

RELAZIONE PERITALE DI STIMA BENI IMMOBILI

33100 Udine (UD), Viale delle Ferriere 11



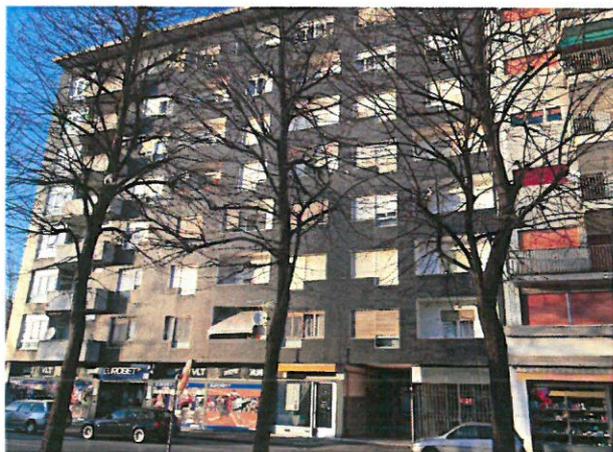
PREMESSA

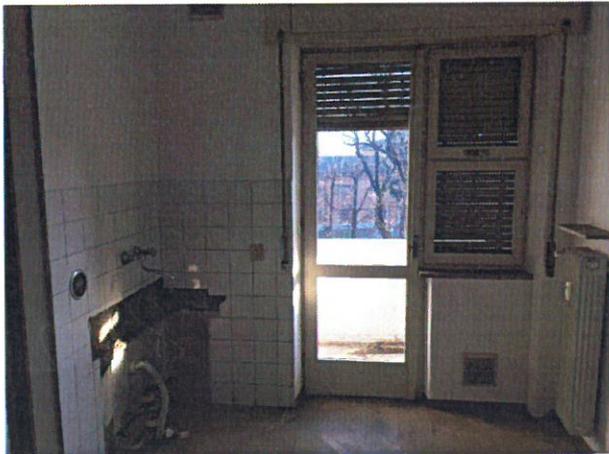
Il sottoscritto Vanni Zucchiatti, iscritto al ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione presso la C.C.I.A.A. di Udine al n. 1754, al ruolo dei periti ed esperti tenuto dalla C.C.I.A.A. di Udine al n. 354, relaziona il seguente giudizio di stima.

La seguente perizia ha per oggetto la stima di un immobile sito in 33100 Udine (UD), Viale delle Ferriere 11, attualmente di proprietà della AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO.

Ad oggi l'unità risulta libera. Lo scrivente sig. Zucchiatti Vanni, recatosi sul posto, alla presenza di un rappresentante della proprietà, ha preso visione dell'intero stabile, delle sue parti condominiali e dell'unità stesse.

Il sottoscritto Zucchiatti Vanni, in tale occasione, ha pure eseguito una serie di fotografie in formato digitale dell'unità immobiliare oggetto di stima.





DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento al 3° piano di un condominio realizzato a fine anni 60 con cantina al piano scantinato. Così composto: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, terrazzo

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, strumento non indispensabile ma sicuramente sensibile per una più corretta valutazione che quindi risulterà cautelativa. Si ricorda che l'immobile sprovvisto di attestato non potrà essere commercializzato o locato e pubblicizzato.

ZONA

Vicinanze stazione dei treni, fronte strada ad alta densità di scorrimento, non distante dal centro

CARATTERISTICHE

Finiture dell'epoca con piastrelle di ceramica nella zona giorno, parquet a quadrotti di rovere nella camera, serramenti in legno con monolastra ed avvolgibili in legno. L'appartamento necessita di ristrutturazione generale in quanto sia gli impianti che le finiture non sono adeguate agli standard minimi di abitabilità. Impianto di riscaldamento centralizzato.

PUNTI DI FORZA

Vicinanze centro, esposto a sud. Condominio molto grande abitato da extracomunitari. .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – URBANISTICA

I beni immobili esaminati dallo scrivente risultano essere così accatastati presso il comune Censuario di Udine :

Sez. urbana: -		Zona cens.: -	
Foglio: 38	Particella: 408	SUB: 9	Microzona: -
Categoria: A/2	Classe: 2	Consistenza: 4	Rendita: 433,82

PLANIMETRIE

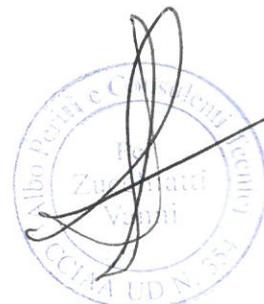
VALUTAZIONE E STIMA

La valutazione viene ora eseguita con il metodo della comparazione, in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione, inquadramento catastale - urbanistico, destinazione d'uso e grado di finitura. Ai fini della valutazione comparata, sono risultati particolarmente rilevanti recenti compravendite di beni similari nella zona, facendo particolare riferimento a unità di simili caratteristiche, in particolare un appartamento in Via delle Ferriere 4 (rif. 35692) abitabile, un appartamento in via Europa Unita 101 (rif. 39171), un appartamento in via Roma 8 (rif. 38042) ove si è potuto constatare che le quotazioni oscillano da 400,00 (quattrocento,00) ai 800,00 (ottocento,00) euro/mq commerciale.

Per quanto sopra, in base ai calcoli ed altre considerazioni tecniche oggettive insite in ogni corretta valutazione, la stima si concretizza nella seguente valutazione:

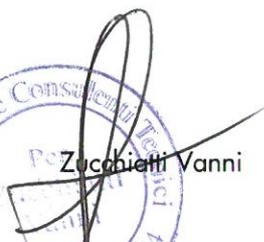
3° Piano	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	Misure da planimetria catastale		
Grandezza	mq	Indice (%)	Altezza (m)	mq comm
Superficie principale	68,00	100,00	0,00	68,00
Superficie seminterrato/cantina	6,00	50,00	0,00	3,00
Superficie balcone/terrazzo	4,00	30,00	0,00	1,20

SUPERFICIE COPERTO	0,00	SUPERFICIE COMMERCIALE	72,20
SUPERFICIE SCOPERTO	0,00		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	78,00		



Il valore stimato, arrotondato, dell' immobile risulta pari a euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00)
La presente stima è da intendersi riferita all' immobile libero da vincoli, pesi, pegni, diritti di ogni tipo, libero e sgombero da persone o cose.

Udine, 21/05/2019



Zucchiatti Vanni

MODULARIO
F. - Cat. 3. F. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

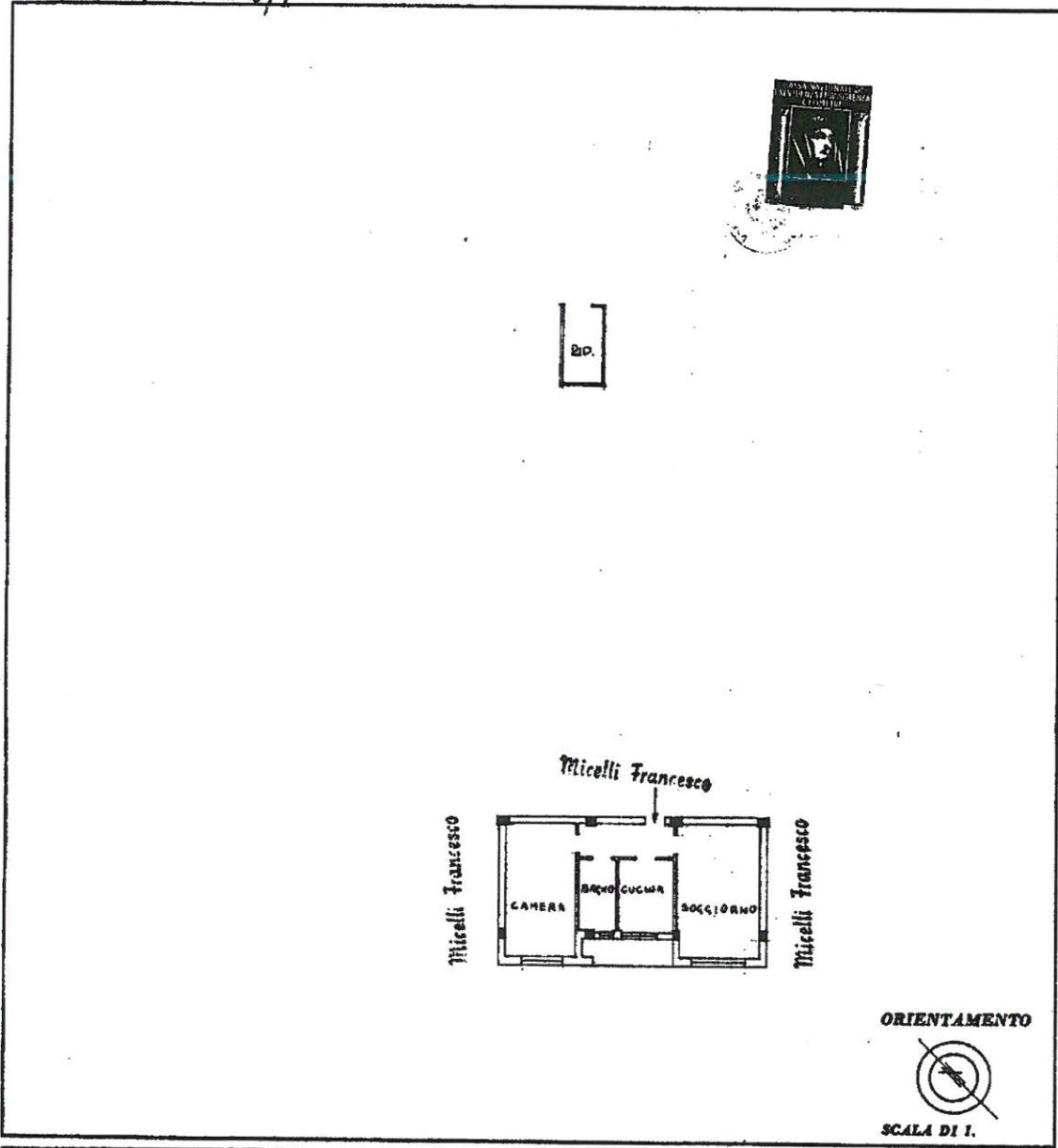
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 18 APRILE 1959, N. 409)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Udine via Le delle Ferrriere

Ditto FRANCESCO MICELLI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine
E. 9669 n. 408/9



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	38 n. 408/9

Compilata dal geom. Sesto
(Cognome, nome e cognome del tecnico)
Sgabellio
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Udine
 DATA 10-6-63
 Firma: Gaspari Sg.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2019 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 38 - Fatticella: 408 - Subalterno: 9 >
VIALE DELLE FERRIERE n. 11 piano: S1-3;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2017 - Ora: 19.01.30 Fine
Visura n.: T357192 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2017

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE Foglio: 38 Particella: 408 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	408	9	1		A/2	2	4 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte***: 73 m ²	Euro 433,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE DELLE FERRIERE n. 11 piano: S1-3;												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO con sede in CODROIPO	01668860305*	(1) Proprieta' per 1000/1000
2	VENIER Dosolina nata a BASILLIANO il 09/12/1930	VNRDLN30T49A700L*	(3) Abitazione
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/12/2004, protocollo n. UD0104476 Voltura in atti dal 03/05/2005 Repertorio n.: 8 Rogante: ASSESSORE REGIONAL. Sede: TRIESTE Registrazione: Sede: DECRETO REGIONALE (n. 11264.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).