



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE

COMUNE DI UDINE

APPARTAMENTO IN VIA DEI CALZOLAI, 5

Scala D - piano secondo - int. 5

RELAZIONE DI STIMA



Marzo 2014

INDICE

1. PREMESSE	2
1.1 Documentazione acquisita per l'unità immobiliare oggetto della stima	2
1.2 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie	2
1.3 Situazione catastale	4
1.4 Vincoli, servitù, oneri	4
1.5 Funzionalità degli impianti	4
1.6 Contratti di locazione	4
2. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	5
2.1 Caratteristiche estrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare	5
2.2 Caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare	5
2.3 Unità immobiliare da stimare	6
3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	6
4. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	7
5. VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO	8
5.1 Fonti e valori unitari	8
5.2 Valore unitario medio di mercato degli immobili comparabili	9
5.3 Valori unitari medi di mercato dei balconi e dei terrazzi	10
5.3 Valori unitari medi di mercato delle cantine	10
6. VALORE PARAMETRICO DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	10
6.1.1 Coefficiente di orientamento Ko	11
6.1.2 Coefficiente di affaccio Ka	11
6.1.3 Coefficiente di piano Kp per stabili con impianto ascensore	11
6.1.4 Coefficiente stato d'uso e manutenzione Ku	11
6.1.5 Coefficiente di consistenza delle abitazioni Kc	12
7. CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	12
8. CONCLUSIONI	13

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
ALL'UNITA' IMMOBILIARE
DI PROPRIETA' INAIL SITA IN UDINE
Via Calzolari, 5 - scala D - piano secondo - int. 5**

La Consulenza Tecnica per l'Edilizia è stata incaricata dalla Direzione Centrale Patrimonio dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro di procedere all'attuale valutazione dell'unità immobiliare, di proprietà dell'INAIL, inoptata e retrocessa dalla S.C.I.P. 2 (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici), sita in Udine, Via Calzolari, 5 - scala D - piano 2° - int. 5, ai fini di **vendita con procedura d'asta**.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile interessato in data 25/02/2014, così da accertare le caratteristiche più salienti della zona e le qualità specifiche dell'edificio e dell'unità immobiliare da porre in vendita, e assumere le notizie ritenute all'uopo utili e necessarie.

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori e agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo entro il quale far ricadere l'immobile in esame e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in questione.

La valutazione è stata eseguita applicando il metodo sintetico comparativo.

1. PREMESSE

1.1 Documentazione acquisita per l'unità immobiliare oggetto della stima

- visura storica catastale dell'immobile;
- estratto del foglio di mappa catastale;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- scheda di rilevazione dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate nel maggio 2003 per conto della S.C.I.P.;
- stralcio dei disegni architettonici (pianta piano secondo);
- dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 23 marzo 1954.

1.2 Situazione urbanistica: Piano regolatore - Concessioni edilizie - Sanatorie

L'immobile ricade all'interno della zona omogenea B del P.R.G.C. del comune di Udine e precisamente RM Residenziale mista, B1 intensiva, Ambiti pubblici sensibili, per tali zone il Piano prevede:

ART. 22 - ZONA B1: RESIDENZIALE INTENSIVA

Caratteristiche generali

La zona comprende isolati e complessi plurifamiliari caratterizzati prevalentemente da tipologie in linea o a blocco ad alta densità.

Strumenti di attuazione

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	3,5 mc/mq
QF	0,50
Area scoperta	area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 25% 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	25,00 m 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	$\frac{1}{2}$ Hf (con min. 6,00 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 e la parete dell'edificio antistante
Parcheggi:	vedere l'art. 56

Altre prescrizioni

Nelle zone B del Centro Città, nel caso di ricostruzioni su aree aventi fronte su strada pubblica, non oggetto di prescrizioni specifiche nelle presenti Norme, il titolo abilitativo determina il migliore allineamento su strada e l'altezza del nuovo fabbricato in relazione all'ambiente circostante e a specifiche esigenze di viabilità.

Per la coerenza dell'immobile con le norme di Piano Regolatore o del Programma di Fabbricazione, sia per le volumetrie, le altezze e i distacchi sia per le destinazioni d'uso, si rinvia agli atti in possesso dell'Istituto proprietario. Analogamente per quanto concerne eventuali

richieste di sanatoria edilizia che potrebbero essere state presentate dall'Istituto medesimo o dai locatari. Pertanto, nell'esprimere il giudizio di stima, è stata considerata l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui essa oggi si trova, ritenendola coerente con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.

Per quanto concerne l'abitabilità, negli allegati è riportata la relativa dichiarazione.

1.3 Situazione catastale

L'immobile è censito l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Udine, con i seguenti identificativi:

Foglio n. 39, Part. 113, sub. 29, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 968,36. (Allegato n. 2)

In relazione alla situazione catastale dell'immobile, si è preso atto che attualmente, a seguito di sopralluogo, la planimetria non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto il vano identificato come ripostiglio era originariamente predisposto e utilizzato come bagno, è, infatti, dotato d'impianti di adduzione e scarico acqua ma privo dei sanitari, inoltre risulta riportata graficamente una porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente che attualmente risulta essere stata chiusa mediante opere murarie. Parimenti dicasi del locale cantina riportato nella medesima planimetria, ove risulta mancante l'indicazione grafica dell'infilso esterno.

1.4 Vincoli, servitù, oneri

Non sono presenti vincoli, servitù, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

1.5 Funzionalità degli impianti

E' stata sommariamente esaminata la funzionalità degli impianti che possono essere considerati di livello mediocre/sufficiente (impianto idraulico da rifare completamente in previsione della ristrutturazione dei bagni e della cucina), ma non è stato possibile verificare compiutamente il loro grado di adeguamento alla normativa vigente.

Non sono state fornite informazioni circa la classe energetica dell'unità immobiliare (attestato di prestazione energetica).

1.6 Contratti di locazione

Nell'elenco generale aggiornato delle unità immobiliari oggetto di vendita con procedura ad asta predisposto dall'INAIL, per l'immobile in oggetto è riportata l'indicazione "*libero da persone e cose*" e dunque la presente valutazione è stata elaborata facendo riferimento a tale situazione locativa, riscontrata peraltro anche all'atto del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

2.1 Caratteristiche estrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito nel Comune di Udine, in via Calzolari, 5, facente parte di un complesso immobiliare delimitato dalla via dei Calzolari, via Savorgnana, via Bonaldo Stringher e dalla Piazza del Duomo.

L'immobile è situato nel centro storico di Udine, in zona caratterizzata principalmente dalla presenza dell'antico Duomo della città (edificato a partire dal 1236 per volere del patriarca Bertoldo di Andechs-Meraniasec XIII), da cui prende il nome l'antistante piazza del complesso immobiliare.

L'edificio circostante è costituito da edifici storici e in parte risalenti agli anni cinquanta e sessanta, con altezza media di tre o quattro piani fuori terra, di medie/buone finiture e in buono stato conservativo.

La vicinanza al Duomo, e al Castello di Udine, e a importanti enti di pubblico servizio (INAIL, Camera di Commercio di Udine, Comune di Udine etc.), nonché la relativa vicinanza alla stazione ferroviaria centrale di Udine (raggiungibile a piedi in 10 min.), e a vie commerciali del centro storico, ne fanno una zona appetibile sia a livello residenziale che professionale.

La viabilità della zona che circonda il complesso immobiliare è a basso traffico veicolare; nelle immediate vicinanze, Piazza Girolamo Venerio è stato realizzato un parcheggio interrato a servizio dell'area circostante.

Inoltre tale zona è interessata da un discreto flusso pedonale di attraversamento diretto verso il centro della città "cuore della città" dove sono situate le più prestigiose attività commerciali.

2.2 Caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare

Il complesso immobiliare ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, è di tipo civile ed è stato realizzato con metodi tradizionali; la struttura è in c.a., le divisioni interne in laterizio intonacate ed i solai in latero-cemento.

E' costituito (corpo di fabbrica scala D) da un piano interrato (ove sono ubicate: le cantine a servizio degli appartamenti, la caldaia per il riscaldamento centralizzato degli appartamenti) e da quattro piani fuori terra - di cui il piano terra, su via Savorgnana ospita negozi e relativi locali retrostanti - più piano sotto tetto dove sono ubicate le soffitte.

L'intero complesso edilizio è stato costruito nei primi anni '50 e rispecchia le caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca. Il fronte principale è su Piazza del Duomo, rivolto a sud-ovest. I lati confinano con altri edifici a destinazione residenziale, mentre il retro, dove è posizionato il corpo scala, affaccia sugli spazi interni della corte, con orientamento nord-est.

Tutte le unità immobiliari della scala D, sono disimpegnate da un'unica scala, e impianto di ascensore di recente installazione.

Le facciate dell'edificio hanno un basamento (piano terra e rialzato) rivestito in pietra chiara bocciardata mentre il secondo e terzo piano sono finiti a intonaco. Sono altresì presenti cornici in marcapiano e decorative delle aperture (porte dei negozi, e finestre) che rendono apprezzabile il disegno nell'insieme del complesso edilizio, pulito e lineare, pur non presentando caratteristiche estetiche di particolare pregio. La facciata retrostante è intonacata e tinteggiata.

Lo stato di conservazione di entrambe le facciate può considerarsi nel complesso normale/buono, appare, infatti, necessario un intervento di manutenzione generale dell'immobile, soprattutto per quanto riguarda gli intonaci e le ringhiere in ferro.

Gli ambienti comuni sono in buono stato conservativo e hanno caratteristiche di finitura apprezzabili, l'androne e le scale sono pavimentati in marmo; il vano scala è stato recentemente interessato dall'intervento di installazione dell'impianto ascensore. Non è presente alcun servizio di portineria.

L'impianto di illuminazione del vano scala e l'impianto citofonico risultano essere di relativa/recente installazione.

2.3 Unità immobiliare da stimare

L'unità immobiliare di proprietà dell'INAIL, retrocessa dalla S.C.I.P., per la quale è stato richiesto l'aggiornamento del valore di mercato **ai fini di vendita con procedura d'asta**, come riportato dalla visura catastale, è la seguente:

Appartamento: Udine, Via dei Calzolari, 5, scala C, piano secondo, int. 5

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
39	113	29	1	A/2	3	7,5 vani	968,36

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento affaccia a sud-ovest su via Savorgnana, e a nord-est l'affaccio è sulla corte interna del complesso immobiliare.

La suddivisione degli ambienti è quella originaria, secondo il taglio tipico dell'epoca. Un ampio ingresso conduce al corridoio, che disimpegna sul doppio affaccio i vani che compongono l'unità immobiliare: un soggiorno pranzo e due camere da letto con affaccio su via Savorgnana,

la cucina con terrazzo, una cameretta da letto, un bagno di servizio, e un bagno padronale con affaccio su corte interna.

L'alloggio mantiene gli schemi impiantistici e le finiture, di tipo civile, dell'epoca di costruzione, e precisamente:

I pavimenti dell'ingresso e del corridoio sono in palladiana, il soggiorno e le due camere da letto con affaccio su via Savorgnana hanno la pavimentazione in parquet, la cucina e la cameretta in veneziana, il bagno di servizio e il bagno padronale in tessere di mosaico.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile.

Il bagno di servizio è provvisto di apparecchi igienici di tipo commerciale ed è rivestito con maioliche di qualità economica.

Il bagno padronale è sprovvisto degli apparecchi igienici ed è rivestito con maioliche di qualità economica.

I serramenti interni sono di tipo commerciale, porte tamburate di colore beige.

Gli infissi esterni, sono in legno verniciato, con vetro monostrato dello spessore di 3 mm (su lato Via Savorgnana gli infissi sono doppi), dotati di avvolgibili esterni in PVC.

L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, presenta radiatori in ghisa (è stato possibile riscontrare al momento del sopralluogo il loro normale funzionamento).

La cucina è alimentata dalla rete del gas di città, anche se attualmente risulta privo del misuratore.

L'acqua calda ad uso sanitario è ottenuta tramite boiler elettrico installato nel bagno di servizio.

Tutti gli impianti idrici di adduzione e scarico dei bagni e della cucina risalgono alla data di realizzazione dell'immobile.

L'impianto elettrico esistente, è precedente, in molte parti al 1990 ed è composto da una schematura priva di linea di terra con cavi non sfilabili e di sezione non adeguata alla normativa vigente. Vi sono parti in canalina a soffitto per il recente utilizzo ad uso ufficio dell'unità immobiliare. I frutti sono in plastica (modulari) di tipo commerciale.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative all'installazione dei suoi componenti.

L'alloggio dispone di un quadro elettrico composto da n° 2 interruttori magnetotermici con differenziale salvavita.

In sintesi l'appartamento presenta pienamente la sua vetustà e necessita pertanto di un intervento di ristrutturazione.

La proprietà è completata, al piano interrato, da una cantina, e al piano sottotetto da una soffitta che non è stato possibile visionare.

4. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Trattandosi di unità immobiliare ordinaria, per la valutazione dell'immobile si utilizza il criterio di

stima detto “sintetico comparativo” adottando valori unitari praticati alla data di riferimento per compravendite di beni in zona aventi caratteristiche simili a quella in esame. In relazione ad ampia analisi di mercato effettuata sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali, ragguagliando opportunamente i valori rilevati al bene oggetto di stima con particolare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, FIAIP e Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia.

5. VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

5.1 Fonti e valori unitari

Si sono considerati, come dati di riferimento, le mercuriali più accreditate riportanti i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quella oggetto di stima.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), il valore dei fabbricati nel comune di Udine, in:

Fascia/zona Centrale (Piazza del Duomo)

Codice di zona B2

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente Abitazioni civili

Destinazione Residenziale

nell'anno 2013, primo semestre (ultimo dato edito) risulta (riferito alla superficie lorda) per abitazioni civili in normale stato conservativo di:

- **Valori di compravendita minimo** **Euro/mq** **1.600,00**
- **Valori di compravendita massimo** **Euro/mq** **2.300,00**

Dal listino prezzi degli immobili sulla piazza di Udine, elaborato da operatori del mercato locale per la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, sono stati riscontrati i seguenti valori:

Osservatorio 2013 del Mercato Immobiliare Della Regione Friuli Venezia Giulia - F.I.M.A.A.:

- **Valori di compravendita minimo** **Euro/mq** **1.500,00**
- **Valori di compravendita massimo** **Euro/mq** **2.200,00**

Immobiliare.it – zona centro, Centro Storico

- **Valori di compravendita - Prezzo medio** **Euro/mq** **1.780,00**

Borsino FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Italiani (2012)

- **In buono stato – abitabile minimo** **Euro/mq** **1.800,00**

- **In buono stato – abitabile massimo** **Euro/mq 2.700,00**

Osservatorio Immobiliare Italiano – Caasa.it

- **Valori di compravendita - Prezzo medio** **Euro/mq 1.780,00**

Da ulteriori informazioni assunte presso le agenzie di zona, e sulla base degli annunci presenti sul web, si è potuto riscontrare la seguente situazione:

- **Magnotti Immobiliare**
Via Daniele Manin: “ 4 locali, con cucina separata e doppi servizi (mq. 135) ” Stato: ristrutturato. Stato ristrutturato - Prezzo complessivo € 325.000,00 - prezzo al mq € 2.407,41;
- **Toscano Immobiliare**
Loggia del Lionello: “ 4 locali - Ingresso, salone, due camere da letto, cucina separata e doppi servizi. Luminoso (mq. 144) ” – Stato: ristrutturato - Prezzo complessivo € 310.000 - prezzo al mq € 2.152,78;
- **Borgobello – Gruppo Quore**
Largo dei Pecile: “5 locali, salone, due camere da letto, doppi servizi, cucina, studiolo Luminoso (mq 100) ” – Fabbisogno di parziale rinnovo interno € 168.500,00 – prezzo al mq € 1.685,00;
- **Studio Immobiliare Di Giusto**
Centro storico, adiacenze Duomo: “più di 5 locali, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, 4 camere ampie, bagno, ripostiglio, 2 terrazze, cantina (mq. 170) ” – Stato: Abitabile € 345.000,00 - prezzo al mq 2.029,41;
Immobiliare Buiatti

Tutti i valori acquisiti dall'indagine sono da intendersi quali richieste a base di trattativa la quale, come riferito da numerosi operatori immobiliari, solitamente viene conclusa con un abbattimento medio del 10% circa rispetto al prezzo richiesto. Pertanto per le agenzie vengono considerati i seguenti valori medi:

- **Magnotti Immobiliare** **€ 2.407,41 x 0,90 = € 2.166,67**
- **Toscano Immobiliare** **€ 2.152,78 x 0,90 = € 1.937,50**
- **Borgobello – Gruppo Quore** **€ 1.685,00 x 0,90 = € 1.516,50**
- **Studio Immobiliare Di Giusto** **€ 2.029,41 x 0,90 = € 1.826,47**

5.2 Valore unitario medio di mercato degli immobili comparabili

I dati come sopra reperiti, per appartamenti in condominio di tipo civile, in stato conservativo abitabile, sono stati riportati nella tabelle seguente:

		A	B	C
	Fonte	Prezzo min.	Prezzo max.	Prezzo medio
1	OMI Agenzia del Territorio	1.600	2.300	1.950
2	Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. Regione Friuli Venezia Giulia	1.500	2.200	1.850
3	Immobiliare.it			1.780
4	Borsino FIAIP (2012)	1.800	2.700	2.250
5	Osservatorio Immobiliare Italiano – Caasa.it			1.750
6	Magnotti Immobiliare			2.167
7	Toscano Immobiliare			1.938
8	Borgobello – Gruppo Quore			1.517
9	Studio Immobiliare Di Giusto			1.826

Attribuendo lo stesso “peso” a tutti i suddetti valori si ottiene un **Valore unitario medio** delle abitazioni civili in condominio per fabbricati in normale stato di manutenzione, situate nell’area di riferimento, pari a:

$$V_{um, rif} = \text{€/mq} [(C1)+(C2)+(C3)+(C4)+(C5)...+(C9)] / 9 = \mathbf{1.892,00 \text{ arrotondato a } 1.900,00 \text{ €/mq}}$$

Tale risulta essere il valore medio per metro quadrato per abitazioni nel comune di Udine zona Centro, in normale stato di manutenzione, cioè con normale degrado ed in condizioni medie, liberi da vincoli locatizi.

5.3 Valori unitari medi di mercato dei balconi e dei terrazzi

E’ presente una pertinenza esclusiva, classificata di ornamento, comunicanti con i vani principali: un balcone con accesso dalla cucina, lungo ml. 3,80 per ml. 0,95 di profondità, esposto a sud-est (lato corte interna).

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene di poter ragguagliare la pertinenza dell’appartamento nella misura del **30%** della superficie lorda.

5.3 Valori unitari medi di mercato delle cantine – soffitte.

Si tratta di pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell’unità immobiliare, posta al piano interrato che verrà ragguagliata all’appartamento e computata nella misura del **25%**, in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

6. VALORE PARAMETRICO DI MERCATO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE

Il valore caratteristico dell’unità immobiliare è stato adattato secondo i seguenti coefficienti parametrici che tengono conto del grado di apprezzamento da parte del mercato immobiliare e

delle caratteristiche intrinseche.

Per tenere conto delle diversità di valore conseguenti alle caratteristiche intrinseche di destinazione, di esposizione od orientamento, di prospetto o panoramicità, di piano, di luminosità, di funzionalità globale, etc. si è ritenuto utile fare riferimento ai seguenti coefficienti:

6.1.1 Coefficiente di orientamento **Ko**

Valuta gli aspetti positivi e negativi derivanti dall'orientamento dei singoli locali dell'alloggio rispetto ai punti cardinali, al fine di considerare la maggiore o minore luminosità, l'eventuale presenza di sole, etc.

- Sud/Est, Est, Sud	1,00
- Sud/Ovest, Ovest	0,95
- Nord/Est Nord/Ovest	0,90
- Nord	0,85

6.1.2 Coefficiente di affaccio **Ka**

Definisce i migliori o minori benefici di cui gode un alloggio in rapporto alla vista o al prospetto su aree esterne o interne all'edificio, ovvero su aree di pregio:

- Su strada	1,00
- Su strada e cortile interno (o distacco) - esposizione doppia	0,97
- Solo su cortile interno (o distacco) - esposizione unico lato	0,95

L'appartamento in oggetto ha due affacci, uno su Via Savorgnana, a basso traffico veicolare, e uno verso la corte interna.

6.1.3 Coefficiente di piano **Kp** per stabili con impianto ascensore

- Piano Terra	0.85
- Piano Rialzato	0,90
- Piano primo	0,95
- Piano secondo	1.00
- Piano terzo	1.00
- Piano quarto	1,00

6.1.4 Coefficiente stato d'uso e manutenzione **Ku**

Nella valutazione delle condizioni d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare in esame, non si può non considerare che la stessa fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni Quaranta/inizio anni Cinquanta. Di conseguenza, non essendo stati effettuati nel tempo lavori di manutenzione straordinaria, i materiali, le finiture e gli impianti dell'alloggio mostrano in maniera evidente i segni della vetustà, mentre lo stato di manutenzione delle parti comuni risulta buono.

Dalle indagini compiute nella zona ove è ubicato l'edificio, emerge come tale situazione sia abbastanza riscontrabile anche negli immobili situati nelle vicinanze e assunti nel confronto ai fini della valutazione, risalenti anch'essi alla stessa epoca di costruzione; si è comunque ritenuto di applicare, tra i seguenti coefficienti di differenziazione:

- stato normale 1,00
- stato mediocre 0,95
- stato scadente..... 0,90

quello corrispondente allo stato di manutenzione mediocre.

6.1.5 Coefficiente di consistenza delle abitazioni **Kc**

Per le abitazioni sono stati considerati quattro coefficienti moltiplicativi in relazione alle diverse tipologie di consistenza **Kc**

- tipologia A (inferiore a 80 m²): 1,03
- tipologia B (da 80 m² a 130 m²): 1,00
- tipologia C (da 130 m² a 140 m²): 0,97
- tipologia D (superiore a 140 m²): 0,94

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliare con orientamento ad sud-ovest, dell'affaccio su strada urbana (esposizione degli ambienti salone e camere da letto) ed affaccio su cortile interno nord-est (locali di servizio), situata al secondo piano con ascensore, in condizioni d'uso mediocre e di consistenza di tipo D, sono stati applicati i coefficienti riportati nella seguente tabella:

Coeff. di orientamento Ko		Coeff. di affaccio Ka		Coeff. di piano Kp		Coeff. di consistenza Kc		Coeff. di stato d'uso Ku	
Sud/Ovest Nord/Est	0,94	Su strada e su cortile interno	0,99	Piano secondo	1,00	Superiore a 140 m ²	0,94	condiz. mediocri	0,95

Il valore unitario medio di cui al precedente punto 5.2, riparametrato in base ai suddetti coefficienti, viene dunque così determinato:

$$\text{Euro/mq. [1.900,00 x Ko 0,94 x Ka 0,99 x Kp 1,00 x Kc 0,94 x Ku 0,95] =}$$

$$= \mathbf{1.578,95 \text{ Euro/mq arrotondato a 1.600,00 Euro/mq}}$$

7. CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le notizie che sono state tratte dal mercato, riportate al punto 5 sono riferite alle superfici lorde (e non a quelle nette) ossia alle superfici comprendenti i muri perimetrali e la metà dei muri di confine. Per quanto riguarda la consistenza dell'unità oggetto di stima, la superficie coperta è stata ricavata dalla planimetria catastale oltre che da misurazioni effettuate in situ (rilievo). Le superfici risultanti sono grosso modo equivalenti a quelle riportate nella scheda di rilevazione

dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate in dicembre 2002 per conto della S.C.I.P. Ugualmente per le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) ed accessorie (cantina) sono stati utilizzati i valori ricavati dalla planimetria catastale (con verifica in situ - non è stato possibile accedere al locale soffitta), e le stesse coincidono grosso modo con i valori riportati nella scheda di rilevazione dell'unità immobiliare compilata dall'Agenzia del Territorio in occasione delle valutazioni effettuate in dicembre 2002 per conto della S.C.I.P.

La superficie commerciale è stata determinata avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 e risulta essere quella della seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Totale sup. commerciale</i>
appartamento	163,95 mq	1,00	163,95 mq
terrazzi / balconi	3,26 mq	0,30	0,98 mq
cantina + soffitta	19,00 mq	0,25	4,75 mq
Totale			169,68 mq

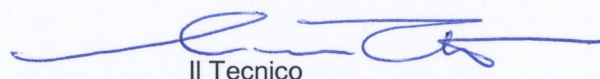
Con riferimento a quanto sopra, la consistenza commerciale arrotondata al metro quadrato dell'unità immobiliare risulta essere pari a **mq. 170,00**.

8. CONCLUSIONI

Utilizzando i suddetti dati di stima, elaborati sulla base dei criteri sopra esposti, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare ubicata nel fabbricato sito in Udine, via dei Calzolari n. 5, scala D - piano secondo - int. 5, di proprietà dell'I.N.A.I.L. e da porre in vendita con procedura d'asta, libera da vincolo locatizio, sia a corpo pari a:

€/mq 1.600,00 x mq 170,00 = € **272.000,00** (euro duecentosettantaduemila/00)

Roma, 10 marzo 2014



Il Tecnico

Arch. Luca Trotta

ALLEGATI

- All. 1 – individuazione urbana dell'immobile;
- All. 2 – estratto del foglio di mappa, visura storica e planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- All. 3 – documentazione fotografica dell'immobile;
- All. 4 – copia del certificato di abitabilità;
- All. 5 – estratto dai disegni architettonici (pianta piano secondo);
- All. 6 – quotazioni immobiliari: Agenzia del Territorio OMI, Osservatorio del mercato immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia, Borsino FIAIP etc.;



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE

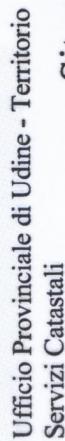


ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE



Data: 06/11/2013 - Ora: 10.57.54

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T82857 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2013

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
	Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 113 Sub.: 29

I	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SU LAVORO CON SEDE IN ROMA	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	------------------------------

Unità immobiliare dal 23/07/2004

Unità immobiliare dal 23/01/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		39	113	29	1			A/2	3	7,5 vani	Euro 968,36	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/10/2002 n. 255992.1/2002 in atti dal 23/07/2004 (protocollo n. UD0199373)
Indirizzo				VIA DEI CALZOLAI piano: S1-2-4;								
Annotazioni				progetto costituzione aa.bb.ii. obiettivo 2004 sostituisce fg.39 mapp.le 418 sub.61 busta 3826								

Situazione degli intestati dal 09/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SU LAVORO CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALI INEAUMENTO MAPPE del 09/10/2002 n. 255992.1/2002 in atti dal 23/07/2004 (protocollo n. UD0199373) Registrazione:	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2002

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precevente dal 09/10/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		39	418	61	1			A/2	3	7,5 vani		VARIAZIONE del 09/10/2002 n. 5861 -1/2002 in atti dal 09/10/2002 (protocollo n. 255992) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RIS
Indirizzo		VIA DEI CALZOLAI piano: S1-2-4;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2013

Data: 06/11/2013 - Ora: 10.57.54

Visura n.: T82857 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 09/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.N.A.I.L. ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SU LAVORO CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 09/10/2002
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 09/10/2002 n. 5861 .1/2002 in atti dal 09/10/2002 (protocollo n. 255992) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RIS			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 39 particella 418 subalterno 7
- foglio 39 particella 418 subalterno 8
- foglio 39 particella 418 subalterno 9
- foglio 39 particella 418 subalterno 10
- foglio 39 particella 418 subalterno 11
- foglio 39 particella 418 subalterno 13
- foglio 39 particella 418 subalterno 14
- foglio 39 particella 418 subalterno 15
- foglio 39 particella 418 subalterno 16
- foglio 39 particella 418 subalterno 17
- foglio 39 particella 418 subalterno 21
- foglio 39 particella 418 subalterno 22
- foglio 39 particella 418 subalterno 23
- foglio 39 particella 418 subalterno 24
- foglio 39 particella 418 subalterno 25
- foglio 39 particella 418 subalterno 26
- foglio 39 particella 418 subalterno 32
- foglio 39 particella 418 subalterno 33
- foglio 39 particella 418 subalterno 34
- foglio 39 particella 418 subalterno 35
- foglio 39 particella 418 subalterno 31
- foglio 39 particella 418 subalterno 41
- foglio 39 particella 418 subalterno 45
- foglio 39 particella 418 subalterno 42
- foglio 39 particella 418 subalterno 44

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 418

Subalterno: 61

Compilata da:

Gallerini Luciano

Iscritto all'albo:

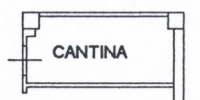
Geometri

Prov. Udine

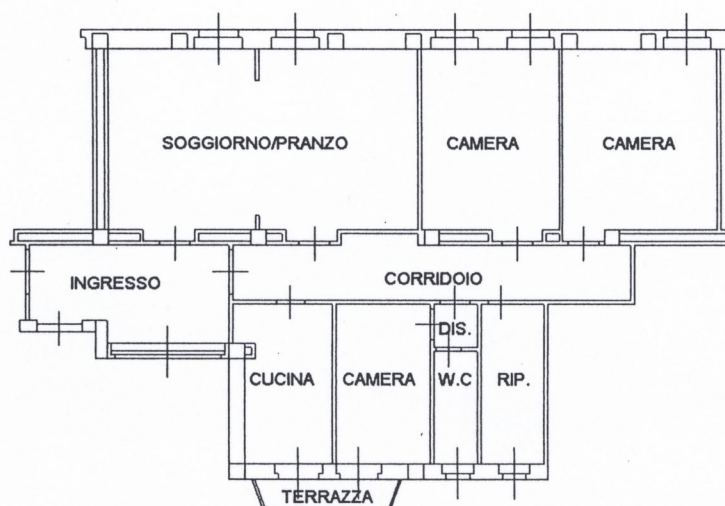
N. 2462

Carta n. 1

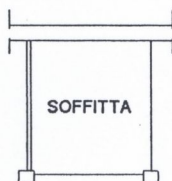
Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H=3.05



PIANO SECONDO H=3.35



PIANO SOTTOTETTO Hm<1,70



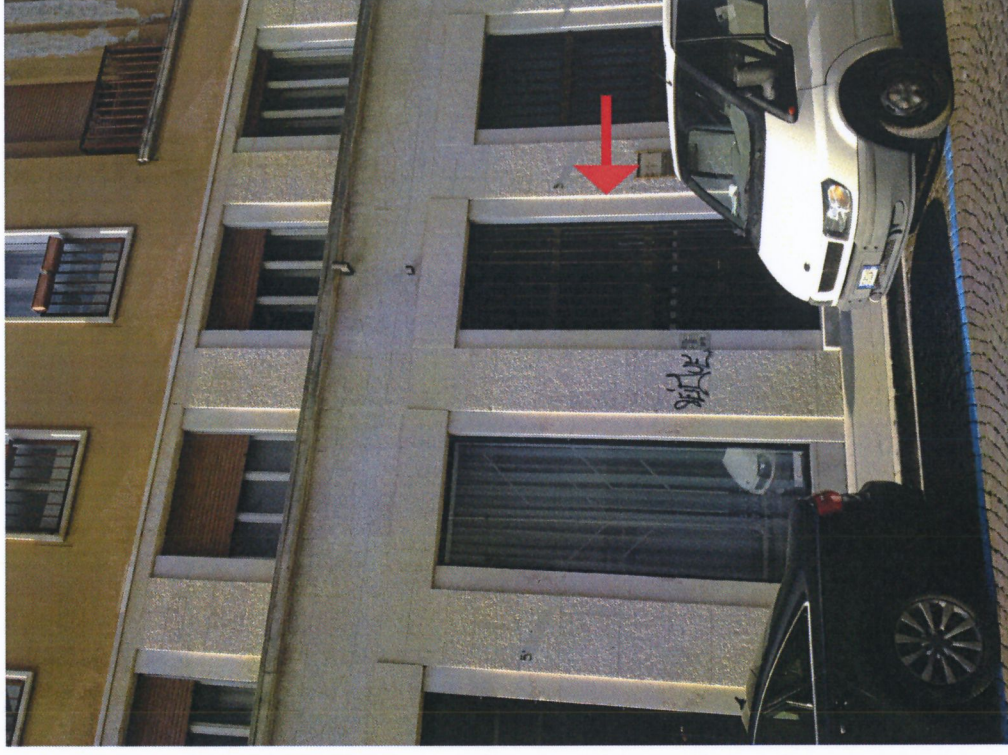


ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE





Via dei Calzolari



Via Savorgnana

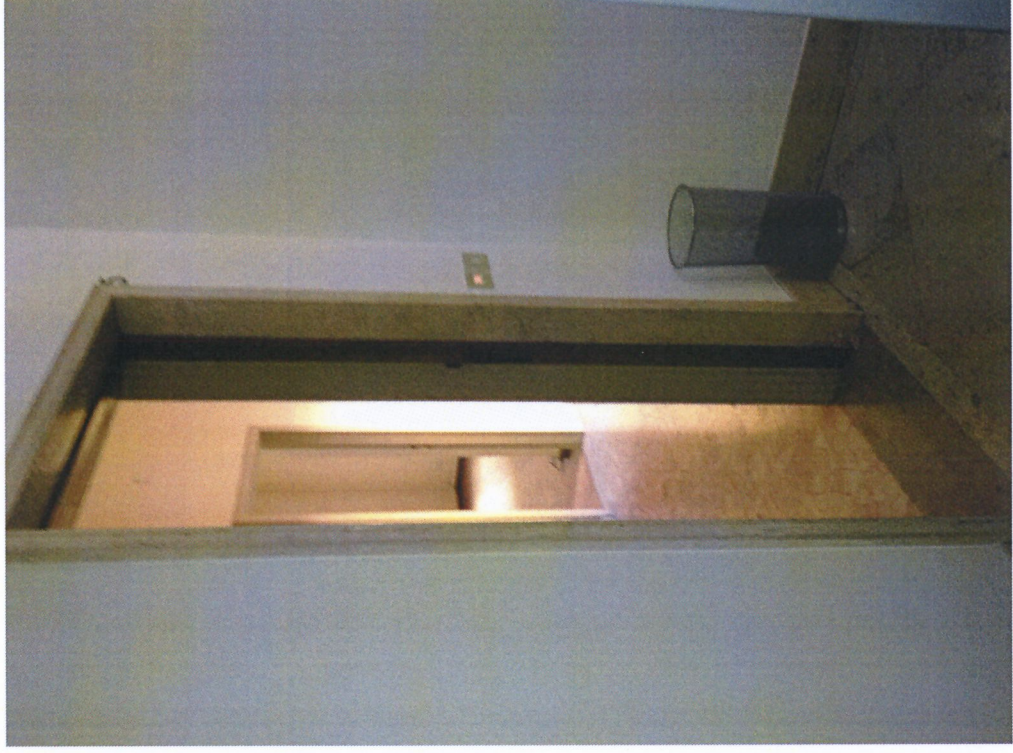


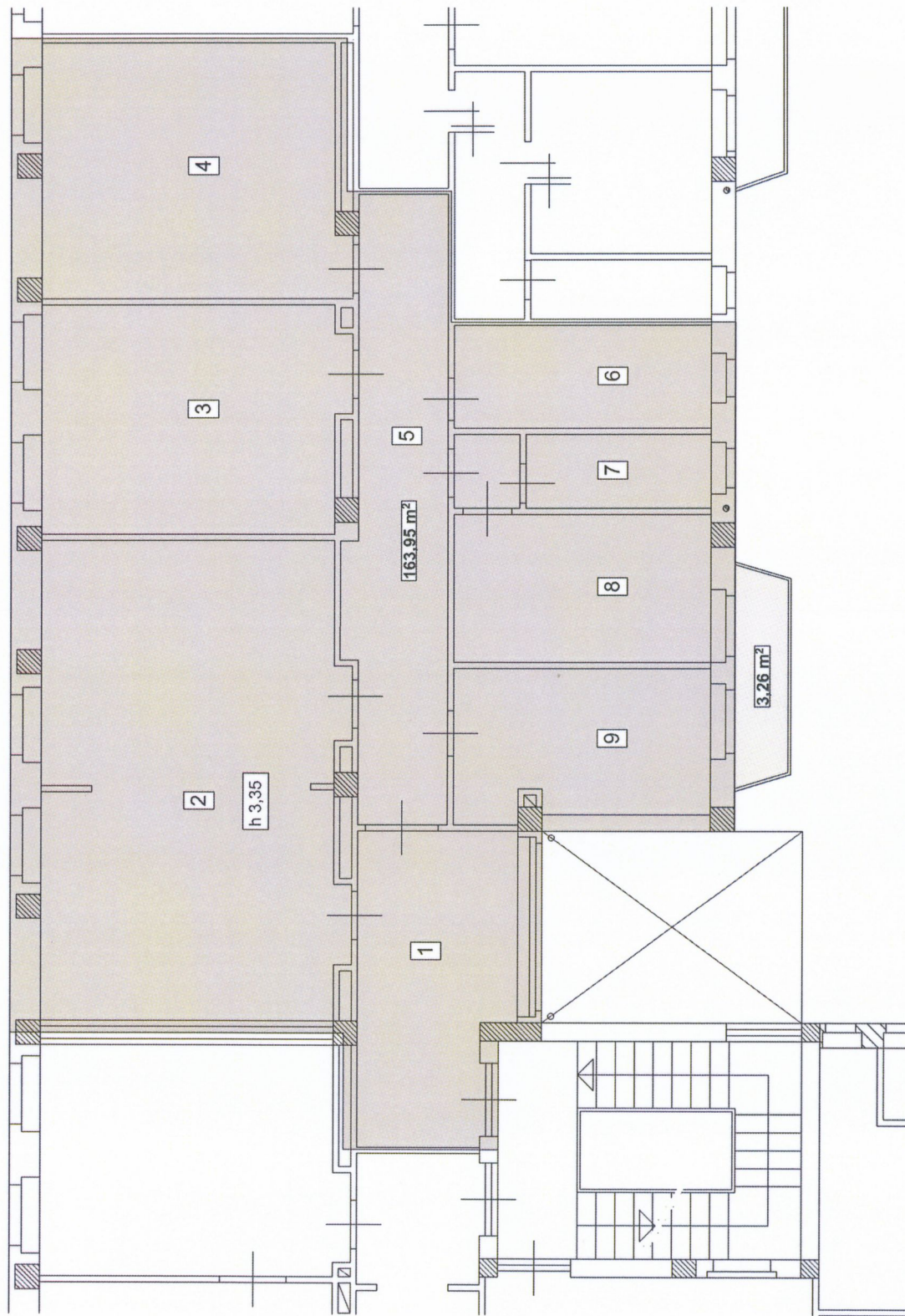
Via Bonaldo Stringher



Via dei Calzolari









LOCALE 1



LOCALE 5



LOCALE 2



LOCALE 3



LOCALE 4



LOCALE 5



LOCALE 1



LOCALE 6



LOCALE 7

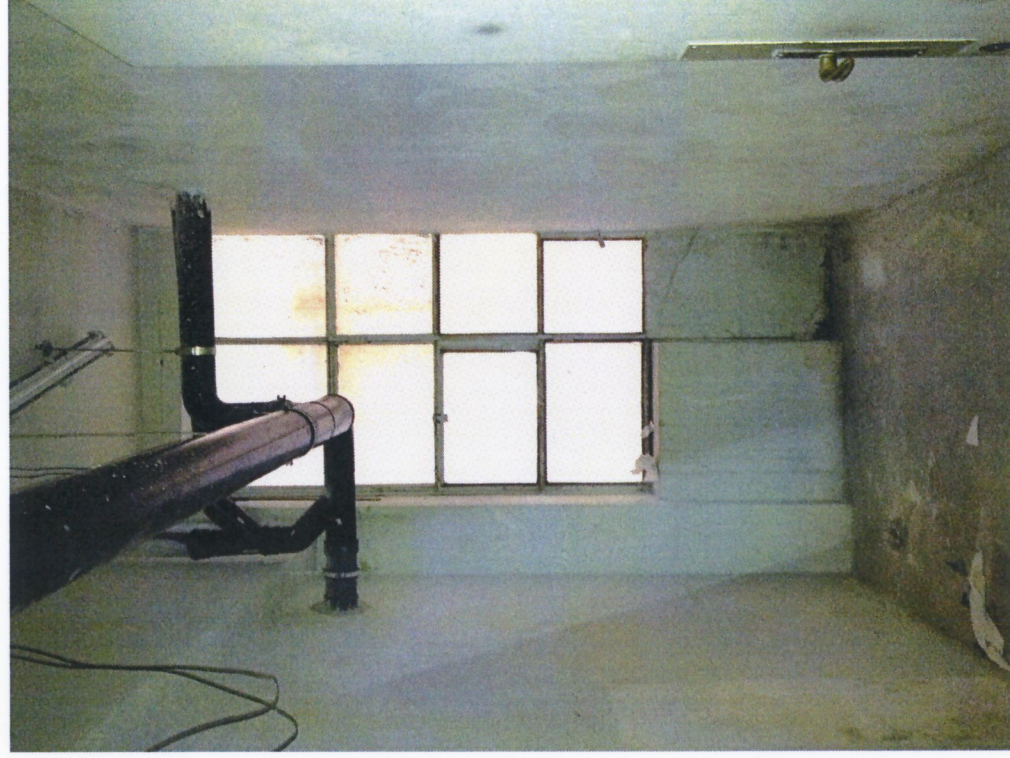


LOCALE 8



LOCALE 9





LOCALE CANTINA



LOCALE CANTINA



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE

COMUNE DI UDINE

RIPARTIZIONE SANITARIA

Udine,

N.

N° 12446/2 SAN.

COPIA NON AUTENTICATA

IL SINDACO

visto il rapporto del Sigg. Ufficiale Sanitario e
Ingegnere Capo di questo Comune in data 22/2/1954;
vista la bolletta di versamento n. 53 per L. 511,
sul c/c postale n. 24/2399 in data 17/2/1954 a fa-
vore del locale Ufficio del Registro;

d i c h i a r a

abitabile il fabbricato di nuova costruzione di
piani 4 e vani 183, dei quali 115 ad uso civile
abitazione, 16 ad uso ambulatorio, 48 ad uso uf-
ficio, 4 ad uso negozio, più 4 rimesse; fabbrica-
to sito in Piazza del Duomo, eretto sul mappale
n. 113, foglio 39 del Nuovo Catasto di Udine, di
proprietà dell'ISTITUTO NAZIONALE per L'ASSICURA-
ZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - ROMA, ed
accorda quindi l'autorizzazione di farlo abitare
col giorno 24 Marzo 1954. = = = = =
Udine, 23/3/1954

IL SINDACO

mc/

OTOCopia RILASCIATA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 25 DELLA
LEGGE N. 241/1990,
RICHIESTA DEL SIG.

IN AL

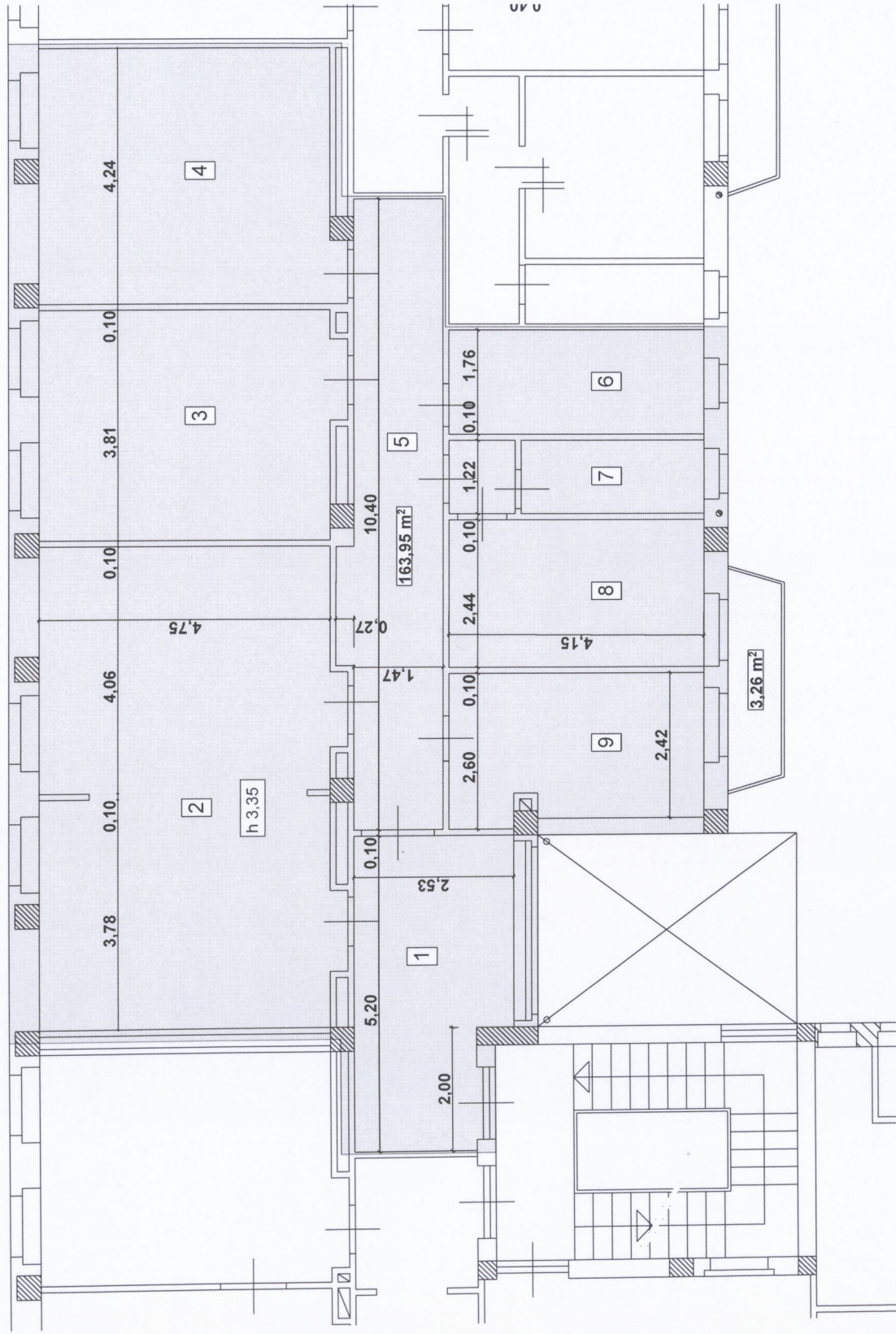


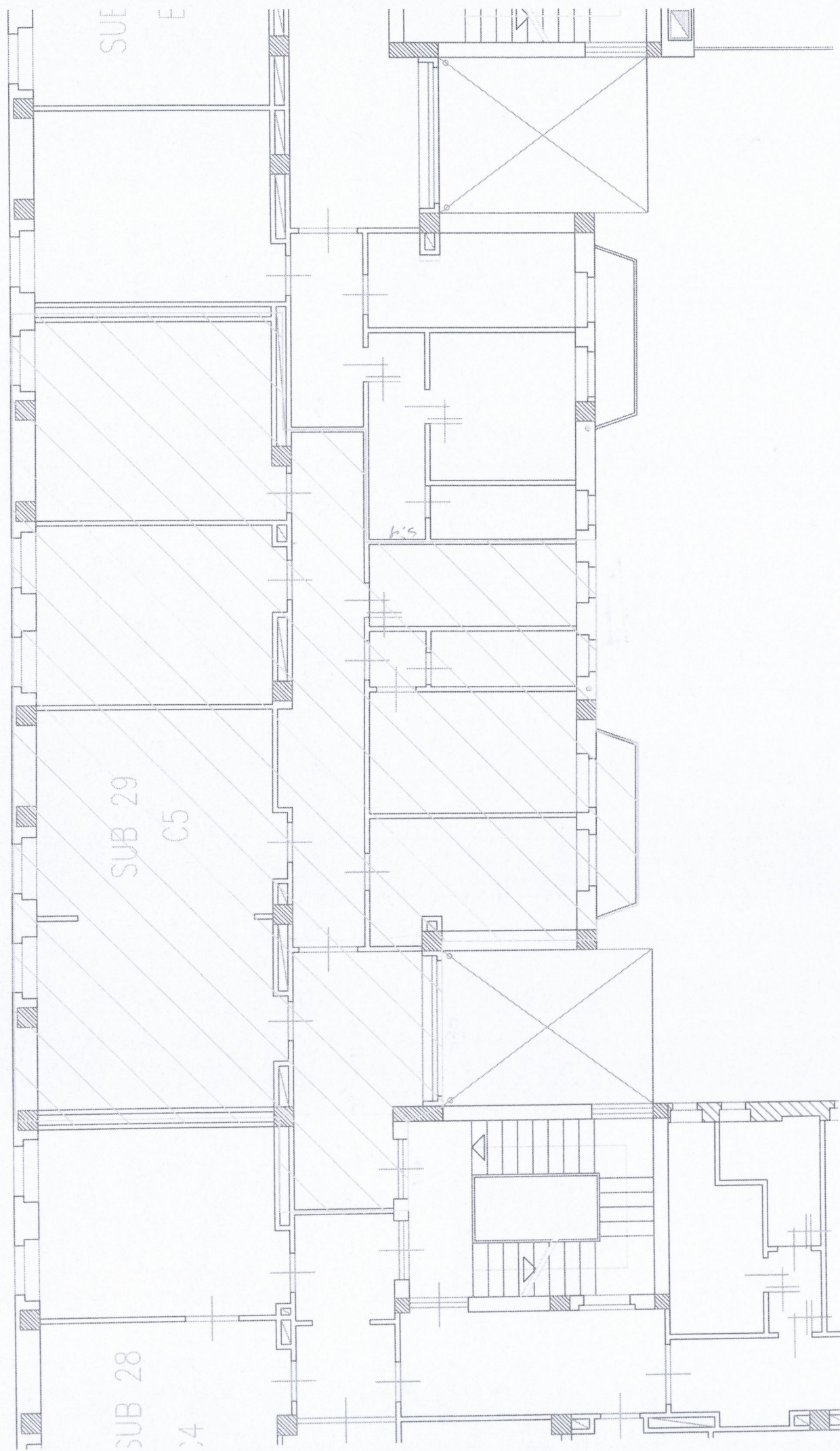
ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE





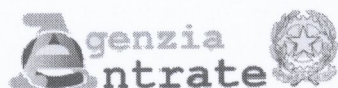


ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

SETTORE II

SETTORE COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: UDINE

Comune: UDINE

Fascia/zona: Centrale/V.GORGHI, P.ZZA I MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V.ANTONINI, V.COSATTINI, V.DEL GELSO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2300	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	5	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	840	1200	L	4,9	7,3	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	6,2	9,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	990	1400	L	6,1	8,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	530	710	L	3,2	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



OSSERVATORIO 2013 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici calpestabili	100%
Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi)	50%
Muri perimetrali	100%
Cantine - comunicanti con i vani principali	50%
Cantine - non comunicanti con i vani principali	25%
Garage (salvo in centro città – a corpo)	50%
Terrazze chiuse su tre lati e verande	60%
Terrazze aperte fino a 25 mq	50%
Terrazze aperte da 25 mq a 50 mq	40%
Terrazze oltre i 50 mq	30%
Giardino di proprietà di case, villini e ville	10%
Giardino di appartamento di proprietà o a uso esclusivo	15%

La superficie commerciale non potrà comunque mai superare quella calpestabile del 20%

Spese per allacciamenti e accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative agli allacciamenti, alle utenze (Enel, Gas, Telefono, la stesura del regolamento condominale, la tabella millesimale, ecc) e agli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

I prezzi riportati sono stati raccolti tra un numero significativo di nostri associati. Quindi elaborati tenendo in considerazione "i valori effettivi riscontrati" zona per zona anche in base alla metratura delle varie realtà.

Tali valori di riferimento possono subire variazioni fino al 15% in più od in meno sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Sono state escluse le punte di mercato, dovute ad immobili particolari, che essendo unici o limitati, non creano mercato.

**UDINE**web: www.comune.udine.it cap: 33100 codice catastale: L483 n° abitanti: 99.627**Residenziale compravendite**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro	2.000,00	3.500,00	1.500,00	2.200,00	1.000,00	1.300,00
Semicentro	1.600,00	2.300,00	1.200,00	1.500,00	750,00	1.000,00
Stazione	1.500,00	2.000,00	1.100,00	1.300,00	500,00	900,00
Vi. le Palmanova	1.300,00	1.800,00	900,00	1.150,00	500,00	800,00
Cussignacco	1.500,00	2.000,00	900,00	1.100,00	500,00	800,00
S. Osvaldo - Via Pozzuolo	1.300,00	1.700,00	850,00	1.100,00	500,00	800,00
Vi. le Venezia	1.600,00	2.100,00	1.200,00	1.450,00	700,00	1.000,00
Chiavris - Paderno	1.700,00	2.250,00	1.100,00	1.450,00	750,00	1.050,00
Ospedale	1.800,00	2.300,00	1.100,00	1.500,00	750,00	1.050,00
Via Cividale	1.500,00	2.000,00	1.000,00	1.300,00	550,00	900,00

Residenziale canoni mensili di locazione

	Mini		Bicamere		Tricamere	
	Euro/mese		Euro/mese		Euro/mese	
	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto
Centro	700,00	500,00	800,00	650,00	900,00	700,00
Semicentro	480,00	450,00	560,00	500,00	650,00	580,00
Chiavris - Paderno	450,00	420,00	550,00	500,00	650,00	600,00
Udine sud	420,00	380,00	480,00	450,00	550,00	500,00
Laipacco - S. Gottardo	420,00	390,00	480,00	460,00	550,00	500,00
Cussignacco	380,00	350,00	460,00	430,00	480,00	460,00
S. Osvaldo	380,00	350,00	450,00	430,00	480,00	460,00
Chiavris - Paderno	380,00	350,00	450,00	430,00	480,00	460,00

Uffici compravendite*

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	1.450,00	2.500,00	950,00	1.600,00	800,00	1.150,00
Semicentro	1.100,00	1.800,00	700,00	1.400,00	600,00	1.100,00
Periferia Nord e Ovest	950,00	1.500,00	800,00	1.000,00	500,00	900,00
Periferia Sud e Est	900,00	1.450,00	700,00	950,00	450,00	850,00

Uffici locazione*

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq mese</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq mese</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq mese</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Centro Storico	5,00	12,00	4,50	10,00	4,00	5,00
Semicentro	4,50	9,00	4,00	8,00	4,00	4,50
Periferia Nord e Ovest	4,50	8,00	4,00	7,00	4,00	4,50
Periferia Sud e Est	4,00	6,00	4,00	6,50	3,50	4,00

Negozi compravendite*

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Centro Storico	3.000,00	9.000,00	2.500,00	4.000,00	2.200,00	3.800,00
Semicentro	1.800,00	2.500,00	1.300,00	2.000,00	1.000,00	1.500,00
Periferia Nord e Ovest	1.200,00	1.500,00	900,00	1.300,00	700,00	900,00
Periferia Sud e Est	1.000,00	1.400,00	800,00	1.100,00	500,00	700,00

Negozi locazione*

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq mese</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq mese</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq mese</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Centro Storico	15,00	25,00	14,00	20,00	10,00	13,00
Semicentro	10,00	14,00	7,00	9,00	6,00	8,00
Periferia Nord e Ovest	6,00	9,00	5,00	8,00	4,00	7,00
Periferia Sud e Est	5,00	8,00	4,00	5,00	3,00	4,00

Capannoni compravendite*

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Zona Nord	430,00	750,00	300,00	500,00	250,00	430,00
Zona Sud	410,00	700,00	280,00	430,00	190,00	350,00

Capannoni locazione*

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq mese</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq mese</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq mese</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Zona Nord	2,10	4,00	1,90	2,50	1,20	2,00
Zona Sud	2,00	3,00	1,70	2,30	1,00	1,90

N.B. I valori sono puramente indicativi; il valore definitivo è determinato dalla posizione e dalla posizione e della disposizione dell'immobile stesso.

IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA

OSSERVATORIO 2013 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

Italia > Friuli Venezia Giulia > Provincia di Udine > Udine

Udine

Mapa dei prezzi di richiesta degli immobili

La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Udine. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su immobiliare.it nel comune di Udine, il periodo di riferimento è Gennaio 2014.

Luogo

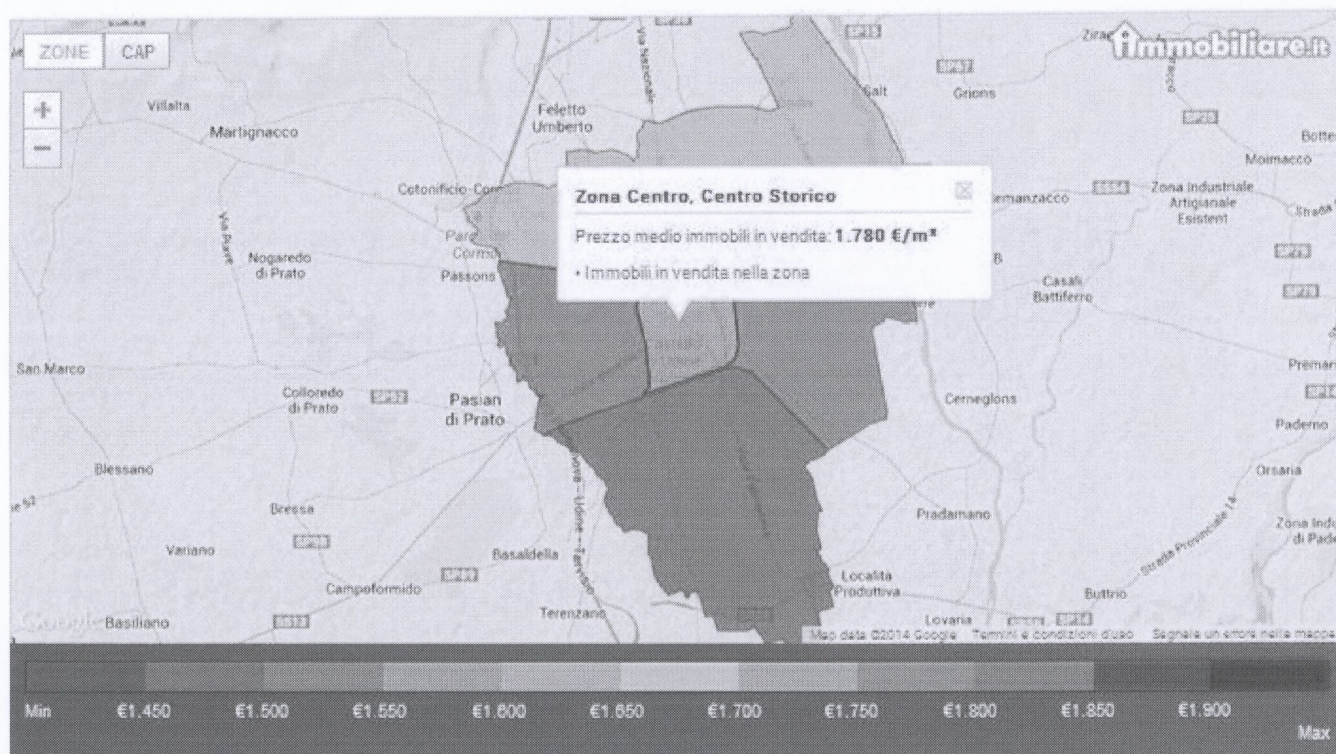
Contratto

VEDI MAPPA

Prezzi medi

Vendita: 1.637 €/m²

Locazione: 7,15 €/m² al mese



Dati dei prezzi di richiesta degli immobili

Nel corso del mese di Gennaio il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Udine è stato maggiore nel quartiere **Centro, Centro Storico**, con € 1.780 per metro quadro. Al contrario, l'area in cui è stato rilevato il prezzo di richiesta più basso è **Sud, Semicentro Sud**, con una media di € 1.434 per metro quadro. Nel corso dello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Udine è stato più alto nel quartiere **Centro, Centro Storico**, con € 7,34 per metro quadro al mese. La zona in cui invece il prezzo di richiesta per immobili in affitto è inferiore è **Est, Semicentro Est**, con una media di € 6,71 al mese per metro quadro.

Udine

Mappa dei prezzi di richiesta degli immobili

La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Udine. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Udine, il periodo di riferimento è Gennaio 2014.

Luogo

Udine (comune)

Contratto

Vendita

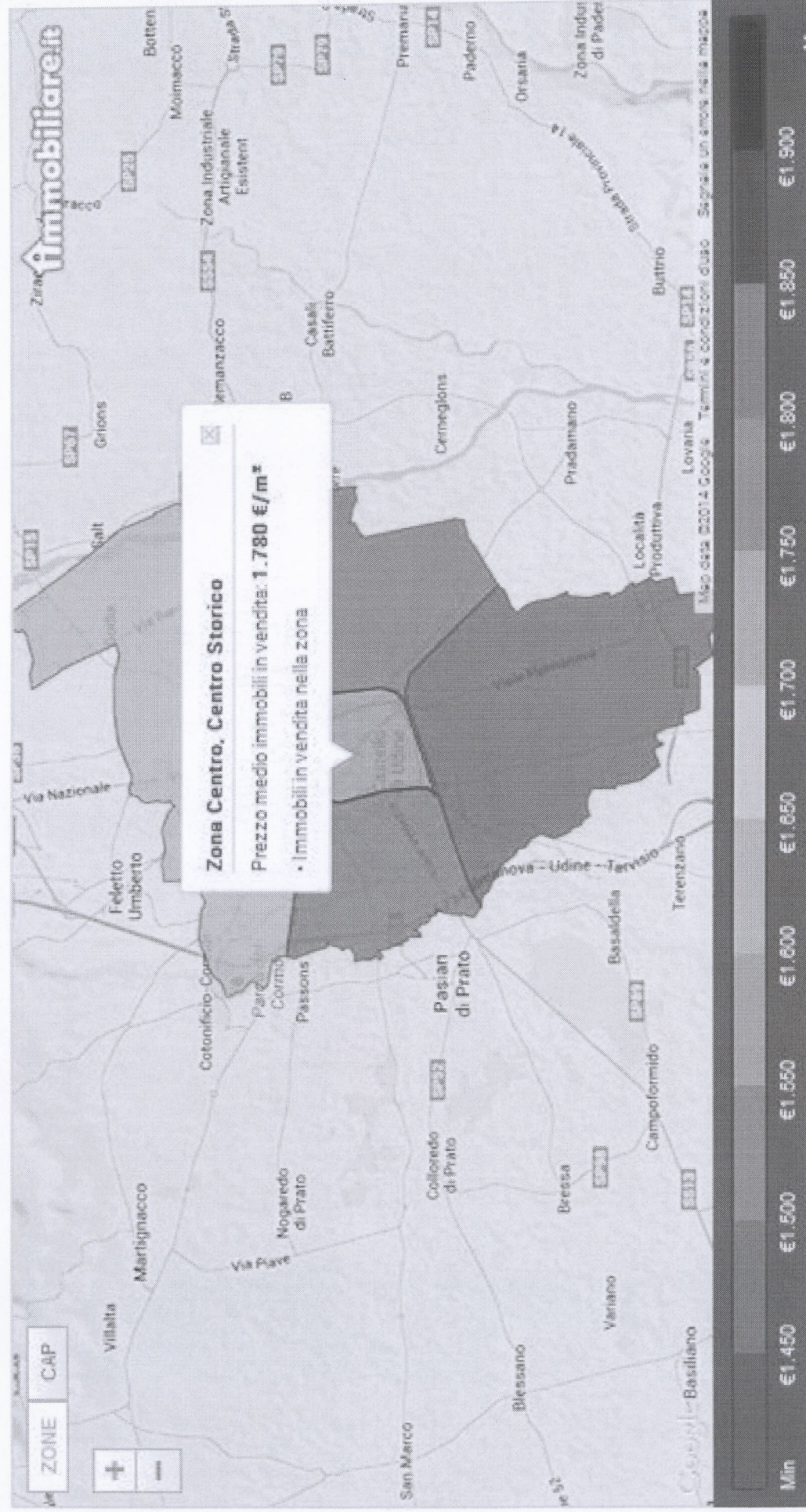


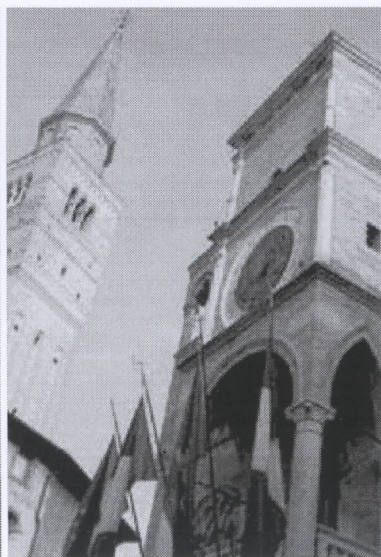
VEDI MAPPA

Prezzi medi

Vendita: 1.637 €/m²

Locazione: 7,15 €/m² al mese





COMPRAVENDITE: prezzi in euro al metroquadro

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
Zone	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro storico	2.700,00	3.800,00	1.800,00	2.700,00	1.200,00	1.600,00
Semicentro	1.700,00	2.400,00	1.300,00	1.800,00	800,00	1.100,00
Zona Nord/Ovest	1.600,00	2.200,00	1.200,00	1.500,00	700,00	1.000,00
Zona Sud/Est	1.500,00	1.800,00	1.000,00	1.350,00	600,00	950,00

Novità: Le quotazioni rilevate potranno subire un aumento per le costruzioni che rientreranno nelle classi energetiche A e B

LOCAZIONI: prezzi mensili in euro al metroquadro

APPARTAMENTI	Arredato		Non arredato	
Zone	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro storico	7,50	9,00	6,00	7,00
Semicentro	6,50	7,50	5,50	6,50
Zona Nord/Ovest	6,00	7,00	5,00	6,00
Zona Sud/Est	5,00	6,00	4,00	5,00

Le quotazioni rilevate possono subire un decremento fino al 10% in presenza di impianto di riscaldamento centralizzato di vecchia generazione

UFFICI	Compravendite in € al mq		Locazioni in € al mq	
Zone	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona pedonale	1.600,00	2.600,00	6,00	12,00
Zona scorrimento	1.200,00	2.000,00	5,50	9,00
Zona esterna	1.000,00	1.600,00	5,50	7,50

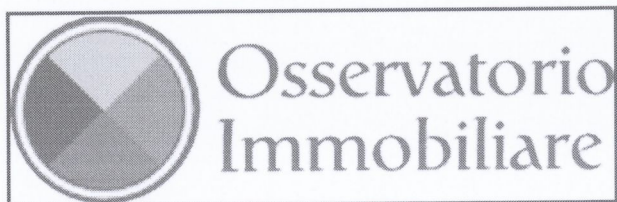
NEGOZI	Compravendite in € al mq		Locazioni in € al mq	
Zone	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona pedonale	2.200,00	3.500,00	13,00	20,00
Zona scorrimento	1.500,00	2.000,00	8,00	10,00
Zona esterna	1.200,00	1.800,00	6,00	9,00

Zona Pedonale: Vie Mercatovecchio - P. Sarpi - Canciani - XX Settembre - Stringher - Savorgnana - Piazza Duomo

Zona Scorrimento: Entro le circonvallazioni Ledra - Duodo - Ferriere - Europa Unità - Trieste - Caccia - Piazzale Osoppo

Zona esterna: Dalle circonvallazioni alle zone periferiche della città.

Le valutazioni riportate si riferiscono a prezzi medi di mercato rilevati e possono variare tenendo conto del tipo di costruzione, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione e dell'ubicazione dell'immobile stesso.

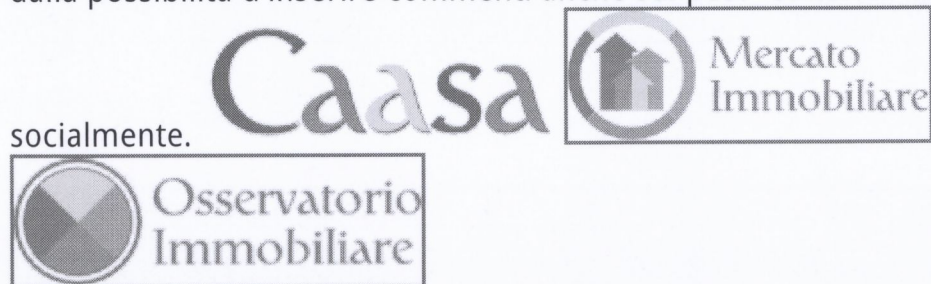


- [Chi siamo](#)
- [Quotazioni Immobiliari](#)
- [Guest Posting](#)
- [Contatti](#)

[Home](#) » [Chi siamo](#)

Chi siamo

Il sito osservatorioimmobiliare.it è parte integrante del gruppo di portali nato intorno al motore di ricerca immobiliare Caasa.it che ne ha curato la realizzazione e lo sviluppo e ne detiene la completa proprietà. Nasce con un duplice obiettivo: da un lato fornire report puntuali sull'andamento delle quotazioni immobiliari in tutte le città italiane, calcolate attraverso l'enorme mole di annunci immobiliari di Caasa (quindi con metodi statistici automatici) e dall'altro consentire ad esperti locali (agenti immobiliari, impresari edili, tecnici e progettisti, etc) di [scrivere degli articoli](#) sulle specifiche realtà territoriali, apportando un insostituibile patrimonio di conoscenze dirette sulle realtà locali e, al contempo, ottenendo un'ottima forma di visibilità, ulteriormente migliorata dalla possibilità d'inserire commenti anche sui post "editoriali" e di condividerli



Caasa

-  [Caasa: il motore di ricerca degli immobili in Italia.](#)
-  [Mercato-Immobiliare.info: quotazioni immobiliari nella tua città.](#)

Categorie

- [Agenzie Immobiliari](#)
- [Edilizia](#)
- [Editoriali](#)
- [Grandi Città](#)
- [Guest Post](#)

Quotazioni e mercato immobiliare ad Udine. Aggiornamento di agosto 2013.

Nel mese di agosto ad Udine sono presenti un totale di circa 3663 annunci immobiliari in vendita e 1499 in affitto, con un indice complessivo di 52 annunci ogni 1000 abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita in tutta Udine nel mese di agosto 2013 è di circa 1.700 €/m², con una dimensione media di circa 115 m². I prezzi di Udine sono quindi notevoli sia da quelli di Viareggio che da quelli di Mazara del Vallo, che sono rispettivamente le città italiane con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti con i prezzi più alti e più bassi.

Per quanto riguarda l'affitto, la dimensione media degli appartamenti è pari a circa 78 m² con un canone mensile quindi di circa 525 €.

Il prezzo medio degli appartamenti mostra differenze molto contenute tra i diversi quartieri: la zona Udine Centro (ed in particolare il centro storico) è la più costosa con oltre 1.775 €/m² in media, mentre la zona Laipacco-San Gottardo (ed in particolare la zona Laipacco) è la più economica con circa 1.500 €/m² ed una differenza quindi di circa il +15%.

Per quanto riguarda gli affitti invece, la zona Udine Centro è sempre la zona più costosa, mentre la zona Cussignacco è la zona più economica per gli affitti.

, Le differenze nei prezzi dei singoli appartamenti sono in vero molto profonde e non si limitano alle sole differenze tra zone: nella maggioranza dei casi sono comunque compresi tra 1.350 €/m² e 2.000 €/m².

Per quanto riguarda il numero di annunci pubblicati, la zona Centro Storico (Udine Centro) è quella più importante della città con circa 523 annunci in vendita e 247 in affitto tra tutte le tipologie d'immobili.

Immobiliare.it

www.immobiliare.it

900.000 Annunci in Tutta Italia Scegli la Zona e trova la tua Casa!



Quotazioni per tipologia e zona

Il quadro complessivo delle quotazioni ad Udine e nelle singole zone nel mese di agosto è la seguente:

zona	tipologia	prezzo €/m ²	affitto mensile per 100 m ²	annunci	ricerca
Tutta Udine	appartamento	1.700	700	3000+	<u>appartamenti in vendita ad Udine</u>
Baldasseria	appartamento	1.550	650	circa 100	<u>appartamenti in vendita in zona Baldasser</u>

zona	tipologia	prezzo €/m ²	affitto mensile per 100 m ²	annunci	ricerca
Beivars	appartamento	1.650	710	circa 100	appartamenti in vendita in zona Beivars
Centro Storico	appartamento	1.750	720	500+	appartamenti in vendita in zona Centro Storico
Chiavris	appartamento	1.750	720	500+	appartamenti in vendita in zona Chiavris
Cormor	appartamento	1.650	670	200+	appartamenti in vendita in zona Cormor
Cussignacco	appartamento	1.550	640	50+	appartamenti in vendita in zona Cussignacco
Gervasutta	appartamento	1.550	690	400+	appartamenti in vendita in zona Gervasutta
Godia	appartamento	1.700	-	50+	appartamenti in vendita in zona Godia
Laipacco	appartamento	1.500	680	circa 100	appartamenti in vendita in zona Laipacco
Molin Nuovo	appartamento	1.750	670	150+	appartamenti in vendita in zona Molin Nuovo
Paparotti	appartamento	1.500	650	50+	appartamenti in vendita in zona Paparotti
Rizzi	appartamento	1.650	690	100+	appartamenti in vendita in zona Rizzi
San Domenico	appartamento	1.650	680	300+	appartamenti in vendita in zona San Domenico
San Gottardo	appartamento	1.550	660	circa 100	appartamenti in vendita in zona San Gottardo
San Paolo/Sant'Osvaldo	appartamento	1.550	650	circa 100	appartamenti in vendita in zona San Paolo/Sant'Osvaldo
San Rocco	appartamento	1.700	710	300+	appartamenti in vendita in zona San Rocco
Vât	appartamento	1.650	700	300+	appartamenti in vendita in zona Vât
Tutta Udine	attico	2.300	-	150+	attici in vendita ad Udine
Centro Storico	attico	2.500	-	50+	attici in vendita in zona Centro Storico
Chiavris	attico	2.300	-	50+	attici in vendita in zona Chiavris
Tutta Udine	bivano	1.650	890	100+	bivani in vendita ad Udine
Tutta Udine	monolocale	1.600	910	150+	monolocali in vendita ad Udine
Tutta Udine	ufficio	1.700	800	400+	uffici in vendita ad Udine
Centro Storico	ufficio	1.800	850	50+	uffici in vendita in zona Centro Storico
Chiavris	ufficio	1.600	840	50+	uffici in vendita in zona Chiavris
Gervasutta	ufficio	1.750	790	50+	uffici in vendita in zona Gervasutta

zona	tipologia	prezzo €/m ²	affitto mensile per 100 m ²	annunci	ricerca
San Rocco	ufficio	1.800	860	30+	uffici in vendita in zona San Rocco
Tutta Udine	villa	1.650	610	500+	ville in vendita ad Udine
Baldasseria	villa	1.350	-	30+	ville in vendita in zona Baldasseria
Centro Storico	villa	2.050	610	circa 100	ville in vendita in zona Centro Storico
Chiavris	villa	1.900	610	50+	ville in vendita in zona Chiavris
Cormor	villa	1.850	-	30+	ville in vendita in zona Cormor
Gervasutta	villa	1.500	-	circa 100	ville in vendita in zona Gervasutta
San Domenico	villa	1.750	-	50+	ville in vendita in zona San Domenico
San Rocco	villa	1.850	-	50+	ville in vendita in zona San Rocco
Vât	villa	1.700	-	30+	ville in vendita in zona Vât

Casa a Berlino

www.frontlineberlin.com

Compri un appartamento a Berlino al prezzo di un'auto. Oggi!



Dinamica delle quotazioni immobiliari

In generale, considerando tutte le tipologie d'immobile, i prezzi cui sono proposti in vendita negli ultimi sei mesi sono in debole aumento (+0,84%). Il minimo incremento delle quotazioni rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame.

Per quanto riguarda più nel dettaglio le diverse tipologie d'immobile, gli uffici hanno registrato il miglior apprezzamento con i prezzi in forte aumento (+6%) nel periodo. La tipologia che ha evidenziato la peggior contrazione è costituita invece da ville con prezzi sostanzialmente invariati (inv).



Quotazione appartamenti ad Udine da marzo a agosto 2013

zona	tipologia	variazione 6 mesi
Tutta Udine	appartamento	inv
Baldasseria	appartamento	inv
Beivars	appartamento	inv
Centro Storico	appartamento	+1%
Chiavris	appartamento	inv
Cormor	appartamento	+1%
Cussignacco	appartamento	inv
Gervasutta	appartamento	inv
Godia	appartamento	inv
Laipacco	appartamento	-5%
Molin Nuovo	appartamento	+5%
Paparotti	appartamento	-1%
Rizzi	appartamento	+4%
San Domenico	appartamento	+1%
San Gottardo	appartamento	-3%
San Rocco	appartamento	inv
Vât	appartamento	+2%
Tutta Udine	attico	inv
Centro Storico	attico	+8%
Chiavris	attico	-2%
Tutta Udine	ufficio	+6%
Centro Storico	ufficio	+9%
Tutta Udine	villa	inv
Baldasseria	villa	+4%
Centro Storico	villa	inv
Vât	villa	+16%

Come si vede nella precedente tabella, i prezzi in zona Molin Nuovo mostrano il massimo incremento (+5% in media tra tutti le tipologie d'immobile), mentre in zona Laipacco si registrano i massimi cali (-5%).



Immobili Agenzie Privati Estero

CERCA CON LE AGENZIE

PUBBLICA IL TUO ANNUNCIO

TORNA ALLA RICERCA | Home » Friuli Venezia Giulia » UD » Udine » Vendita » Appartamenti » Annuncio TC-17173422

Quadrilocale in vendita a Udine via Daniele Manin

325.000 € calcola mutuo | 135 m² | 4 locali

foto mappa street view



1 di 5

Ti interessa questo immobile?

chiamata

o

email

Descrizione:

Via manin: spettacolare bicamere in lussuoso palazzo, cucina separata, luminoso soggiorno, bagno di servizio, guardaroba e bagno padronale con vasca idro. Meraviglioso Euro 325.000

Dettagli:

Tipologia:	Appartamento	Prezzo:	325.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	135 m ²
Comune:	Udine (UD)	Nr. Locali:	4 locali
Indirizzo:	via Daniele Manin	Classe energetica	175,00 kWh/m ² anno

Codice Annuncio: TC-17173422

Riferimento: via manin

Ti interessa questo immobile?

Contatta l'inserzionista per questo immobile

Nome:

E-mail:

Telefono:

Richiesta:

☐ Ricorda i miei dati (non dovrai riscriverli la prossima volta)

☒ Autorizzo il trattamento dei miei dati (informativa)

Inserisci il codice di controllo:

7 6 6 9

Magnotti Immobiliare

Viale Tricesimo
33100 - Udine (UD)

Tel: visualizza il telefono

Annuncio TC-17173422

Riferimento agenzia: via manin



Immobili Agenzie Privati Estero

CERCA CON LE AGENZIE

PUBBLICA IL TUE ANNUNCI

TORNA ALLA RICERCA | Home » Friuli Venezia Giulia » UD » Udine » Vendita » Appartamenti » Annuncio TC-15603459

Vendesi quadrilocale a Udine

310.000 € calcola mutuo | 144 m² | 4 locali

foto



1 di 11

Ti interessa questo immobile?

Descrizione:

Nel cuore del centro storico di udine adiacenze Loggia del Lionello appartamento in palazzo storico composto da ingresso in ampio e luminoso salone, due camere da letto, due bagni, cucina separata Pavimentazione completamente in parquet Rubinia, bagni con particolari in mosaico con inserti in oro.

Dettagli:

Tipologia:	Appartamento	Prezzo:	310.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	144 m ²
Comune:	Udine (UD)	Nr. Locali:	4 locali
Indirizzo:	-	Classe energetica	76,70 kWh/m ² anno

Codice Annuncio: TC-15603459

Riferimento: 19/12

Ti interessa questo immobile?

Contatta l'inserzionista per questo immobile

Nome:

E-mail:

Telefono:

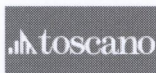
Richiesta:

☐ Ricorda i miei dati (non dovrà riscriverli la prossima volta)

☒ Autorizzo il trattamento dei miei dati (informativa)

Inserisci il codice di controllo:

5 9 8 2



Agenzia Affiliato Toscano
Centro Udine
Piazzale Giobatta Cella, 76
33100 - Udine (UD)

Tel: visualizza il telefono

Annuncio TC-15603459
Riferimento agenzia: 19/12



[Indietro](#) | [Provincia di Udine](#) [Udine](#)

Appartamento via Zanon,, Udine

95 m² | 5 locali | 2 bagni | **€ 168.500**

[Calcola mutuo](#)

[Consulenza mutuo](#)

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

Foto

Video

[Stampa](#)

[Segnala errori](#)



[indietro](#)

1 di 4

[avanti](#)

Dettagli

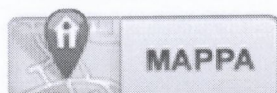
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Riferimento:	BO11950	Data annuncio:	17/02/2014
Superficie:	95 m ²	Locali:	5
Bagni:	2	Riscaldamento:	Centralizzato
Cucina:	Semi abitabile	Terrazzo:	Sì
Balcone:	Sì	Piano:	4
Totale Piani:	6	Ascensore:	Sì
Box:	posto auto	Giardino:	Nessuno

Stato: Buono/Abitabile Arredamento: Parzialmente Arredato
Classe energetica:  190,00 kWh/m² anno

Descrizione

Udine Centro, Largo dei Pecile, piano alto, luminoso appartamento di 100 mq circa, 2 camere, 2 bagni, salone con "vista libera", cucina, studiolo, ampia terrazza veranda, cantina e autorimessa. Porte bianche, palazzo ben abitato, pavimenti in rovere e ceramica, serramenti esterni rinnovati, fabbisogno di parziale rinnovo interno.

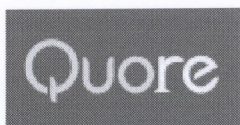
Indirizzo e mappa



Via Zanon, Udine, Udine
Zona: Centro, Centro Storico

 [Risparmia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni



BORGOBELLO | gruppo QUORE
via delle Erbe 4 - Udine (UD)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
☐ Mi interessa un mutuo
☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))



[Indietro](#) | [Provincia di Udine](#) [Udine](#)

Appartamento buono stato, primo piano, Udine

170 m² | più di 5 locali | 1 bagno | **€ 345.000**

[Calcola mutuo](#)

[Consulenza mutuo](#)

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

Foto **Video**

[Stampa](#)

[Segnala errori](#)



[indietro](#)

1 di 9

[avanti](#)

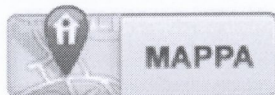
Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Riferimento:	3313/DGA
Data annuncio:	11/02/2014	Superficie:	170 m ²
Locali:	più di 5	Bagni:	1
Riscaldamento:	Autonomo	Condizionatore:	Sì
Cucina:	Abitabile	Terrazzo:	Sì
Balcone:	No	Piano:	1
Totale Piani:	4	Ascensore:	Sì

Descrizione

Centro storico, adiacenze Duomo. Ampissimo appartamento di 170 mq., termoautonomo e climatizzato, composto da: ampio ingresso, cucina arredata, pranzo, soggiorno, 4 camere ampie, bagno finestrato con vasca e doccia, ripostiglio, 2 terrazze, cantina. Ideale anche uso studio - ufficio (vicinanze Catasto, Ufficio Registro, Tribunale, Municipio, ecc.). Classe energetica in fase di definizione.

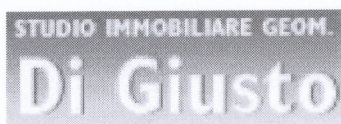
Indirizzo e mappa



Udine
Zona: Centro, Centro Storico
Quartiere: Centro Storico

 [Risparmia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni



Studio Immobiliare Geom. Di Giusto Aldo
Fraz. Arcano Inferiore 13 - Rive D'Arcano (UD)

[Mostra Telefono](#)

[Mostra Cellulare](#)

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
☐ Mi interessa un mutuo
☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))



[Indietro](#) | [Provincia di Udine](#) [Udine](#)

Trilocale piazza matteotti, Udine

102 m² | 3 locali | 1 bagno | € 338.000

[Calcola mutuo](#)

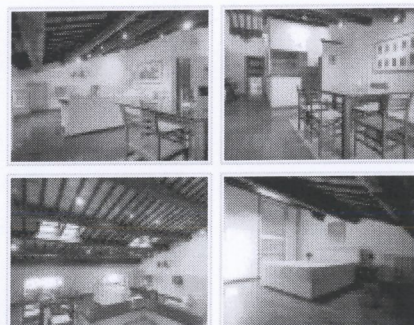
[Consulenza mutuo](#)

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

Foto Video

[Stampa](#)

[Segnala errori](#)



[indietro](#)

1 di 4

[avanti](#)

Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Riferimento:	A121
Data annuncio:	18/11/2013	Superficie:	102 m²
Libero:	Sì	Locali:	3
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Condizionatore:	Sì	Cucina:	Angolo cottura
Balcone:	No	Piano:	ultimo
Ascensore:	Sì	Box:	no

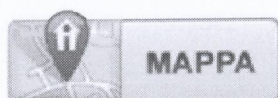
Descrizione

Per gli amanti del centro storico disponiamo di un'introvabile soluzione all'ultimo piano con affaccio sulla splendida Piazza San Giacomo.

L'intero immobile è stato completamente ristrutturato negli anni '90 e si presenta tutt'ora in ottime condizioni, internamente la pavimentazione è in legno e i soffitti alti con suggestive tavelle e travi a vista.

L'ampia zona giorno è open-space con cucina a vista, accesso alle due camere da letto (matrimoniale e singola) e al bagno tramite il disimpegno che separa zona giorno e zona notte.

Indirizzo e mappa



piazza matteotti, Udine
Zona: Centro, Centro Storico
Quartiere: Centro Storico

 [Risparmia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni



IMMOBILIARE BUIATTI
via aquileia 30 - Udine (UD)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

Vendita Multilocale in Piazza Giuseppe Garibaldi

Prezzo: € 128.000,00

Tipo Immobile: cinque e più locali

Mq: 120

Pubblicato da: Agenzia

Comune: Udine - [Vedi mappa](#)[Tweet](#)

Tricamere dalle ampie metrature (120 mq) in P.za Garibaldi. Si tratta di un appartamento molto luminoso con vista sulla piazza composto da un ampio soggiorno, cucina separata, 3 camere ampie, bagno finestrato (possibilità di farne un'altro). L'appartamento necessita di alcuni lavori di rifinitura. Spese condominiali pari a zero!!!!!! Se interessati, possibilità di un Garage in via Grazzano (40 mila €) Codice di Riferimento Agenzia: sca21
Agenzia: Prestige Investment di C. Noacco

Bakeca consiglia...

Mutui: confronta ora le migliori banche e risparmi fino a 15.000 Euro!

Pubblicato il **12/02/2014** alle ore **06:47**