



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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DENOMINATO CONDOMINIO
"CAIROLI" UBICATO A UDINE, IN VIA CAIROLI AL
CIVICO 10



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 3 - 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 Benedetto Cairoli n. 10 Piano S-1	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

L'unità oggetto di stima è pervenuta nella proprietà del Comune di Udine a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 17 marzo 2016 N. 12766/10377 Rep. notaio Menazzi Giovanna dell'eredità della signora Don Nella, nata a Udine il 03.10.1920 codice fiscale DNONLL20R43L4830 deceduta in data 25.10.2014 come da testamento a rogito notaio Menazzi Giovanna Re. 11626 di data 06.07.2015 registrato a Udine il 09.07.2015 al N. 8726 serie 1T. Denuncia di successione del 29.09.2016 Numero di repertorio 2968/9990/16.

4.- PROFILO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è ubicata in via Cairoli 10, al primo piano di un fabbricato del tipo misto (uso residenziale e terziario) denominato Condominio "Cairoli" realizzato agli inizi degli anni '60, con caratteristiche tipologiche civili, composto da scantinato e sette piani fuori terra per totali n. 17 unità condominiali. E' posto in zona caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili e terziario, con accesso da strada comunale che termina cieca presso il Liceo classico "Jacopo Stellini" e scarso traffico veicolare. Si trova a ridosso del centro storico e di piazza 1° Maggio e pertanto con facile accesso a tutti i servizi pubblici.

Il complesso condominiale risulta censito al CT al foglio 37 con le particelle 164 Ente Urbano di mq 570 (corpo abitazione-uffici), 401 (corpo garage) Ente Urbano di mq 80 e 1006 (corpo garage) Ente Urbano di mq 130.

Individuazione catastale

L'immobile in argomento risulta attualmente censito al Catasto dei fabbricati come di seguito riportato:

NATURA BENE	DATI CATASTALI							
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONS. Vani/mq	RENDITA €
ALLOGGIO	37	164	3	1	A/2	2	3,5 vani 49 mq	379,60

Confini

L'alloggio oggetto di stima confina a nord con l'immobile censito al foglio 37 con i mappale 163, ad est con la strada comunale denominata via Benedetto Cairoli, a sud con gli immobili censiti al foglio 37 con i mappali 165 e 166 e ad ovest con il canale roggia.

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente P.R.G.C. l'area su cui insiste il fabbricato 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 Covassi & Piemonte di Buia, è stato autorizzato con concessione edilizia del 04.04.1961 ed è stato dichiarato abitabile in data 29.11.1962.

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'immobile comunale ad uso residenziale è composto da ingresso, cucina con veranda, disimpegno, bagno e camera al piano primo e cantina nello scantinato ed ha una superficie commerciale di mq 49,00 entrambi con accesso tramite una scala a doppia rampa e ascensore.

All'unità immobiliare sono attribuiti 32,03 millesimi condominiali (31,26 relativi all'abitazione e 0,77 alla cantina).

Lo stato di conservazione dell'immobile denota la vetustà del medesimo e perlopiù risalenti all'epoca di costruzione del complesso immobiliare (inizio anni '60), evidenziando la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria che consenta di ripristinare gli elementi di finitura interni in linea con gli attuali standard abitativi, di rinnovare serramenti ed infissi, nonché di integrare ed aggiornare le dotazioni impiantistiche.

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 mq	COEFF. %	SUPERFICIE COMM.LE mq
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE			
ALLOGGIO	37	164	3	A/2	2	49,00	100%	49,00

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 C0112/13 riferito all'unità immobiliare oggetto della presente stima, depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice n° 58774-2019 APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0025028 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:

- emissioni di CO2 29 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. 800,00 Euro/mq	max. 1.200.00 Euro/mq
-------------------------	---------------------	-----------------------

AGENZIA DELLE ENTRATE

ZONA Vie Gorgi, 1°Maggio (piazza), Vittoria, Antonini, Cosattini, Gelso

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

FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari)

ZONA Semicentro

- - da ristrutturare	min. 550,00 Euro/mq	max. 800.00 Euro/mq
----------------------	---------------------	---------------------

PREZZI MEDI

Valore al metroquadrato	
FIAIP	800,00
AGENZIA ENTRATE	1.200,00
FIMAA	800,00
MEDIA	1.000,00

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 le quotazioni 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 Est, 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	37	164	3	A/2	2	49,00	100%	49,00	1.000,00	49.000,00

8-. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato per il complesso immobiliare oggetto della presente relazione peritale viene determinato in complessivi € 50.000,00 (cinquantamila/00).

9-. DOCUMENTAZIONE

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

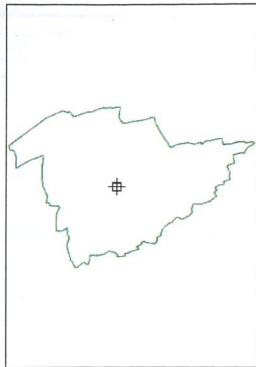
IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Arch. Lorenzo Agostini





Comune di Udine



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	2383753	5102938
SE	2384028	5102795



Comune di Udine

Legenda

 Comuni FVG 2015

 Particelle catastali

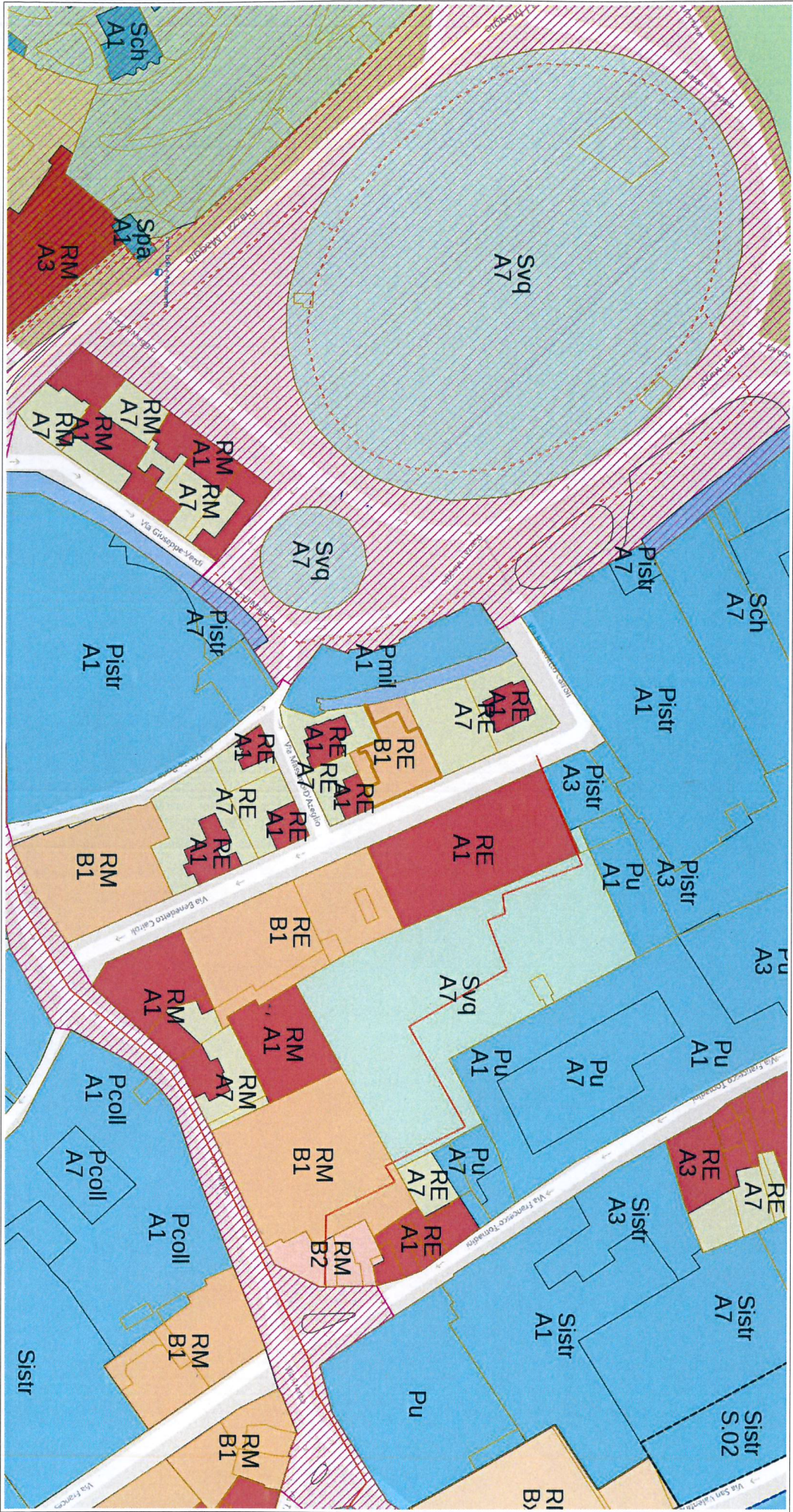
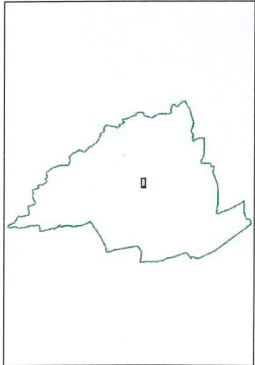
Ortofoto Protezione Civile FVG 2012

 Particella UDINE sezione _ foglio 51 mappale
95

 Particella UDINE sezione _ foglio 37 mappale
164



Comune di Udine



Coordinate del	Est (m)	Nord (m)
Verificata EP-SG.3004	NO 2383615	51030710
	SE 2384165	5102723



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, H3au - Attrezzature commerciali di completamento

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Viabilità esistente

V.p.-Viabilità di progetto

AV.p - Ambiti rispetto per viab. di progetto

Percorsi ciclopodali esistenti



Comune di Udine

Legenda

Percorsi ciclopedonali 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 - Attrez. 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 preparato	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 ciclopedonali	RP2 - Aree edificate, a-amb. di int. ambientale	spa - Specchi d'acqua



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

Ortofoto Protezione Civile FVG 2012

 Particelle catastali

 Particella UDINE sezione _ foglio 37 mappale
164



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112/13

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 Benedetto Cairoli, 10 -
33100 Udine (UD)**Piano: **1**

Interno:

Coordinate GIS: **46,065630 N - 13,240110 E**Zona climatica: **E**Anno di costruzione: **1962**Superficie utile riscaldata (m²): **31,96**Superficie utile raffrescata (m²): **31,96**Volume lordo riscaldato (m³): **122,54**Volume lordo raffrescato (m³): **122,54**

Comune catastale	L483	Sezione		Foglio	37	Particella	164
Subalterni	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

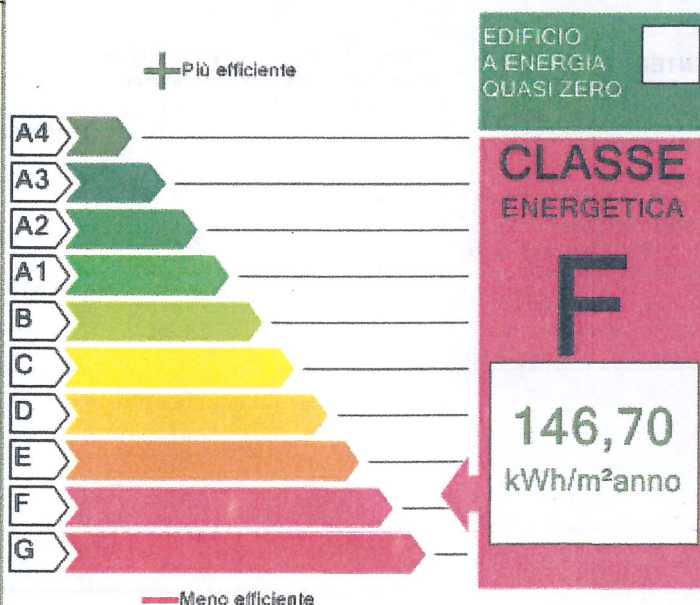
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 (53,16)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112/13

VALIDO FINO AL: 26/10/2029



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	24 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 146,70
☒	Gas naturale	445 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,36
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 29
☐	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	5,07	E 118,73	D 87,66 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	23,01	E 114,77	
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112/13

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	122,54	m ³
S – Superficie disperdente	37,95	m ²
Rapporto S/V	0,31	
EP _{H,nd}	71,12	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0412	-
Y _{IE}	0,1412	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	<i>Caldaia standard</i>	2007		Gas naturale	159,71	57,3	η_H	0,30	123,85
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	<i>Caldaia standard</i>	2007		Gas naturale	159,71	77,8	η_W	0,06	22,85
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112/13

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 $U_{f \leq 0.8} W/m^2K$. 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	<i>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.</i>
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

DANIELE PICCO
Dott. Arch.
n. 640
Ordine degli architetti
paesaggisti e conservatori
della provincia di Udine

ordine degli architetti
paesaggisti e conservatori
della provincia di Udine
Pag. 4
terens paiani
albo sez. A/a - numero 1867
architetto

N=100

Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO PAOLO CHIMIENTI Vis. tel. esente per fini istituzionali

E=200

I Particella: 164



Comune: UDINE
Foglio: 37

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

11-Apr-2019 7:25:30
Prot. n. T4153/2019

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 08.01.08 Fine
Visura n.: T5803 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Terreni	Foglio: 37 Particella: 164

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	37	164		-	ENTE URBANO	05 70			
Notifica	Partita 1								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - SezUrb - Foglio 37 - Particella 164

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Data: 11/04/2019 - Ora: 08.01.58 Fine
Visura n.: TS857 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 164 Sub.: 3

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	37	164	3	1		A/2	2	3,5 vani	Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte*: 49 m²	Euro 379,60 L. 735.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BENEDETTO CAIROLI n. 10 piano: S1;										
Annotazioni		scheda 20541/86										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI UDINE con sede in UDINE		00168650307*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/2014 protocollo n. UD0126017 in atti dal 30/09/2016 Rogante: AGOSTINI Sede: UDINE Registrazione: UU Sede: UDINE Volume: 9990 n: 2968 del 29/09/2016 SUCESSIONE TESTAMENTARIA DI NELLA DON (n. 12280.1/2016)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - Foglio 37 - Particella 164

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

MODULARIO
F. rg. rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

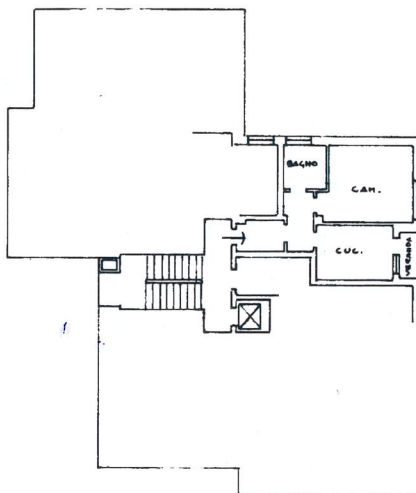
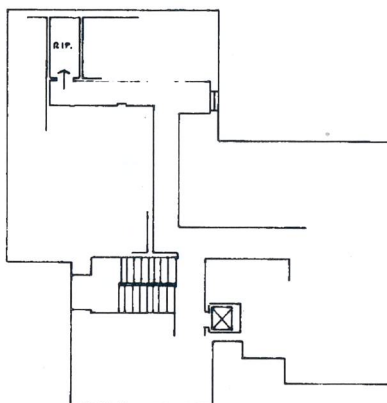
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 632)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE Via CAIROLI N. 42

Ditta DON NELLA VER. LUSIATTI NATA A UDINE IL 03/10/1920 -

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

PIANO PRIMO
H = 2,75SCANTINATO
H = 2,30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

20561/86

37
164
3

Compilata dal GEOM.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PRENASSI PIERGIORGIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA

Firma:

6 Via Benedetto Cairoli
Udine, Friuli-Venezia Giulia



Street View - apr 2018



Google



STUDIO
LEGALE























P

€ 0,60/h



8h-13h
14h-20h
€ 0,60/h