .....	2
SEZIONE C. CIRCOLAZIONE GIURIDICA .....	3
C.1. Situazione edilizia e urbanistica .....	3
C.2. Presenza di irregolarità e conformità planimetrie catastali.....	3
C.3. Classificazione energetica.....	3
C.4. Limitazioni sulla libera commerciabilità .....	3
SEZIONE D. VALUTAZIONE E STIMA .....	3
D.1. Analisi periodo del mercato economico.....	3
D.2. Dato immobiliare con specificazioni superfici.....	3
D.3. Indicazione del procedimento di stima adottato .....	3
SEZIONE E. STIMA DEL VALORE E CONCLUSIONI .....	4
E.1. Dichiarazioni ed assunzioni finali .....	4
E.2. Dichiarazioni ed assunzioni finali .....	4
E.3. Allegati .....	4

### SEZIONE A. INTRODUZIONE

#### A.1. Identificazione del Perito estimatore

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto geom. Gianni Regeni, libero professionista regolarmente iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Udine al n. 3662, con studio a Carlino (UD) in via Gemona n. 9

- telefono 338/2186349
- email [geom.gianni@regeni.net](mailto:geom.gianni@regeni.net)
- PEC [gianni.regeni@pec.it](mailto:gianni.regeni@pec.it)

## A.2. Indicazione del mandante che ha commissionato la stima

Azienda Servizi alla Persona ASP "Daniele Moro" con sede in Viale Duodo n. 80 a Codroipo (UD)

- Partita IVA 01668860305
- Codice fiscale 80008300305

## A.3. Specificazione delle finalità della perizia

Conoscere l'odierno più probabile valore di mercato di un appartamento ubicato nel Comune di Udine in viale delle Ferriere n. 11 ai fini di una possibile vendita.

## A.4. Assunzioni preliminari e condizioni limitanti

Consiste nella valutazione commerciale degli immobili effettuata sulla base di informazioni e di documentazione fornita dal cliente e di eventuale documentazione e informazioni ricavate in base ai criteri più opportuni scelti dal professionista.

La valutazione è stata preceduta da un sopralluogo esterno ed interno all'immobile e da un approfondimento del mercato immobiliare alla data dell'ispezione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono stati effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## SEZIONE B. IMMOBILI

### B.1. Descrizione sommaria

La sostanza immobiliare esaminata è costituita da un appartamento ad uso residenziale. Esso fa parte di un fabbricato condominiale prospiciente la pubblica via costituito da sei livelli fuori terra oltre allo scantinato.

### B.2. Identificazione catastale

L'immobile oggetto della presente stima è così identificato al Catasto:  
Foglio 38, Particella 408, Subalterno 9

Classamento: Categoria A/2, Classe 2°, Consistenza 4 vani, Rendita € 433,82.

### B.3. Descrizione dei beni

L'appartamento di che trattasi è localizzato al terzo piano del fabbricato condominiale denominato "Condominio Ferriere" il quale risulta essere dotato di ascensore.

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello ed è costituito da una cucina, un soggiorno, una camera, un servizio igienico ed una piccola terrazza. Al piano interrato è presente una cantinola ad uso esclusivo. Non risultano presenti autorimesse o posti auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da un corridoio comune attraverso un portoncino blindato. Dal medesimo corridoio hanno accesso anche altri n. 2 appartamenti.

I pavimenti di ingresso, cucina, soggiorno e terrazzino sono realizzati in "marmette" di graniglia; quello del servizio igienico in piastrelle e quello della camera in parquet a listelli 5x5. Tutti i pavimenti presentano evidenti segni di usura e vetustà.

I serramenti interni ed esterni sono realizzati in legno, così come le tapparelle. I serramenti esterni montano vetri singoli. Tutti i serramenti esterni e le tapparelle presentano un pessimo stato di conservazione.

Il riscaldamento dei locali è garantito attraverso un impianto centralizzato e termosifoni provvisti di valvola termostatica.

Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico versano in cattive condizioni di manutenzione ed abbisognano di un intervento completo di revisione/rifacimento da effettuarsi dopo la verifica di funzionamento e sicurezza.

Le condizioni generali di finitura delle pareti e soffitti abbisognano di interventi manutentivi piuttosto consistenti.

### B.4. Titolarità

Gli immobili oggetto della presente stima sono intestati al soggetto di cui al punto A.2. il quale risulta essere pieno proprietario per 1000/1000.

Il bene risulta essere pervenuto allo stesso in forza di Decreto regionale n. 8 del 27.12.2004, giusta Voltura n. 11264.1/2005 pratica UD0104476 in atti dal 03.005.2005

Non viene allegata ispezione ipotecaria in quanto non eseguita.

## SEZIONE C. CIRCOLAZIONE GIURIDICA

### C.1. Situazione edilizia e urbanistica

L'edificio condominiale ospitante l'appartamento oggetto della presente stima è stato presumibilmente edificato nei primi anni sessanta del secolo scorso.

La scheda catastale, a firma del geom. Sesto Sgobillo iscritto all'Albo dei geometri di Udine, risulta essere stata redatta in data 10.06.1963 e depositata al "Nuovo catasto edilizio urbano" al n. 38-408/9.

Sia il fabbricato che il terreno condominiale di pertinenza, risultano compresi in "Zona omogenea B1 – residenziale intensiva" secondo il vigente strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato risulta aver saturato l'edificabilità del fondo e pertanto non sono possibili ampliamenti al di fuori di quelli eventualmente permessi una-tantum.

### C.2. Presenza di irregolarità e conformità planimetrie catastali

Dalle verifiche e misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, emerge che l'appartamento corrisponde alla scheda catastale di cui sopra, sia per dimensioni che per distribuzione interna e che, quindi, non sono rilevabili irregolarità edilizie.

### C.3. Classificazione energetica

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

### C.4. Limitazioni sulla libera commerciabilità

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto a valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguentemente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti.

Allo stato attuale non paiono esserci limitazioni e aggravanti che posso incidere sulla libera commerciabilità costituite dalle difformità riscontrate in fase di sopralluogo fra stato di fatto e planimetrie catastali.

## SEZIONE D. VALUTAZIONE E STIMA

### D.1. Analisi periodo del mercato economico

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuale e futura per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità di vita e così di seguito.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico, ne consegue che la posizione di prezzo nel mercato attuale è nella fase contrazione/recessione.

### D.2. Dato immobiliare con specificazioni superfici

La superficie esterna lorda è stata calcolata attraverso la misurazione della planimetria catastale.

I rapporti di ponderazione utilizzati per il calcolo della superficie commerciale sono stati desunti dalla norma UNI-EN 15733 (già 10750) e dal Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale viene quindi fissata in mq. 74,00.

### D.3. Indicazione del procedimento di stima adottato

Gli elementi che intervengono e che vengono presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili oggetto di stima, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di

trasformazione, ecc.).

Si è quindi proceduto a verificare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2024, attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità residenziali usate abitabili di tipo economico nel territorio del Comune di Udine.

L'appartamento in questione ricade al confine esterno sud della Zona OMI B5 al confine con la Zona OMI B3.

Le quotazioni OMI per le due zone sopradette sono i seguenti:

Zona OMI	Minimo €/mq	Massimo €/mq
B3	650,00	970,00
B5	1300,00	1950,00

Nel caso in questione lo scrivente ha condotto un'indagine di mercato attraverso contatti diretti con operatori di settore, agenzie immobiliari e liberi professionisti.

Nel particolare vengono anche prese in considerazione le condizioni di manutenzione, di pulizia e di decoro delle parti comuni del condominio in cui è ricompreso l'appartamento oggetto di stima. Condizioni che risultano essere piuttosto di cattiva qualità e non coerenti con lo standard maggiormente rilevabile in edifici simili collocati nelle zone OMI B3 e B5 ma, piuttosto, maggiormente assimilabili a fabbricati collocati nell'estrema periferia della città. Dette condizioni incidono considerevolmente sul valore del singolo appartamento il quale non può essere valutato senza considerare il contesto condominiale in cui è collocato.

## SEZIONE E. STIMA DEL VALORE E CONCLUSIONI

### E.1. Dichiarazioni ed assunzioni finali

Lo scrivente, dopo avere fatto tutte le considerazioni, le analisi e le valutazioni sopra riportate, valuta in **€ 37.740,00 (diconsi Trentasettemila settecento quaranta /00 euro)** il valore della proprietà immobiliare in oggetto (pari ad **€/mq 510,00**).

### E.2. Dichiarazioni ed assunzioni finali

- a. Il Rapporto di valutazione è riservato al committente e sul valutatore non può ricadere alcuna responsabilità qualora terzi utilizzassero il presente;
- b. a versione dei fatti presentata nel Rapporto è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore e dei dati forniti dalla committenza;
- c. il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- d. l'incarico è stato evaso nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- e. il valutatore, operando nel rispetto delle proprie competenze, ha osservato le norme di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni;
- f. che è vietata la pubblicazione parziale o completa della presente relazione e degli allegati, senza il consenso scritto dell'estimatore.

### E.3. Allegati

Costituiscono allegati della presente perizia di stima i seguenti documenti:

- Allegato 1: Visura catastale
- Allegato 2: Scheda catastale.
- Allegato 3: Estratto P.R.G.C.

Lì, 06.08.2025



TECNICO VALUTATORE  
Geom. Gianni Regeni

Reg. Assev. N°

421\2015



## TRIBUNALE DI UDINE

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2025, il giorno 06 del mese di Agosto, dinanzi a me Cancelliere del Tribunale di Udine, è comparso il perito Sig. Gianni Regeni nato a Palmanova il 26.06.1966, residente a Carlino (UD) in via Gemona n. 9, identificato con carta d'identità n° CA81374PX rilasciata dal Comune di Carlino (UD) il 18.08.2023, Codice Fiscale n° RGNGNN66C26G284O, il quale chiede di asseverare l'unità dichiarazione, nell'interesse della Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Daniele Moro" con sede in viale Duodo n. 80 a Codroipo (UD) ed avente Codice Fiscale 80008300305. Pertanto, il perito ha ripetuto la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto strumento urbanistico vigente

Il Tecnico

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Sartori'.

Il Cancelliere

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. J.'.



SI ATTESTA CHE IL DI CHIARANTE È NATO  
IN PALMA NOVA IL 26/03/1966 E NON  
IL 26/06/1996 CON APPELLO DI CORRADO  
SERRONE A N.B. N.G. NEL VERBALE

GDINB LI OF 06/08/2025

Jean-René

CPR2-A/B/0780  
LPNH



Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/08/2025  
Ora: 08:46:02  
Numero Pratica: T17660/2025  
Pag: 1 - Segue



## Catasto fabbricati

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/08/2025

Dati identificativi: Comune di UDINE (L483) (UD)

Foglio 38 Particella 408 Subalterno 9

#### Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIALE DELLE FERRIERE n. 11 Piano S1 - 3

Dati di superficie: Totale: 74 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 73 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 11/11/2014 Pratica n. UD0229228 in atti dal 11/11/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 87032.1/2014)

#### > Dati identificativi

Comune di UDINE (L483) (UD)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 38 Particella 408 Subalterno 9

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di UDINE (L483 ) (UD)

Foglio 38 Particella 408

#### > Indirizzo

VIALE DELLE FERRIERE n. 11 Piano S1 - 3

VARIAZIONE del 11/11/2014 Pratica n. UD0229228 in atti dal 11/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 87032.1/2014)

Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/08/2025  
Ora: 08:46:02  
Numero Pratica: T17660/2025  
Pag: 2 - Fine

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 433,82  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/2<sup>a)</sup>, Classe 2, Consistenza 4 vani

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### > Dati di superficie

Totale: 74 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 73 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
07/10/1963, prot. n. 4764

#### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

##### > 1. AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO

(CF 01668860305)<sup>c)</sup>  
sede in CODROIPO (UD)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/12/2004 Pubblico ufficiale ASSESSORE REGIONAL Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 8 - DECRETO REGIONALE Voltura n. 11264.1/2005 - Pratica n. UD0104476 in atti dal 03/05/2005

##### > 2. VENIER Dosolina (CF VNRDLN30T49A700L)

nata a BASILIANO (UD) il 09/12/1930  
Diritto di: Abitazione (deriva dall'atto 1)

Visura telematica



#### Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale collegato 80008300305

Allegato n. 2

MODULARIO  
F. - Cai, S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

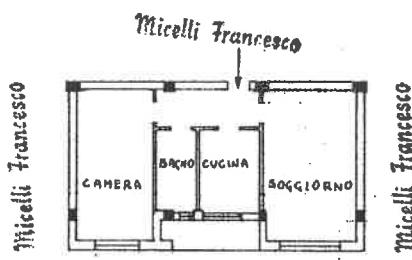
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LUGGE 18 APRILE 1962, N. 612)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Udine Via delle Fenriere  
Ditta FRANCESCO MICELLIAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine  
P. 9669 u. 408/9

B.I.D.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

## SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

38 N 408/9

Compilato dal geom. SESTO  
(Nome, cognome e cognome del tecnico)

e Sgabellino

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Udine

DATA 10-6-63

Firma: Giacomo Sestu

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



## Allegato 3: ESTRATTO DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI UDINE

### Piano Regolatore Generale Comunale

#### Tavola Z3

Zonizzazione - scala 1:5.000



Comune di Udine  
Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Territoriale



#### LEGENDA

##### SISTEMA AMBIENTALE

- A.R.I.A. 15 Cormor
- A.R.I.A. 16 Torre
- Corsi d'acqua
- VU - Verde urbano
- VB - Verde di protezione dei borghi di matrice rurale
- E5 - Ambito di preminente interesse agricolo
- E6 - Ambito di interesse agricolo
- E7 - Ambito di interesse agricolo urbano
- E8 - Ambito agricolo soggetto a strategie di Piano

##### SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA

- Ambito del Centro Città
- Zone A -RE ed RM- del Centro Città
- Zone A7 verdi private del Centro Città
- B0 - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale
- B1 - Residenziale intensiva
- B2 - Residenziale semintensiva

##### PARCO DEL CORMOR

###### Riserva orientata

- RO1 - Alveo del Torrente Cormor
- RO2 - Boschi

###### Riserva guidata

- RG1 - Sponde del Cormor
- RG1-ps - Sponde del Cormor, prati stabili

###### Riserva parco

- RP1 - Aree agricole
- RP1-ps - Aree agricole, prati stabili
- RP2 - Aree edificate esistenti  
a - ambiti di interesse ambientale
- RP3 - Zone edificabili per attrezzature del parco
- RP4 - Zone per la ricreazione e la sosta nel parco
- RP5 - Attrezzature sportive
- RP6 - Attività turistico ricettivo e funzioni ad esse collegate
- RP7 - Parcheggi

