



COMUNE DI UDINE
Servizio Infrastrutture 2
U.O. Patrimonio e Demanio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DENOMINATO CONDOMINIO
"MARGHERA" UBICATO A UDINE, IN VIA
MARGHERA AL CIVICO 30



DATA VALUTAZIONE:

Udine lì, 11 NOV. 2019



Sede principale
Via Lionello n. 1
33100 Udine
tel. 0432 1271111

U.O. Patrimonio e Demanio
Via Dante 2 - 33100 Udine

<http://www.comune.udine.gov.it/>
C.F. e P. IVA 00168650307

SOMMARIO

- 1. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**
- 2. CRITERI E PROCEDIMENTI**
- 3. PROVENIENZA**
- 4. PROFILO IMMOBILIARE**
- 5. CONSISTENZE**
- 6. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 7. VALUTAZIONI**
- 8. CONCLUSIONI**
- 9. DOCUMENTI**

1.- ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ZONA	COMUNE
1	ALLOGGIO	Via Marghera n. 30 Piano T-1	SEMICENTRO	UDINE
2	AUTORIMESSA	Via Marghera n. 32 Piano T	SEMICENTRO	UDINE

2.- CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1.3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"

Valore =	[ValoreMonoparametrico]
Procedimento	Descrizione
Valore	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico. Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

3.- PROVENIENZA

Le unità oggetto di stima sono pervenute nella proprietà del Comune di Udine a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 24 febbraio 2016 N. 51602/20253 Rep. notaio Cevaro Antonio dell'eredità della signora Marchesi Maria Carla, nata a Gazzaniga (BG) il 30.03.1925 codice fiscale MRCMCR25C70D952B deceduta in data 28.06.2015 come da testamento a rogito notaio Cevaro Antonio Rep. 124 di data 11.03.2014 registrato a Udine il 30.07.2015 al N. 9850 serie 1T. Denuncia di successione del 25.05.2016 Numero di repertorio 1681/9990

4.- PROFILO IMMOBILIARE

Il complesso ad uso residenziale denominato Condominio "Marghera", realizzato a metà degli anni '80, con caratteristiche tipologiche civili, ubicato in via Marghera 30, si sviluppa su cinque piani fuori terra ed è costituito da n. 37 unità immobiliari (19 abitazioni e 18 autorimesse). Le unità immobiliari oggetto della presente stima si inseriscono in tale ambito condominiale e sono così distribuite: al primo piano (abitazione) ed al piano terra (autorimessa). Gli immobili si collocano in zona caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili e terziario, con accesso da strada comunale a scarso traffico veicolare posta a ridosso della circonvallazione del centro città e pertanto con facile accesso a tutti i servizi pubblici.

Il complesso condominiale risulta censito al CT al foglio 51 con le particelle 95 Ente Urbano di mq 4070.

Individuazione catastale

Gli immobili in argomento risultano attualmente censiti al Catasto dei fabbricati come di seguito riportato:

NATURA BENE	DATI CATASTALI							
	FOGLIO O	MAPPALE	SUB.	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONS. Vani/mq	RENDITA €
ALLOGGIO	51	95	3	2	A/2	3	8,5 vani 154 mq (escluse aree scoperte)	1.031,62
AUTORIMESSA	51	95	27	2	C/6	9	29 mq	118,17

Confini

Il condominio confina a nord con gli immobili censiti al foglio 51 con i mappali 92 e 93, ad est con l'immobile censito al foglio 51 con i mappali 98, a sud con l'immobile censito al foglio 51 con i mappali 96 e ad ovest con la strada comunale denominata via Marghera.

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente P.R.G.C. l'area su cui insiste l'intero complesso condominiale ricade in Zona A - RE B1 del Centro Città.

L'ambito del centro città, così come individuato nelle tavole di azionamento, corrisponde sostanzialmente all'insediamento fortificato compreso all'interno della 5^a cerchia muraria, ad esclusione di alcune aree profondamente trasformate da interventi edilizi del secondo dopoguerra del XX secolo. L'ambito, che costituisce un centro storico primario ai sensi del PURG, comprende il nucleo urbano di particolare pregio ambientale di zona A, misto a un'edificazione contemporanea di zona B, che in parte ha saturato il tessuto storico originario, in parte lo ha sostituito.

Le zone A e B zone A e B zone A e B dell'ambito sono suddivise in due zone contraddistinte dai codici RE e RM, caratterizzate da diverse destinazioni d'uso: □ zona RE in cui sono ammesse le destinazioni residenziale, servizi (artigianale di servizio), direzionale (ad esclusione del direzionale ricreativo), servizi e attrezzature collettive; □ zona RM in cui sono ammesse le succitate destinazioni di zona RE,

la direzionale ricreativa (esclusi dancing-discoteche), l'alberghiera, la ricettivo-complementare, la commerciale al dettaglio. Le aree inedificate di pertinenza dei fabbricati possono essere destinate a parcheggio, a raso o interrato. L'Amministrazione comunale sottopone a monitoraggio costante i processi demografici e i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone A e B del centro città e li assoggetta a una verifica biennale da parte di un Organo tecnico appositamente individuato, in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale con l'indicazione, da parte dell'Amministrazione comunale stessa, dei limiti di soglia superati i quali risulta necessario adottare misure correttive atte a perseguire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio del centro città.

Pratiche edilizie e attestato di protezione energetica

Dalla consultazione dei registri dell'edilizia privata risulta che il fabbricato condominiale, realizzato dall'impresa Tullio e Virgilio Gregoratti di Udine, è stato autorizzato con concessione edilizia del 05.04.1968 ed è stato dichiarato abitabile in data 23.03.1970.

Vincoli, servitù ed oneri giuridici

Allo stato attuale, in base alle ispezioni ipo-catastali effettuate, l'immobile risulta libero da ipoteche, servitù, gravami ad altre trascrizioni pregiudizievoli.

Descrizione principale

L'unità ad uso abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 bagni e 3 camere al piano terzo ed ha una superficie commerciale di mq 154,00 con accesso tramite una scala a doppia rampa e ascensore e l'unità ad uso autorimessa è posta al piano terra ed ha una superficie commerciale di mq 29,00, con accesso dal cortile condominiale.

Alle unità immobiliari sono attribuite complessivamente 69,091 millesimi condominiali.

L'unità immobiliare principale risulta piuttosto datata nelle dotazioni e finiture (fine anni '60) e necessita di interventi di manutenzione per quanto riguarda le pavimentazioni, infissi e sanitari nonché l'adeguamento degli impianti tecnologici.

5.- CONSISTENZE

Ai fini della determinazione delle superfici commerciali, la metodologia adottata fa riferimento al D.P.R. 23 MARZO 1998 N. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria:

NATURA BENE	DATI CATASTALI					SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.LE
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	mq	%	mq
ALLOGGIO	51	95	3	A/2	3	154,00	100%	154,00
AUTORIMESSA	51	95	27	C/6	9	29,00	100%	29,00

6.- ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Ricordato che dal 01.10.2015 con l'emanazione del DM 26 giugno 2015 è previsto l'obbligo di allegazione dell'A.P.E. ai contratti di vendita si è provveduto, con determina dirigenziale N. det. 2019/4720/718 N. cron. 2714 del 03.09.2019, ad affidare all'arch. Daniele Picco con studio a Udine l'incarico per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in questione.

L'Attestato di Prestazione Energetica C0112/14 riferito all'unità immobiliare oggetto della presente stima, depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice n° 58775-2019 APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0025030 del 26.10.2019, rilasciato dagli arch. Picco Daniele e Paiani Terens in data 26.10.2019 e valido fino al 26.10.2020, che indica per l'immobile in argomento la classe energetica

'F', con i seguenti valori:

- indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} 198,77 kWh/mq anno;

- indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} 0,45 kWh/mq anno;

- emissioni di CO₂ 40 kWh/m² anno

7.- VALUTAZIONI

La valutazione del complesso immobiliare viene effettuata mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore=[ValoreMonoparametrico]

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei relativi procedimenti estimativi.

COMPARABILI – BORSINI IMMOBILIARI COMPRAVENDITE

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

ZONA Semicentro Est

- buono stato-abitabile min. 750,00 Euro/mq max. 1.200.00 Euro/mq

AGENZIA DELLE ENTRATE

ZONA B1 Viale Europa Unita, XXIII Marzo, Trieste....

- stato conservativo normale min. 1.150,00 Euro/mq max. 1.600.00 Euro/mq

FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)

ZONA Via Cividale

- buono condizioni min. 550,00 Euro/mq max. 850.00 Euro/mq

PREZZI CONFORMI ALLO STATO DELL'IMMOBILE

Valore al metroquadrato	
FIAIP	750,00
AGENZIA ENTRATE	1.150,00
FIMAA	850,00
MEDIA	916,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione, ecc.) e delle informazioni assunte in loco per beni simili a quello in esame, si assumono come valori base di riferimento ai fini della formulazione del più probabile valore di mercato rispettivamente: per i locali a destinazione residenziale la media delle quotazioni minime espresse dalle Associazioni di categoria più rappresentative a livello locale degli agenti d'affari di mediazione (FIAIP – FIMAA) e dall'Agenzia del Territorio (OMI) per la zona Semicentro, mentre per le rimesse i valori espressi dalla sola FIAIP in quanto relativi al prezzo del singolo box-auto, addivenendo alle seguenti risultanze economiche:

NATURA BENE	DATI CATASTALI					SUP.	COEFF.	SUP. COMM.LE	VALORE unitario	VALORE
	FG	MAPP.	SUB.	CATEG.	CLASSE	mq	%	mq		
ALLOGGIO	51	95	3	A/2	2	154,00	100%	154,00	916,00	141.064,00
AUTORIMESSA	51	95	27	C/6	9	29,00	100%	29,00	Posto auto	15.000,00

8-. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare oggetto della presente relazione peritale viene determinato in complessivi € 156.100,00 (centocinquantaseimilacento/00).

9-. DOCUMENTAZIONE

- Vista aerea;
- Estratto di mappa;
- Estratto PRGC vigente;
- Attestato Prestazione Energetica;
- Schede catastali singole unità;
- Visure catastali;
- Fotografie.

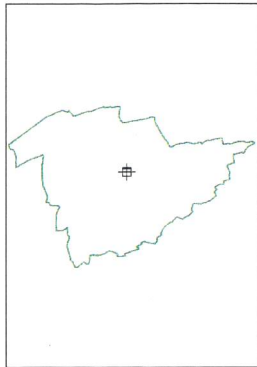
IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Arch. Lorenzo Agostini





Comune di Udine



insiel
05/12/2019

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla legge

0

Scala 1:1000



25.0 m

Coordinate dei vertici EPSG:3004	Est (m)	Nord (m)
NO	2384462	5102441
SE	2384737	5102298



Comune di Udine

Legenda

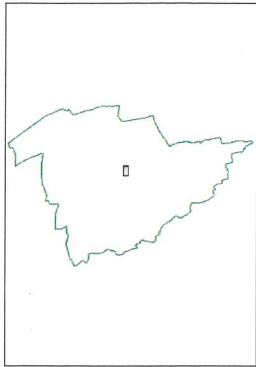
 Comuni FVG 2015

 Particelle catastali

Ortofoto Protezione Civile FVG 2012

 Particella UDINE sezione _ foglio 51 mappale 95



[illegible]

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla legge

Coordinate dei vertici EPSG:3004	NO	Est (m)	Nord (m)
	SE	2384874	5102226

Scala 1:2000

50.0 m



Comune di Udine

Legenda

BingMaps (mappa stradale)

ZONIZZAZIONE

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 - Ambiti preminente interesse agricolo

E6 - Ambiti interesse agricolo

E7 - Ambiti interesse agricolo urbani

E8 - Ambiti agricoli con strategie di Piano

SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA

Ambito Centro Città'

RE-RM - Destinazioni d'uso nell'ambito del Centro Città'

Zone A -RE ed RM- del Centro Città'

Zone A7 verdi private del Centro Città'

B0 - Nuclei storici e agglomerati rurali

B1 - Residenziale intensiva

B2 - Residenziale semintensiva

B3 - Residenziale estensiva

B4 - Residenziale estensiva rada

B.n,C.n - Residenziale con Scheda Norma

Bx,Cx - Residenziale con P.A. adottato/approvato

Ambiti territoriali speciali

ATTREZZATURE COLLETTIVE

Attrezzature verdi/sportive urbane e comprensoriali

Attrezzature collettive urbane e comprensoriali

Ambito inedificabilità attrezzature collettive

Ambiti pubblici sensibili

SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

D1,D1.p - Agglomerati industriali di int. regionale

D2x,D2.n - Insed. artigianali/industriali di progetto

D3,D3t - Insed. artigianali/industriali esistenti

H1 - Attrez. per il commercio con l'estero e l'interscambio merci

H2x,H2.n - Attrezzature commerciali di progetto

H3,H3zau - Attrezzature commerciali di completamento

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

Viabilità esistente

V.p.-Viabilità di progetto

AV.p - Ambiti rispetto per viab. di progetto

Percorsi ciclopodonali esistenti



Comune di Udine

Legenda

	Percorsi ciclopeditoni di progetto		VP-Viab. meccanica di servizio al parco		RP3 - Zone edificabili per attrezzature del parco
	P - Parcheggi di uso pubblico		Progetto opera pubblica		RP4 - Zone per la ricreazione e la sosta nel parco
	Ppriv - Parcheggi di uso privato		Area interessata dall'intervento		RP5 - Attrezzature sportive
	ST - Attrezzature tecnologiche		Superficie soggetta a vincolo		RP6 - Attività turistico ricettive e funzioni collegate
	Pi - Polo intermodale		Riserva orientata		RP7 - Parcheggi
	FERR - Infrastrutture ferroviarie		RO1 - Alveo del Torrente Cormor		RP8 - Attrezz. turistico-sportive ricreative di int. intercomunale
ALTRE INDICAZIONI			RO2 - Boschi		Punti attrezzati per la sosta
	Impianti di distribuzione carburante		Riserva guidata		PARCO DEL TORRE
	Discarica autorizzata		RG1 - Sponde del Cormor		Prescrizioni geologiche
	Superficie soggetta a vincolo		RG1-ps - Sponde del Cormor, prati stabili		Zone del Parco
PARCO DEL CORMOR			Riserva pre parco		Zone di interesse naturalistico-ambientale
	Viabilità parco		RP1 - Aree agricole		Att - Alveo del Torrente Torre
	Viabilità meccanica esistente		RP1-ps - Aree agricole, prati stabili		r - Rogge e rii
	PC-Percorsi ciclopeditoni		RP2 - Aree edificate, a-amb. di int. ambientale		spa - Specchi d'acqua

Si precisa che il piano regolatore vigente e' quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale sono reperibili anche il numero della variante e le date di adozione ed approvazione della versione qui pubblicata. Il presente estratto ha valore informativo e non puo' sostituire la certificazione prevista dalla legge



Comune di Udine

Legenda

gb - Boschi di golena	ind - Zone industriali/artigianali	Scogliere
gp - Prati di golena	tec - Zone per impianti tecnologici	Briglie e traverse
Zone di interesse produttivo-ambientale	Viabilità' e percorsi del Parco	Salti d'acqua delle rogge in corrispondenza dei mulini
Zone ambientali attrezzate e per servizi	Viabilità' di servizio al Parco	Elementi arborei arbustivi rurali e stradali
palma - Area naturalistica della Roggia di Palma	V.D. - Strade di connessione e distribuzione	Alberature stradali a filari
parco - Parco urbano 'Udine Est'	V.R. - Strade rurali di interesse paesaggistico	Alber. e siepi arbustive a filari e nuclei lungo le str. rur.
cino - Area attrezzata per l'addestramento cinofilo	Guadi	f - Fasce arboree e arbustive delle rogge
P - Parcheggi	Piste ciclabili su sede propria e su strada rurale	Siepi arboree e arbustive dei terrazzi fluviali
Zone di interesse storico	Percorsi ciclabili su strada	Siepi, filari e nuclei arborei e arbustivi
B - Borgo San Bernardo	Percorsi ciclabili su strada: tratti esterni al parco	Schermi e barriere vegetali
M - Mulini	Elementi del Parco	alv - Alveo con presenza d'acqua temporanea
FB - Fornaci di calce di Beivars	Elem. di int. geolog. e storico-morfolog., opere idraul. e di difesa	Sponde d'alveo
Zone insediative esistenti	Terrazzi fluviali	Ambiti soggetti a ripristino
res - Zone residenziali	Argini e repellenti in terra	Altre informazioni



Comune di Udine

Legenda

 Superficie soggetta a vincolo

Testo Ripristino

 Comuni FVG 2015

 Particelle catastali

Ortofoto Protezione Civile FVG 2012

 Particella GRADO sezione _ foglio 38
mappale 202/177

 Particella GRADO sezione _ foglio 40
mappale 202/553

 Particella UDINE sezione _ foglio 48 mappale
584

 Particella UDINE sezione _ foglio 51 mappale
95



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112_14

VALIDO FINO AL: 26/10/2029



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E.1 (1)**

Oggetto dell'attestato

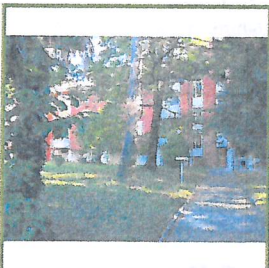
- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari

di cui è composto l'edificio: **1**

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro: _____

Dati identificativi

Regione: **FRIULI-VENEZIA GIULIA**Comune: **Udine**Indirizzo: **via Marghera, 30 - 33100
Udine (UD)**Piano: **1**

Interno: _____

Coordinate GIS: **46,061210 N - 13,249470 E**Zona climatica: **E**Anno di costruzione: **1970**Superficie utile riscaldata (m²): **136,27**Superficie utile raffrescata (m²): **136,27**Volume lordo riscaldato (m³): **427,25**Volume lordo raffrescato (m³): **427,25**

Comune catastale	L483	Sezione		Foglio	51	Particella	95
Subalterni	da _____ a _____	da _____ a _____	da _____ a _____	da _____ a _____	da _____ a _____	da _____ a _____	da _____ a _____
Altri subalterni	3						

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

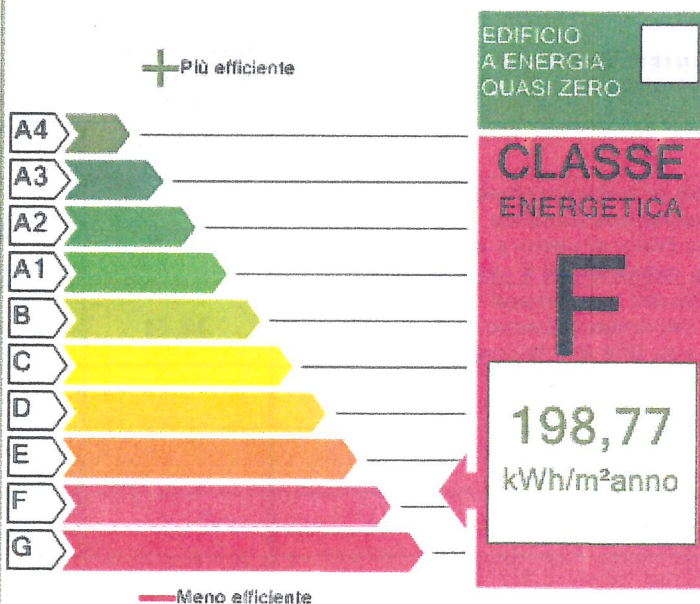
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (71,45)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	129 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 198,77
☒	Gas naturale	2571 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,45
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 40
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN 1}	1-Realizzazione di coibentazione interna con materiale isolante traspirante tipo Fibra di vetro o di legno dello sp. massimo di 5 cm	si	3,41	E 148,33	D 122,38 kWh/m ² anno
R _{EN 2}	2-Sostituzione dei serramenti esistenti con serramenti basso emissivi 3 vetri con Uf ≤ 0.8 W/mqK	no	25,73	F 169,05	
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112_14

VALIDO FINO AL: 26/10/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0,00 kWh/anno

Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	427,25	m ³
S – Superficie disperdente	279,10	m ²
Rapporto S/V	0,65	
EP _{H,nd}	139,25	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0489	-
Y _{IE}	0,4959	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2016		Gas naturale	217,88	76,7 η_H	0,41	181,24
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2016		Gas naturale	217,88	86,6 η_W	0,04	17,53
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112_14

VALIDO FINO AL 26/10/2029



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si suggeriscono interventi di coibentazione interna con materiale isolante traspirante tipo Fibra di vetro o di legno dello sp. massimo di 5 cm e di sostituzione dei serramenti esistenti con serramenti basso emissivi 3 vetri con $U_f \leq 0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$. Il tempo di ritorno dei singoli interventi non è stato calcolato tenendo conto degli incentivi fiscali per le opere di riqualificazione energetica

SOGGETTO CERTIFICATORE



Ente/Organismo pubblico



Tecnico abilitato



Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Daniele Picco (A), Terens Paiani (B)
Indirizzo	Via Vecellio 3 - 33100 Udine (A) Via Gattesco 16/4 - 33050 - Lestizza (Udine) (B)
E-mail	danielepicco@gmail.com (A) architettopaiani@gmail.com (B)
Telefono	3386252378 (A) 3480554138 (B)
Titolo	Architetto (A) Architetto (B)
Ordine/iscrizione	Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Udine / 640 (A) 1867 (B)
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	si
---	-----------

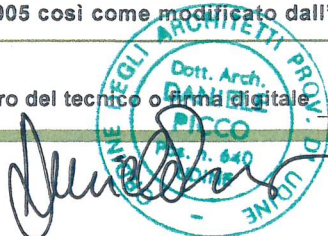
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	no

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione **26/10/2019**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



MODULARIO
F. rig. rend. 486

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

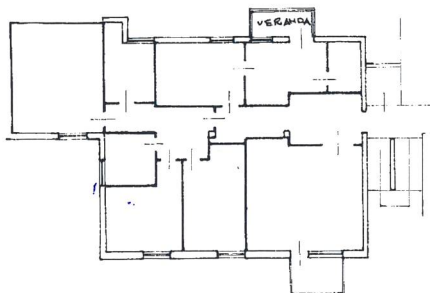
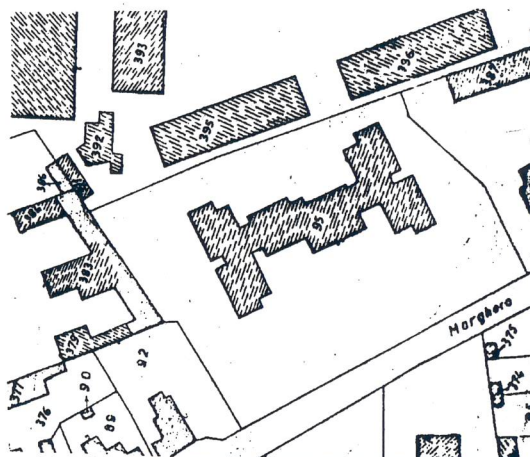
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Lire
300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE Via MARGHERA

Ditta MARCHESI MARIA CARLA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

PIANTA
PIANO 1°ESTRATTO DI MAPPA
DEL COMUNE DI UDINE
FOGLIO SI n° 35 SUB 3
AL. 6
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

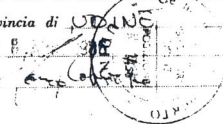
2208/86

51/35/3

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO RONCOIscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di UDINE

DATA

Firma:



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE

Via Marzhera 22 - cat. 27

Data impresa TULLIO e VIRGILIO GREGORATTI - via voltorno 139 - UDINE

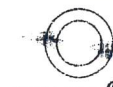
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

foglio 51 - mapp.95

via marzhera



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

27/05/97

F-51 N 95/27

Compilata dal geometra

DI VORA DUTLIO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

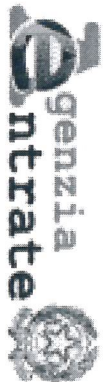
Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di UDINE

DATA

Firma: *Di Vora*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 07.56.54 Fine
Visura n.: T5481 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Terreni	Foglio: 51 Particella: 95

Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	51	95		-	ENTE URBANO	ha are ca 40 70		Dominicale	Agrario
Notifica						Partita	1		
VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/04/1986 in atti dal 21/10/1993 3SPC (n. 47156.1/1986)									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - SezUrb - Foglio 51 - Particella 95

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/04/2019 - Ora: 07.58.04 Fine

Visura n.: T5567 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 51 Particella: 95 Sub.: 3

Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie			Rendita
1	Urbana	51	95	3	2	Zona		A/2	3	8,5 vani	Catastale Totale: 155 m² Totale escluse aree scoperte*: 154 m²	Euro 1.031,62 L. 1.997.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MARGHERA n. 30 piano: T-1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI UDINE con sede in UDINE		00168650307*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/2015 protocollo n. UD0084196 Voltura in atti dal 21/06/2016 Repertorio n.: 51299 Rogante: CEVARO Sede: UDINE Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n. 1681 del 25/05/2016 SUCESSIONE MARCHESI MARIA CARLA- TESTAMENTO DEL 27/07/2015 (n. 7955.1/2016)		

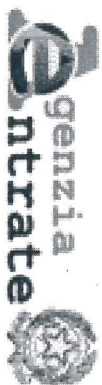
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - Foglio 51 - Particella 95

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 07.59.35 Fine
Visura n.: T5687 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 51 Particella: 95 Sub.: 27

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	51	95	27	2	Zona	C/6	9	26 m²	Totale: 29 m²	Euro 118,17 L. 228.800	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA MARGHERA n. 32 piano: T;									

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	COMUNE DI UDINE con sede in UDINE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA	DEUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/2015 protocollo n. UD0084196 Voltura in atti dal 21/06/2016 Repertorio n.: 51299 Rogante: CEVARO Sede: UDINE		
	Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n: 1681 del 25/05/2016 SUCCESSIONE MARCHESI MARIA CARLA - TESTAMENTO DEL 27/07/2015 (n. 7955.1/2016)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - Foglio 51 - Particella 95

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

26 Via Marghera
Udine, Friuli-Venezia Giulia
Google
Street View - ott 2017

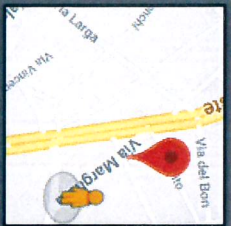


Google

38 Via Marghera
Udine, Friuli-Venezia Giulia



Street View - ott 2017



Google





















































