

---

COMUNE DI SAN PIETRO AL NATISONE

Provincia di Udine



---

**Oggetto:**

***Unità immobiliare ad uso residenziale,  
sita in Via Stretta in frazione Azzida n.40.  
LOTTO 1***

---

## RELAZIONE DI STIMA

---

***Proprietà:*** *Comune di San Pietro al Natisone*

---

***Dati catastali:*** *Fg. 18 mapp. 1656 sub. 2, 3.*

---

***Zona omogenea:*** *B3 (Aree di completamento)*

---

***Data:*** *Novembre 2020*

---

IL TECNICO  
arch. Luca Cimolino



## **INDICE**

---

1) <i>Premessa</i>	<i>pag. 2</i>
2) <i>Dati relativi alla proprietà</i>	<i>pag. 2</i>
3) <i>Dati relativi all'immobile</i>	<i>pag. 3</i>
4) <i>Relazione</i>	<i>pag. 5</i>
5) <i>Stima</i>	<i>pag. 5</i>
6) <i>Documentazione fotografica</i>	<i>pag. 7</i>

---

### **1) PREMESSA**

---

Il sottoscritto arch. Luca CIMOLINO, nato a Spilimbergo (PN) il 06.09.1976 – cod.fisc.: CML LCU 76P06 I904G, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. di Udine al n.1506, in qualità di Responsabile del Servizio LL.PP. è stato incaricato alla redazione della perizia di stima dell'unità immobiliare ad uso residenziale, di proprietà del Comune di San Pietro al Natisone, ubicato in Via Azzida n.40, in località Azzida, al fine di poter procedere alla vendita del bene stesso.

### **2) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'**

---

*Proprietà dell'immobile:*

- COMUNE DI SAN PIETRO AL NATISONE, con sede in Via Alpe Adria n. 56 cod. fisc.: 00495910309 - proprietà per 1000/1000.

### 3) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

---

<b>Comune di</b>	SAN PIETRO AL NATISONE (UD)
<b>Indirizzo</b>	Via Stretta n. 40
<b>Dati catastali</b>	
<b><u>Catasto Terreni</u></b>	<b>Foglio 18 – mappale 1656</b>
<b><u>Catasto fabbricati</u></b>	Fg. 18 mapp. 1656 - <b>sub. 2</b> Piano Terra Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita catastale € 227,29
	Fg. 18 mapp. 1656 - <b>sub. 3</b> Piano Terra Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq 19 Rendita catastale € 30,42
<b>Visure ipotecarie</b>	Negative.
<b>Descrizione</b>	Abitazione bicamere con annessa autorimessa.
<b>Piano</b>	Terra.
<b>Strutture</b>	Fondazioni: in calcestruzzo armato. Verticali: pannelli prefabbricati con interposto strato isolante. Copertura: in legno, soprastante copertura coibentata tipo coppo.
<b>Tamponature</b>	Verticali: elementi prefabbricati in c.a.
<b>Dipendenze</b>	Giardino esclusivo, percorsi viabili.
<b>Finiture</b>	Pavimentazione interna: piastrelle in gres. Serramenti: a monoblocco in legno di abete lamellare completo di scuri esterni. Contropareti in perline di legno di abete massiccio verniciato sp.10 mm. Rivestimento termico "a cappotto" sp. 50 mm. Porte interne in legno tamburato.

**Impianti**

Impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento a gas metano.

Impianto idrico-sanitario centralizzato. Allacciamento alla rete dell'acquedotto POIANA S.p.A.

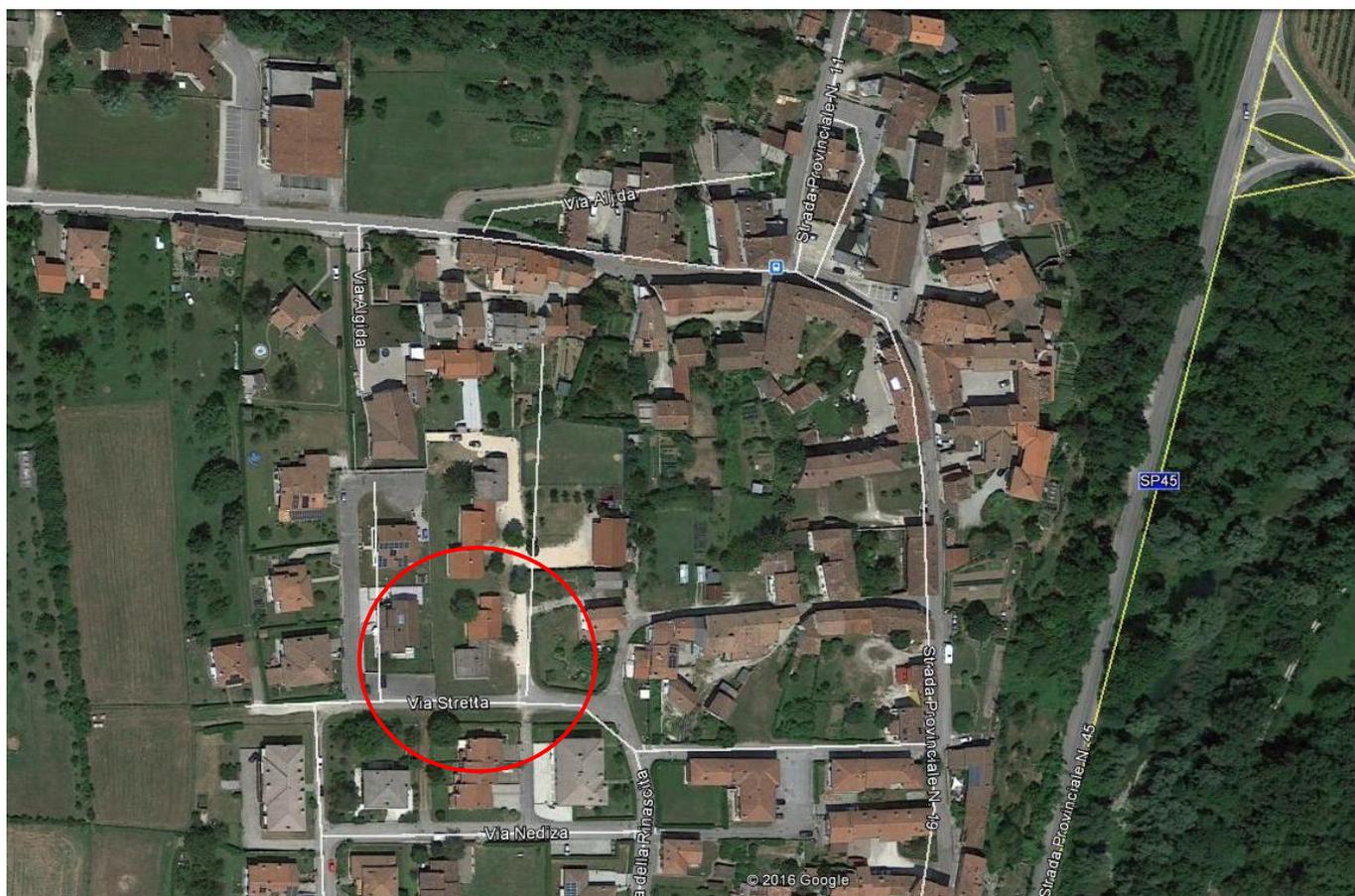
Scarico delle acque reflue in fognatura pubblica.

**PRGC vigente**

Zona omogenea B3 (Aree di completamento).

**Classe energetica**

C.



Vista aerea

#### 4) RELAZIONE

---

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a San Pietro al Natisone in frazione Azzida (distanza da Cividale del Friuli 5 Km). Trattasi di un'unità ad uso residenziale (sub. 2) con annesso posto auto coperto (sub. 3), facente parte di un complesso immobiliare di n. 5 unità abitative la cui costruzione risale al 1976. L'immobile è stato ristrutturato presuntivamente in epoca risalente ai primi anni 2000.

Il terreno su cui è ubicato l'immobile, si presenta di forma trapezoidale con andamento altimetrico pianeggiante ed è situato in zona semicentrale residenziale. Il lotto è inserito in un tessuto urbano a prevalenza di abitazioni unifamiliari; prospetta a Sud su Via Stretta, mentre sui lati Nord ed Ovest confina con lotti edificati; sul lato Est è presente una strada di proprietà comunale da cui avviene l'accesso alla proprietà.

La ridotta distanza dalla strada provinciale S.P. n 45 "della Val Cosizza" a Sud-Est, garantisce ottimi livelli di accessibilità e localizzazione.

Da segnalare nelle immediate vicinanze la presenza di infrastrutture quali: i complessi scolastici delle scuole materne, elementari e medie (800 ml).

L'abitazione con accesso indipendente, si sviluppa su un unico piano ed è composta da: cucina, soggiorno, bagno, n. 2 camere. L'altezza utile dei locali è di 2,66 ml.

Le finiture si presentano in discreto stato di manutenzione, la pavimentazione interna dell'appartamento è in piastrelle in gres di recente realizzazione.

Dalla disamina della documentazione raccolta presso gli uffici comunali e per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, lo scrivente rileva l'assenza del "vuoto sanitario", al di sotto della pavimentazione dei locali residenziali, tale condizione pregiudica la corretta fruizione dell'immobile.

Si procederà pertanto alla valutazione economica degli interventi necessari alla realizzazione di idonea intercapedine aerata. Le spese per dette lavorazioni verranno detratte dal calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il costo per la realizzazione del "vuoto sanitario" è stimabile indicativamente in € 11.000,00 (undicimila/00).

#### SUPERFICIE UTILE VANI:

ingresso	mq 1,73
cucina-soggiorno	mq 36,70
bagno	mq 5,44
camera 1	mq 14,28
camera 2	mq 12,75

#### 5) STIMA

---

La superficie commerciale comprende la superficie dei locali e delle murature (perimetrali ed interne).

La superficie viene calcolata a filo muratura esterna per la parte di perimetro libero ed a mezzera della muratura per le parti in adiacenza con le parti comuni o con altre proprietà.

In considerazione di quanto esposto e sulla base degli accertamenti e delle verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili similari, il sottoscritto arch. Luca CIMOLINO ritiene, a suo giudizio, di stabilire il valore venale come di seguito descritto.

La superficie commerciale dell'unità residenziale, è rispettivamente di:

<i>piani</i>	<i>locali</i>	<i>sup. comm. (mq)</i>
piano terra	ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, n.2 camere (sub. 2)	81,36
piano terra	posto auto coperto (sub. 3)	19,32
area scoperta		348,32

Definita la superficie commerciale dell'abitazione, si è quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

Nella fattispecie il prezzo risulta essere **€ 566,00 al mq.**

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona si ritiene che sarà tendenzialmente stabile.

#### VALORE VENALE DI MERCATO

Superficie commerciale abitazione: mq 81,36

Valore Unitario di mercato: €/mq 566,00

$\text{mq } 81,36 \times \text{€/mq } 566,00 = \text{€ } 46.049,76$

- da un'analisi dei valori di mercato per autorimesse similari (*superficie 19,32 mq*) presenti nella zona si può desumere un valore a corpo di circa € 11.000,00.
- da un'analisi dei valori di mercato per aree scoperte similari (*superficie 348,32 mq*) presenti nella zona si può desumere un valore a corpo di circa € 20.000,00.
- a detrarre il costo per la realizzazione del "vuoto sanitario" valutato in € 11.000,00

Il sottoscritto, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di € 66.049,76 .

si arrotonda ad **€ 66.000,00** (*sessantaseimila/00*).

IL TECNICO  
arch. Luca Cimolino

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Fronte principale vista da SUD-EST*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera*



*Bagno*



Comune: SAN PIETRO AL NATISONE  
 Foglio: 18  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 16-Nov-2020 11:56:18  
 Prot. n. T141087/2020

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

Dichiarazione protocollo n. UD0228394 del 22/06/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Al Natisone  
Frazione Azzida civ. 40

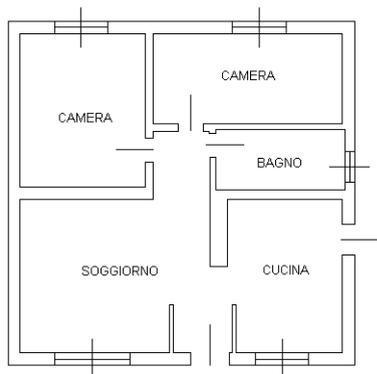
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 18  
Particella: 1656  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Romanello Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Udine N. 2601

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
H = 2.66mt.



Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN PIETRO AL NATISONE ( Codice: I092)</b>
	<b>Provincia di UDINE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 18 Particella: 1656 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1656	2			A/3	3	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 82 m <sup>2</sup>	Euro 227,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		FRAZIONE AZZIDA n. 40 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN PIETRO AL NATISONE con sede in SAN PIETRO AL NATISONE	00495910309*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 22/06/2009 protocollo n. UD0228394 in atti dal 22/06/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2759.1/2009)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune I092 - Sezione - Foglio 18 - Particella 1656**

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).

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

Dichiarazione protocollo n. UD0228394 del 22/06/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro Al Natisone  
Frazione Azzida civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 18  
Particella: 1656  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Romanello Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Udine N. 2601

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
Hmedia = 3.20mt.



Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN PIETRO AL NATISONE ( Codice: I092)</b>
	<b>Provincia di UDINE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 18 Particella: 1656 Sub.: 3</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>18</b>	<b>1656</b>	<b>3</b>			<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 19 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 30,42</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	FRAZIONE AZZIDA n. 40 piano: T;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN PIETRO AL NATISONE con sede in SAN PIETRO AL NATISONE	00495910309*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 22/06/2009 protocollo n. UD0228394 in atti dal 22/06/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2759.1/2009)		

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune I092 - Sezione - Foglio 18 - Particella 1656**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria