

RELAZIONE PERITALE DI STIMA BENI IMMOBILI

33033 Codroipo (UD), Via Pietro da San Vito 9



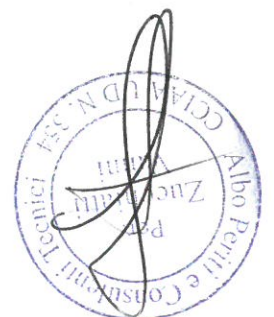
PREMESSA

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 33033 Codroipo (UD), Via Pietro da San Vito 9, attualmente di proprietà del dell'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

Casa indipendente realizzata negli anni 70 (non siamo in possesso delle concessioni edilizie) costituita da due appartamenti con accessi indipendenti, due garages e scoperto di proprietà completamente recintato. Così composta: piano terra ingresso da terrazzo, ampio disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere bagno, garage e scoperto di circa 200 mq; piano primo con scala di accesso esterna, terrazzo, ampio disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, garage e scoperto di circa 300 mq

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

Zona residenziale a ridosso del centro, vicino ai principali servizi, molto tranquilla, ottimo contesto come l'esposizione a sud.

CARATTERISTICHE

Immobile realizzato con struttura in latero-cemento priva di isolamento, con manutenzioni fatte nel tempo come le grondaie in lamiera preverniciata ed in buone condizioni manutentive, copertura in coppi. Le finiture sono dell'epoca con piastrelle di marmo nella zona giorno, parquette a listoncini di rovere nelle camere, il bagno al piano terra è stato ripristinato negli anni 90, mentre quello al primo piano risale all'anno di costruzione: Serramenti in legno con monolastra ed avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico e termico da considerarsi non a norma delle vigenti leggi ma comunque funzionante, mentre le caldaie risultano sostituite recentemente (circa 10/15 anni). Le unità immobiliari si presentano ben tenute ordinate e da considerarsi abitabili.

PUNTI DI FORZA

Indipendenza, metrature, posizione, giardino, possibilità di vendita anche frazionata .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE –URBANISTICA

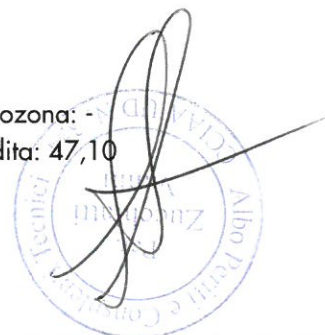
I beni immobili esaminati dallo scrivente risultano essere così accatastati presso il comune Censuario di Codroipo :

Sez. urbana: - Foglio: 36 Categoria: A/3	Particella: 1471 Classe: 3	Zona cens.: 1 SUB: 1 Consistenza: 5,5	Microzona: - Rendita: 426,08
--	-------------------------------	---	---------------------------------

Sez. urbana: - Foglio: 36 Categoria: C/6	Particella: 1471 Classe: 4	Zona cens.: 1 SUB: 2 Consistenza: 16	Microzona: - Rendita: 47,10
--	-------------------------------	--	--------------------------------

Sez. urbana: 1 Foglio: 36 Categoria: A/3	Particella: 1471 Classe: 3	Zona cens.: 1 SUB: 3 Consistenza: 6	Microzona: - Rendita: 464,81
--	-------------------------------	---	---------------------------------

Sez. urbana: 1 Foglio: 36 Categoria: C/6	Particella: 1471 Classe: 4	Zona cens.: 1 SUB: 4 Consistenza: 16	Microzona: - Rendita: 47,10
--	-------------------------------	--	--------------------------------



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 una casa in Via Monte Grappa n. 3 (rif. 177713), una casa in via della rosta n. 7 (rif. 177713) ed una casa in via Pomponio Amalteo n. 4 (rif.27189) ove si è potuto constatare che le quotazioni oscillano dai 500,00 (cinquecento,00) ai 800,00 (ottocento,00) /mq

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

Terra Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Rilievo sul campo accurato e compensazioni

Grandezza	mq	Indice (%)	Altezza (m)	mq comm
Superficie principale	114,00	100,00	0,00	114,00
Superficie balcone/terrazzo	6,00	30,00	0,00	1,80
Superficie esterna esclusiva	200,00		0,00	
Superficie garage	20,00	50,00	0,00	10,00

1° Piano Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Rilievo sul campo accurato e compensazioni

Grandezza	mq	Indice (%)	Altezza (m)	mq comm
Superficie principale	114,00	100,00	0,00	114,00
Superficie balcone/terrazzo	8,00	30,00	0,00	2,40
Superficie esterna di proprietà	300,00		0,00	
Superficie garage	20,00	50,00	0,00	10,00

SUPERFICIE COPERTO	134,00	SUPERFICIE COMMERCIALE	252,20
SUPERFICIE SCOPERTO	500,00		
SUPERFICIE COMPLESSIVA	282,00		

ADDENDUM

scoperto piano terra a corpo	5 000,00
scoperto piano primo a corpo	7 000,00
TOTALE ADDENDUM	12 000,00



SIRIO

Sirio Immobiliare srl
Via Mentana 56
33100 Udine

C.F., P. IVA e Reg. Imprese
Udine 02469200303
c.s. euro 55.000,00 i.v

REA UD - 263390
sirioudine@pec.grupposirio.com
www.grupposirio.com

ph. +39.0432.234970
fax +39.0432.234971
info@grupposirio.com

real estate group

Il valore stimato, arrotondato, dell' immobile risulta pari a euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00), valore comparato alla situazione di mercato.

La presente stima è da intendersi riferita all' immobile libero da vincoli, pesi, pegni, servitù, diritti di ogni tipo, libero e sgombero da persone o cose, liberamente commerciabile ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche, con allacciamento alla rete fognaria.

Udine, 21/05/2019


Zucchiatti Vanni

The stamp is circular and contains the following text: "Albo Periti e Consulenti Tecnici", "Zucchiatti Vanni", and "CCIAA UD N. 351".

n. 0011496 - Richiedente INFANTI PER CIPONE - Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO
Compiato da:
Cipone Carlo
Incarico all'albo:
Geometri

Prov. Udine
N. 01648

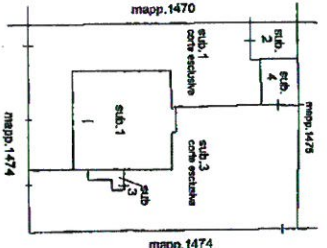
Agenda delle Entite
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Comune di Codroipo
Foglio: 36 Particella: 1471
Protocollo n. UD010884 del 07/09/2018
Tipo Mappale n. 105730 del 30/08/2018
Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica del subalterno



sub. 3



sub. 1

PIANO PRIMO

PIANO TERRA



Data: 13/09/2018 - n. UD011496 - Richiedente INFANTI PER CIPONE - Ultima Planimetria in atti
Schema di 0 - Formulario di scd: A4/210/297 - Formato scd: f1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Udine

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. UD0108881 del 07/09/2018
 Pianimetria di v.i.v. in Comune di Codroipo
 Via Pietro Da San Vito

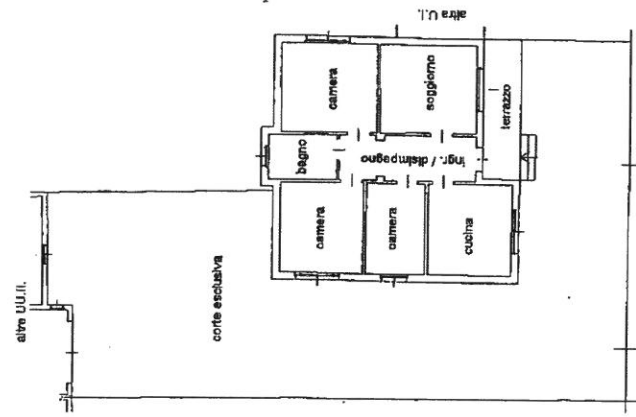
civ. 9

Identificativi Catastrali:
 Sezione: Foglio: 36
 Particella: 1471
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Cipone Carlo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Udine

N. 01648

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2018 - Comune di CODROIPO(C817) - < Foglio: 36 Particella: 1471 - Subalterno 1 >
 VIA PIETRO DA SAN VITO n. 9 piano: T.



PIANO TERRA H=m.2.76



Data: 13/09/2018 - n. UD0111478 - Richiedente BETTUZZI IVAN PARROCO - Ultima Pianimetria in atti
 Protocollo: 1 - Formato di atti: A4(210x297) - Formato scala: 1:1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Udine

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. UD0108881 del 07/09/2018
 Pianimetria di v.i.v. in Comune di Codroipo
 Via Pietro Da San Vito

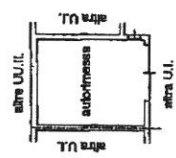
civ. 9

Identificativi Catastrali:
 Sezione: Foglio: 36
 Particella: 1471
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Cipone Carlo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Udine

N. 01648

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2018 - Comune di CODROIPO(C817) - < Foglio: 36 Particella: 1471 - Subalterno 2 >
 VIA PIETRO DA SAN VITO n. 9 piano: T.



PIANO TERRA H=m.2.45



Data: 13/09/2018 - n. UD0111479 - Richiedente BETTUZZI IVAN PARROCO - Ultima Pianimetria in atti
 Protocollo: 1 - Formato di atti: A4(210x297) - Formato scala: 1:1

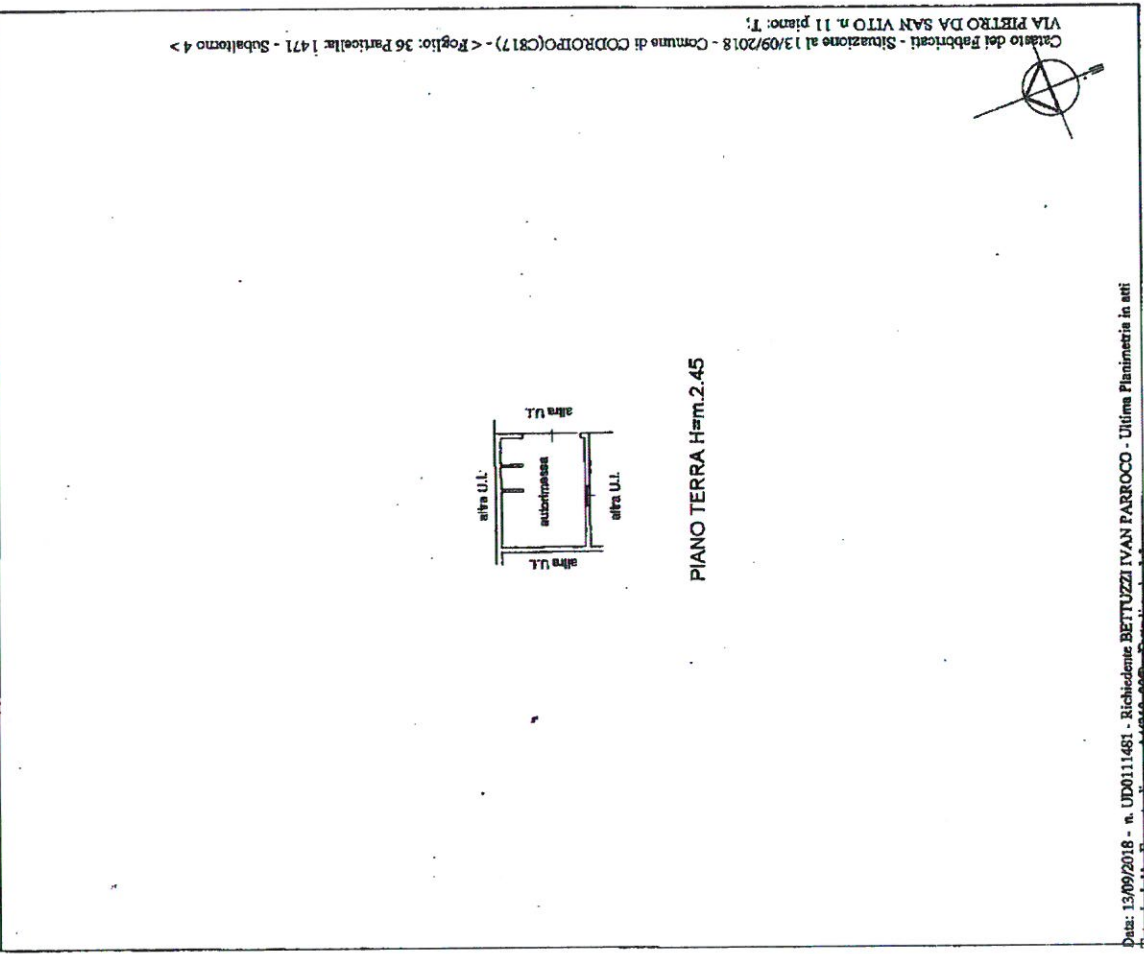
**Agencia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Via Pietro Da San Vito
 Identificativi Catastrali:
 Sezione: 36
 Foglio: 36
 Particella: 1471
 Subalterno: 4

Prov. Udine
 N. 01648

cat. 11



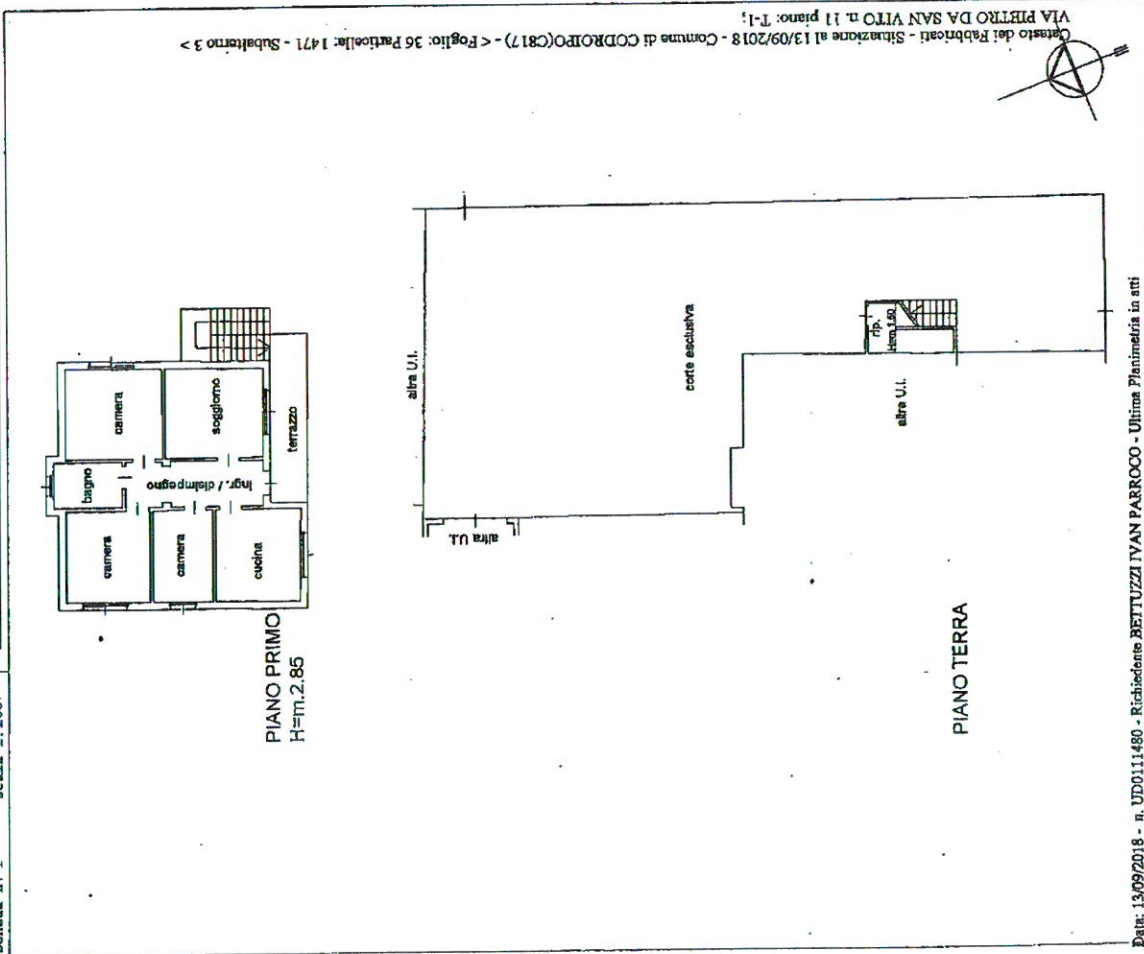
**Agencia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Via Pietro Da San Vito
 Identificativi Catastrali:
 Sezione: 36
 Foglio: 36
 Particella: 1471
 Subalterno: 3

Prov. Udine
 N. 01648

cat. 11





Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 11.04.44 Fine
Visura n.: T97173 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di CODROIPO (Codice: C817)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE
Unità immobiliare	Foglio: 36 Particella: 1471 Sub.: 2

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		36	1471	2	1		C/6	4	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 47,10	VARIAZIONE del 06/09/2018 protocollo n. UD0108881 in atti dal 07/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 23477.1/2018)
Indirizzo VIA PIETRO DA SAN VIITO n. 9 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO con sede in CODROIPO TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/10/2017 protocollo n. UD0154345 Voltura in atti dal 07/01/2019 Repertorio n.: 27243 Rogante: STECCA LUCIA Sede: CODROIPO Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n.: 3387 del 20/12/2018 SUCCESIONE PORTELLO EUGENIA (n. 153.1/2018)	CODICE FISCALE 80008300305*	(1) Proprieta` per 1/1

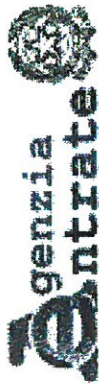
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C817 - Sezione - Foglio 36 - Particella 1471

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 11.03.48 Fine
Visura n.: T96587 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di CODROIPO (Codice: C817)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE Foglio: 36 Particella: 1471 Sub.: 1

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		36	1471	1	1		A/3	3	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte**; 97 m ²	Euro 426,08	VARIAZIONE del 06/09/2018 protocollo n. UD0108881 in atti dal 07/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 23477.1/2018)
Indirizzo VIA PIETRO DA SAN VITO n. 9 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO con sede in CODROIPO TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/10/2017 protocollo n. UD0154345 Voltura in atti dal 07/01/2019 Repertorio n.: 27243 Rogante: STECCA LUCIA Sede: CODROIPO Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n: 3387 del 20/12/2018 SUCCESSIONE PORTELLO EUGENIA (n. 153.1/2018)	80008300305*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C817 - Sezione - Foglio 36 - Particella 1471

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).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di CODROIPO (Codice: C817)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE
	Foglio: 36 Particella: 1471 Sub.: 3

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		36	1471	3	1		A/3	3	6 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 464,81	VARIAZIONE del 06/09/2018 protocollo n. UD0108881 in atti dal 07/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 23477.1/2018)
Indirizzo VIA PIETRO DA SAN VITO n. 11 piano: T-1; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO con sede in CODROIPO	CODICE FISCALE 80008300305*	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
	TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/10/2017 protocollo n. UD0154345 Voltura in atti dal 07/01/2019 Repertorio n.: 27243 Rogante: STECCA LUCIA Sede: CODROIPO Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n. 3387 del 20/12/2018 SUCCESSIONE PORTELLO EUGENIA (n. 153.1/2018)			

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune C817 - Sezione - Foglio 36 - Particella 1471

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 pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di CODROIPO (Codice: C817) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 1471 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	36	1471	4	1		C/6	4	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 47,10	VARIAZIONE del 06/09/2018 protocollo n. UD0108881 in atti dal 07/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO (n. 23477.1/2018)
Inaditizzo		VIA PIETRO DA SAN VITO n. 11 piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO con sede in CODROIPO	80008300305*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/10/2017 protocollo n. UD0154345 Voltura in atti dal 07/01/2019 Repertorio n.: 27243 Rogante: STECCA LUCIA Sede: CODROIPO Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n.: 3387 del 20/12/2018 SUCCESIONE PORTELLO EUGENIA (n. 153.1/2018)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C817 - Sezione - Foglio 36 - Particella 1471

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria