



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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A UDINE, IN VIALE VENEZIA AL CIVICO 264.



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	Viale Venezia 264 Piano T-1	PERIFERIA	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 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

Individuazione catastale

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

NATURA BENE	DATI CATASTALI							
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONS. Vani/mq	RENDITA €
AREA	48	1402			EU		30 mq	
ALLOGGIO	48	584	2	2	A/3	3	4,5 vani 87 mq	336,99

Confini

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord con la strada comunale denominata viale Venezia, ad est con l'immobile censito al foglio 48 con i mappale 177, a sud con l'immobile censito al foglio 48 con il mappale 585 e ad ovest con la strada privata censita al foglio 48 con i mappale 115. L'area scoperta confina a nord con la strada comunale denominata viale Venezia, ad est con la strada privata censita al foglio 48 con i mappale 115, a sud con l'immobile censito al foglio 48 con il mappale 2232 e ad ovest con l'immobile censito al foglio 48 con il mappale 114.

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente P.R.G.C. l'area su cui insiste il fabbricato ricade in Zona B3: Residenziale Estensiva.

La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità.

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi:

IF 1,2 mc/mq

QF 0,30

Area scoperta area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

H 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

Ds - 6,00 m - 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento - zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto - per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

Dc 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio De e la parete dell'edificio antistante.

Dalla consultazione dei registri dell'edilizia privata non è stato possibile reperire l'autorizzazione e abitabilità del fabbricato.

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 è composto da abitazione (ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e camera) al piano primo con accesso tramite una scala a doppia rampa e da cantina al piano terra ed ha una superficie commerciale di mq 87,00.

L'alloggio, risalente all'epoca di costruzione dello stabile (anni '30), risulta in discreto stato di manutenzione con pavimenti, infissi, impianti e sanitari recentemente rinnovati.

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 (escluse aree scoperte)	COEFF. %	SUPERFICIE COMM.LE mq
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE			
ALLOGGIO	48	584	2	A/3	3	87,00 (escluse aree scoperte)	100%	87,00

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 C0112/12 riferito all'unità immobiliare oggetto della presente stima, depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice n° 58792-2019 APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0025045 del 27.10.2019, rilasciato dagli arch. Picco Daniele e Paiani Terens in data 27.10.2019 e valido fino al 27.10.2020, che indica per l'immobile in argomento la classe energetica 'D', con i seguenti valori:

- indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,ren} 179,87 kWh/mq anno;
- indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} 0,63 kWh/mq anno;
- emissioni di CO₂ 36 kWh/m² anno

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	48	584	2	A/3	3	87,00	100%	87,00	890,00	77.430,00
AREA SCOPERTA	48	1402		EU		30,00			Posto auto	2.000,00

8-. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale viene determinato in complessivi € 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00).

9-. DOCUMENTAZIONE

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

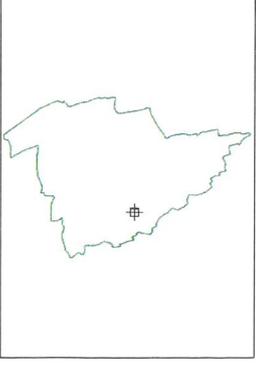
IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

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 la data 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

Est. (m)	Nord (m)
NO 2381912	5101798
Coordinate dei vertici EPSG:3004	SE 2382187
	5101655



Comune di Udine

Legenda

- Comuni FVG 2015
 - Strade catastali
 - Particelle catastali

 - Ortofoto Protezione Civile FVG 2012
 - Particella UDINE sezione _ foglio 27 mappale 840
 - Particella UDINE sezione _ foglio 49 mappale 2488
 - Particella UDINE sezione _ foglio 29 mappale 12
 - Particella UDINE sezione _ foglio 48 mappale 584
 - Particella UDINE sezione _ foglio 48 mappale 1402
-

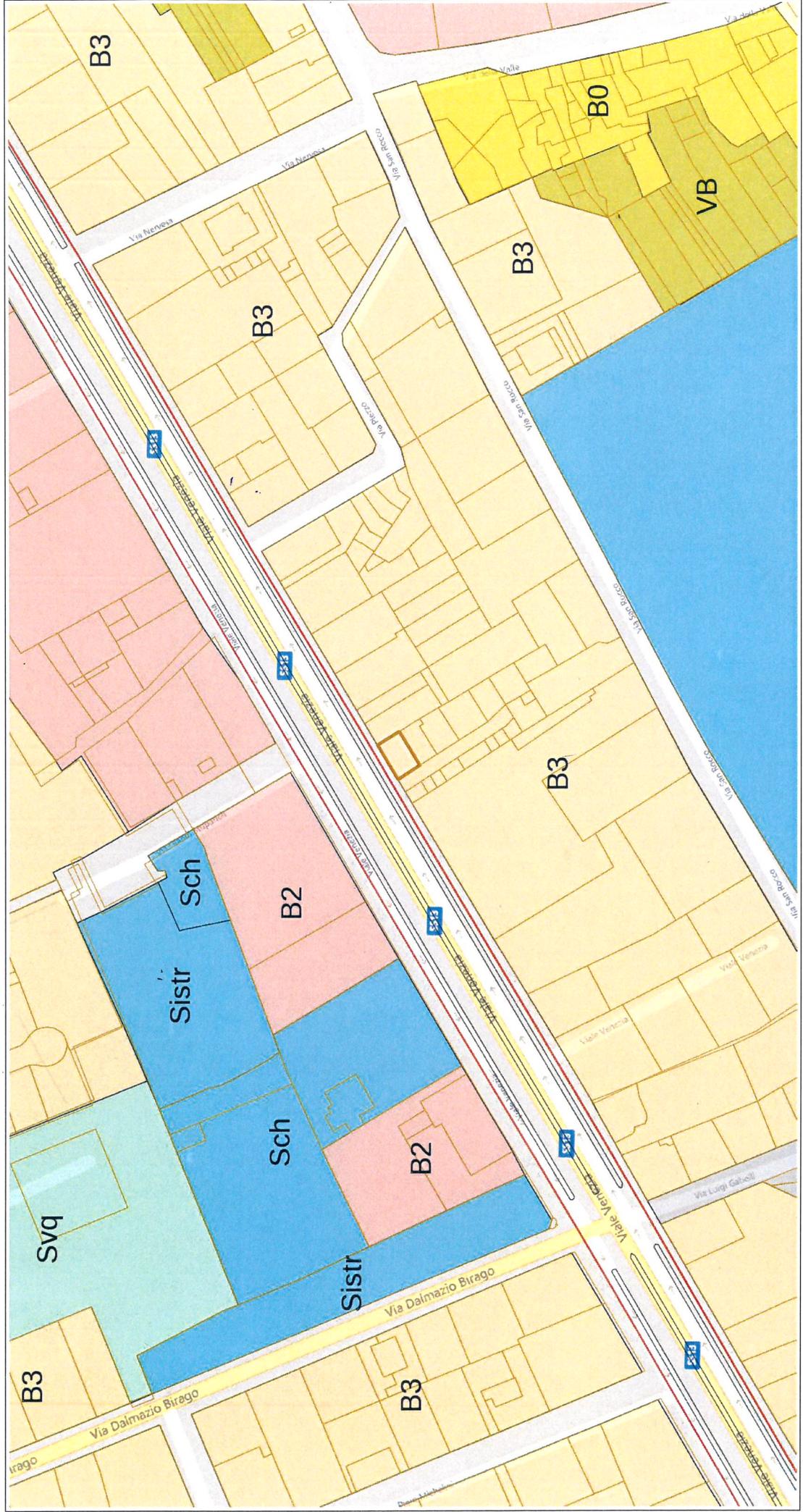
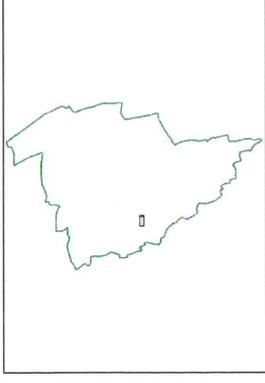


E=-1600

1 Particella: 584



Comune di Udine



Coordinate dei vertici EPSG:3004		Est (m)	Nord (m)
NO	SE	2381788	5101876
SE	NO	2382338	5101590



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. artigiani/industriali di progetto

D3,D3t - Insed. artigiani/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 MOBILITA'

Viabilità esistente

V.p.-Viabilità di progetto

AV.p - Ambiti rispetto per viab. di progetto

Percorsi ciclopedonali esistenti



insiel

11/04/2019

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



Comune di Udine

Legenda

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



Comune di Udine

Legenda

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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112_12

VALIDO FINO AL 27/10/2029



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: **viale Venezia, 262 - 33100 Udine (UD)**
 Piano: **1**
 Interno: _____
 Coordinate GIS: **46,055090 N - 13,212860 E**

Zona climatica: **E**
 Anno di costruzione: **1930**
 Superficie utile riscaldata (m²): **64,90**
 Superficie utile raffrescata (m²): **64,90**
 Volume lordo riscaldato (m³): **224,88**
 Volume lordo raffrescato (m³): **224,88**

Comune catastale	L483				Sezione					Foglio	48		Particella	584	
Subalterni	da		a		da		a		da		a		da		a
Altri subalterni	2														

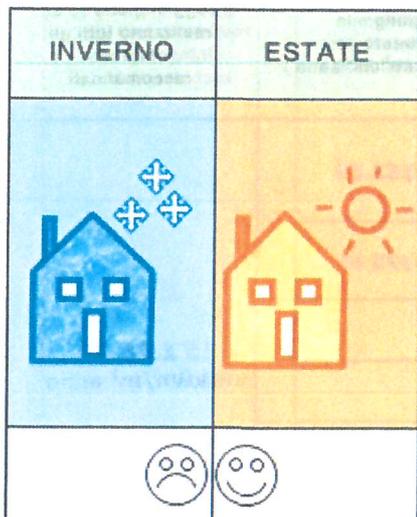
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- 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



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (83,68)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: CD112_12

VALIDO FINO AL: 27/10/2029



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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	88 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 179,87
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1102 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,63
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 36
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	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	no	8,88	E 158,83	E 151,80 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	70,95	E 172,85	
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: C0112_12

VALIDO FINO AL 27/10/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	----------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	224,88	m ³
S – Superficie disperdente	163,99	m ²
Rapporto S/V	0,73	
EP _{H,nd}	117,48	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0249	-
Y _{IE}	0,0958	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	2018		Gas naturale	22,29	73,8	η_H	0,56	158,54
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2018		Gas naturale	22,29	86,8	η_W	0,08	21,32
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **CO112_12** VALIDO FINO AL: **27/10/2019**



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 UfS 0.8 W/mqK. Il tempo di ritorno dei singoli interventi non è stato calcolato tenendo conto degli incentivi fiscali per le opere di riqualificazione energetica

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> 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 27/10/2019

Firma e timbro del tecnico abilitato



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

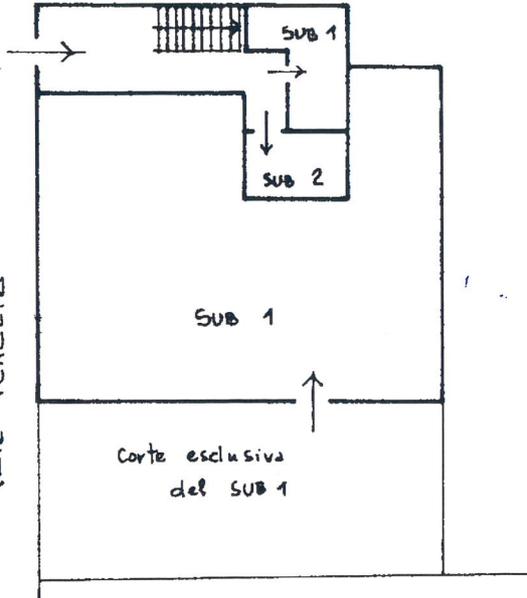
MOD. BN (CEL)

LIRE
250

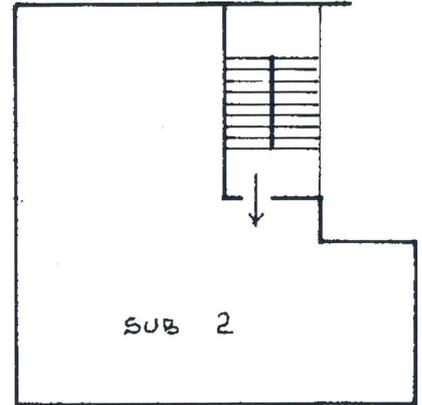
Planimetria di u.i.u. in Comune di UDINE via le VENEZIA civ. 264

ELABORATO PLANIMETRICO

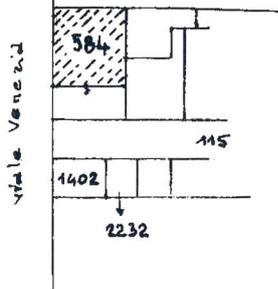
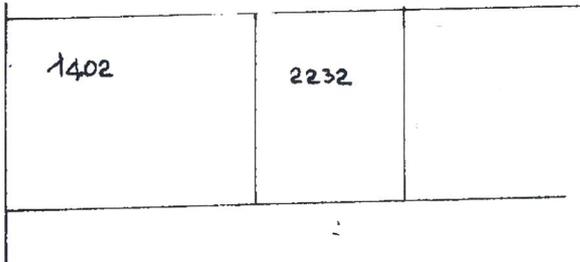
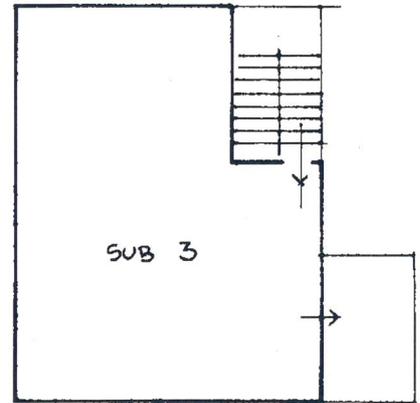
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



LEGENDA

- SUB 1 APPARTAMENTO AL P. TERRA
- SUB 2 APPARTAMENTO AL 1° PIANO
- SUB 3 APPARTAMENTO AL 2° PIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
CIRIO ALESSANDRO
iscritto all'albo dei geometri
della provincia di Udine



22 MAR 1993

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2019 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 48 - Particella: 584 - Elaborato planimetrico >

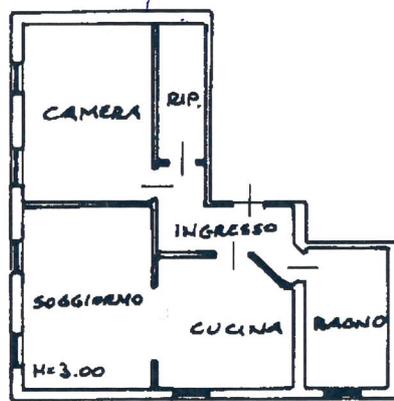
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine
Viale Venezia _____ c

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 48
Particella: 584
Subalterno: 2

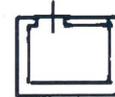
Compilata da:
Prenassi Piergiorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine

Scheda n. 1 Scala 1:200

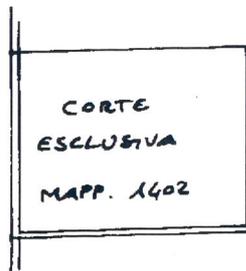


PRIMO PIANO

CANTINA H=2.95



PIANO TERRA



PIANO TERRA



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2019

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)	
	Provincia di UDINE	
Catasto Terreni	Foglio: 48 Particella: 584	

Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	48	584		-	ENTE URBANO	ha are ca 01 40		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica				Partita		1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - SezUrb - Foglio 48 - Particella 584

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

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: 48 Particella: 1402	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbana	48	584	2	2	A/3	3	4,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte*: 87 m ²	Euro 336,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo - VIALE VENEZIA n. 264 piano: T-1;											
Notifica -											
Annotazioni - classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
Partita - Mod.58 1610											

INTESTATO

N.	COMUNE DI UDINE con sede in UDINE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	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 SUCCESSIONE MARCHESI MARIA CARLA - TESTAMENTO DEL 27/07/2015 (n. 7955.1/2016)	00168650307*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L483 - Sezione - Foglio 48 - Particella 584

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 pertinentenziali 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 UDINE (Codice: L483)	
	Provincia di UDINE	
Catasto Terreni	Foglio: 48 Particella: 1402	

Area di enti urbani e promiscui

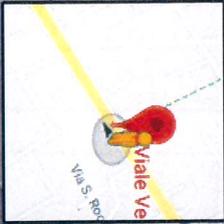
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	48	1402		-	ENTE URBANO	00 30			FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1993 (n. 9060.1/1984)
Notifica						Partita	1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L483 - Sezione - SezUrb - Foglio 48 - Particella 1402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

256 Viale Venezia
 Udine, Friuli-Venezia Giulia
 Google
 Street View - apr 2018



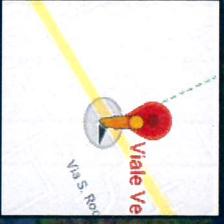
Google

Navigation controls including a compass, zoom in (+) and zoom out (-) buttons, and a street view pegman icon.

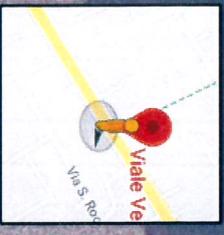
Viale Venezia
Udine, Friuli-Venezia Giulia



Street View - set 2018



Google

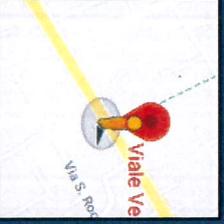


Viale Venezia

Udine, Friuli-Venezia Giulia

Google

Street View - set 2018



Google



2019/4/16 16:14



2019/4/16 16:15



2019/4/16 16:15



2019/4/16 16:16



2019/4/16 16:16



2019/4/16 16:18