

CITTA' DI TARCENTO

Medaglia d'oro al merito civile - Eventi sismici 1976

Provincia di Udine

Area Tecnica - Unità Operativa 2: Edilizia Privata, Urbanistica, Ufficio Ricostruzione

Piazza Roma, 7 - cap 33017 - tel 0432/780 620 - fax 0432/791 694

Cod. Fiscale 00408250306 - Partita IVA 00538110305

Signor

**SINDACO DEL COMUNE DI
TARCENTO**

Piazza Roma 7
33017 TARCENTO

OGGETTO: giudizio di stima del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile ad uso residenziale sito in via Menot n. 12 distinto catastalmente al Comune Censuario di Tarcento al Foglio 12 mappale 1389.

Il sottoscritto geom. Pamela Fedrizzi, tecnico del Comune di Tarcento, incaricato dall'Amministrazione Comunale, redige la presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale situato in via Menot n. 12, sito nella frazione di Ciseriis nel territorio comunale periferico di Tarcento (UD).

PREMESSO che l'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'immobile in oggetto, è intenzionata ad inserire il compendio sopracitato nel piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare dei beni di proprietà dell'Ente suscettibili di valorizzazione ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008, si procede con la stima del più probabile valore di mercato attuale.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ad uso residenziale è sito in frazione Ciseriis di Tarcento (UD) in via Menot n. 12 precisamente in Borgo Menot, zona periferica del territorio comunale; la frazione viene attraversata dalla SR646 in direzione Vedronza, strada che poi conduce al Confine di Stato con la Slovenia.

La residenza fa parte di un complesso edilizio a schiera composto da quattro unità abitative e confina a:

- Nord: con il mappale 1377,
- Est: con i mappali 1379 e 1382,
- Sud: con i mappali 1383, 1384 e 1381,
- Ovest: con la viabilità comunale.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di cui alle premesse riguarda il fabbricato ubicato e censito in mappa catastale del comune di Tarcento (UD) così come segue:

N.C.E.U. Foglio 12, mappale 1389, Via Menot n. 12, PT-1, Cat. A/7, cl. 1, Cons. vani 7,5, Sup. Cat. Mq 124, R.C. € 542,28

VALORE CATASTALE

$(rendita + 5\%) * 120 = (542,28 + 5\%) * 120 = 68.327,28 \text{ euro.}$

NORMATIVA DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Comune di Tarcento è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 23.04.1998 (integrata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93) e con esecutività confermata con DPGR 4 marzo 1999 n. 073/Pres. pubblicato su BUR n. 11 del 17 marzo 1999.

Con varianti successive sono state introdotte nel P.R.G.C. puntuali modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche di attuazione.

La penultima variante al P.R.G.C. è stata la n. 42 vigente dal 16 luglio 2020, pubblicata sul BUR n. 29 del 15/07/2020; la stessa era stata approvata con delibera di Consiglio comunale n. 32 del 27 giugno 2020.

L'ultima variante risulta essere la n. 43 finalizzato alla realizzazione di una rotatoria sulla S.S. 13 in prossimità della frazione di Collalto.

Il fabbricato è soggetto alle discipline urbanistico-edilizie imposte per la zona BP-in PRP ovvero la zona di completamento dei piani particolareggiati di ricostruzione (con indice di fabbricabilità, rapporto di copertura e sigle P1, P2, EH).

Le aree BP risultano costituite dalla molteplicità dei lotti, edificati o inediti, compresi nei perimetri dei Ppr, o ad essi limitrofi, ed inseriti nelle sub-aree di riferimento indicate in cartografia.

Per le aree BP comprese nei perimetri dei Ppr la normativa diviene vigente alla scadenza dei piani stessi. Per le aree BP limitrofe ai perimetri dei Ppr la normativa è immediatamente vigente.

Le destinazioni d'uso previste per la zona risultano:

- alberghiera e agricola agrituristica;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale, eccetto dancing, discoteca e sale cinematografiche;
- servizi e attrezzature collettive;
- residenziale;
- servizi di interesse residenziale.

PROVENIENZA

Il complesso, oggetto della presente, è stato costruito prima del 1967 ed il sisma avvenuto nel 1976 ne ha causato la sua autonoma demolizione.

Con la Concessione Edilizia n. 517/83 del 28.12.1983, era stata prevista la ricostruzione di quattro unità abitative con struttura portante in c.a., muratura di tamponamento e copertura rifinita in manto in coppi.

A seguito di autorizzazione all'esecuzione dei lavori viene rilasciata l'abitabilità con prot. N. 10902 del 21.07.1986.

L'ultima variazione catastale risale al 2019 con pratica depositata presso gli Uffici del Territorio in data 06.03.2019 al prot. n. UD0026480.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio è stato realizzato su un lotto di forma a "L" suddiviso a sua volta in quattro lotti distinti ed indipendenti.

Su ogni appezzamento è eretta una residenza a schiera con piccoli spazi scoperti di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto della presente relativa è edificata sul quarto lotto ed è costruita su due piani fuori terra; dal portico di ingresso si accede al soggiorno, disimpegno, cucina, bagno ed una camera da letto.

Tramite il vano scale interno, si accede al piano primo dove trovano collocazione un disimpegno, un bagno, due camere da letto e due ripostigli; da uno di questi ultimi, si può accedere alla terrazza prospiciente la pubblica via.

L'unità immobiliare è dotata di uno spazio scoperto di proprietà pavimentata in c.a. e divisa dai lotti confinanti con muretto in c.a. di altezza variabile.

La struttura e l'architettura dell'immobile sono di tipo tradizionale tipica dei luoghi.

Dall'osservazione esterna, si nota che il condominio mostra una discreta cura e risulterebbe necessaria una manutenzione ordinaria delle facciate e degli spazi esterni.

Infatti, la manutenzione e la pulizia di questi spazi o l'installazione di elementi decorativi, potrebbero contribuire a valorizzare l'aspetto estetico del fabbricato.

STRUTTURE FINITURE ED IMPIANTI

Strutturalmente l'unità immobiliare è stata sottoposta ad intervento di ristrutturazione eseguito dal Comune di Tarcento in qualità di proprietario nei primi anni '80.

La struttura portante è composta da intelaiatura in c.a. e murature portanti, con rifinitura della copertura con manto in coppi.

I due piani dell'abitazione sono collegati tra loro con un vano scale interno con finiture discrete e dotato di corrimano in legno.

L'alloggio nel complesso ha finiture tipiche dell'epoca di ricostruzione ed è in buono stato di conservazione.

La finitura della pavimentazione è realizzata in piastrelle nella zona giorno ed in parquet a quadrotti nella zona notte.

Tutti i serramenti esterni sono in legno originali dell'epoca e risultano di buona qualità, con vetro doppio e dotati di tapparelle in materiale plastico.

La porta di ingresso alla residenza è in legno, e le porte interne sono in legno tamburato con vetro satinato nella zona soggiorno e cieche nella zona notte.

L'impianto elettrico necessita di manutenzione straordinaria in quanto vetusto; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia standard a gas metano installata nel locale ripostiglio con terminali quali radiatori lamellari.

CLASSE ENERGETICA

Agli atti dell'Amministrazione Comunale è presente un attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare depositato presso il catasto energetico regionale con protocollo 56791-2019-UD-APE-DEF in data 04.10.2019.

L'immobile ricade nella classe energetica "F"; la classe può essere migliorata eseguendo alcuni interventi di manutenzione straordinaria sia sugli impianti tecnologici, sia sulla coibentazione della struttura.

CONSISTENZA

Dati derivanti dalla planimetria catastale del 06.03.2019.

Descrizione	Consistenza	Indice
Vani principali/accessori diretti	mq. 70,24	100%
Vani accessori indiretti e terrazza	mq. 7,92	50%
Accessorio indiretto portico	mq. 7,92	50%
Calcolo Superficie commerciale: mq. $70,24 + (15,84 \times 50\%) =$ mq. 78,16 arrotondati:		78 mq

VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto non ha mai subito procedimenti di gara per l'alienazione.

Il prezzo per l'aggiudicazione dell'immobile avrà un valore di mercato considerando i valori medi a mq odierni emanati dalle più recenti indagini di mercato.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Interrogata la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con i seguenti criteri di ricerca:

Provincia di Udine, Comune di Tarcento;

- periodo: primo semestre 2024 (ultimo aggiornamento disponibile);
- fascia/zona: D1/periferica/zona periferica;
- destinazione: residenziale;
- tipologia: abitazioni in villino;
- stato conservativo: normale;

che ha generato i seguenti valori di mercato, euro/metro quadro lordo:

- minimo 800 euro/mq;
- massimo 950 euro/mq.

QUOTAZIONI DI MERCATO

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in argomento è stata fatta un'indagine sui principali siti di agenzie immobiliari presenti sul territorio e sui principali siti di quotazioni immobiliari.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella determinazione del relativo prezzo di stima si è tenuto conto della collocazione dell'immobile stesso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la superficie, la destinazione d'uso, le finiture, e dei prezzi medi verificati per fabbricati simili in zona.

Il prezzo di stima è stato valutato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché sono state prese in considerazione le attuali condizioni generali del fabbricato, delle caratteristiche costruttive comprensive dei materiali e tecniche proprie dei primi anni '80 con rifiniture economiche, ritenendo che lo stesso non presenta condizioni deficitarie.

Il prezzo è inteso libero da diritti di terzi.

CONSIDERAZIONI PER IL SEGUENTE GIUDIZIO DI STIMA

Per la seguente stima del valore di mercato alla data odierna si è tenuto conto:

- dell'appetibilità dovuta alla posizione periferica dell'immobile;
- della collocazione dell'immobile rispetto alla viabilità ed ai servizi;
- dello stato di fatto dell'immobile e delle finiture;
- della destinazione d'uso dell'area dettata dal PRGC del Comune di Tarcento;

STIMA

Sulla base di quanto sopra descritto si ritiene che il prezzo al metro quadro dell'immobile più verosimile rispecchia l'attuale situazione di mercato:

Immobile di cui al foglio 12 mappale 1389

Sup. lorda commerciale 78 mq. x 850 €/mq = € 66.300,00

euro 66.300,00 (diconsi euro sessantaseimilatrecento//00)

Tarcento li 09/03/2026

Il Tecnico istruttore
geom. Pamela Fedrizzi

IL Responsabile di Area
arch. Federico Canciani

Allegati:

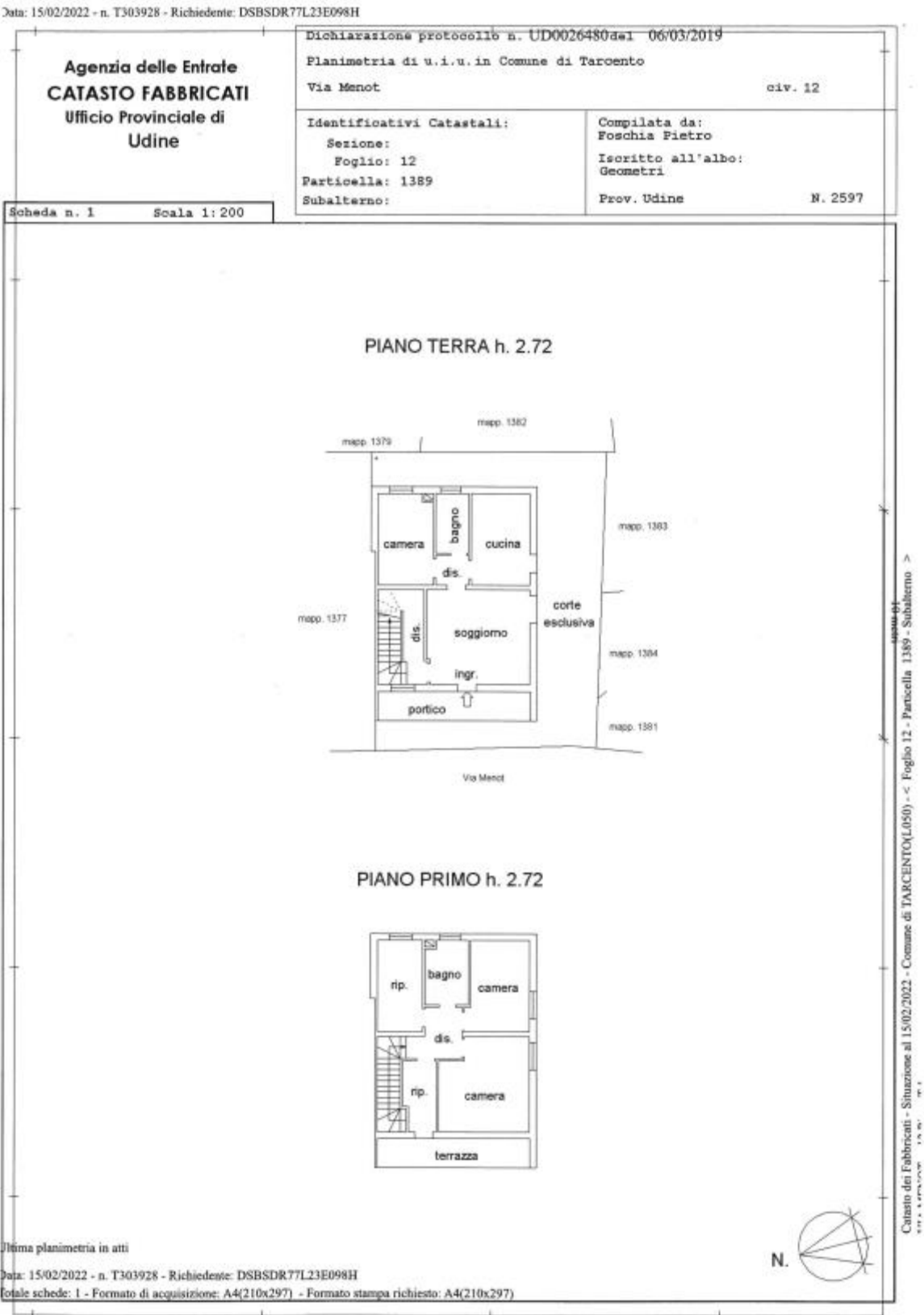
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- visura catastale;
- estratto del PRGC di Tarcento;
- documentazione fotografica.

Estratto di mappa catastale
Foglio 12 mappale 1389



Planimetria catastale

Foglio 12 mappale 1389



Visura catastale



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2024

Data: 30/12/2024 Ora: 12.03.55 Segue
Visura n.: T98782 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TARCENTO (Codice:L050)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE Foglio: 12 Particella: 1389

INTESTATO

1	COMUNE DI TARCENTO sede in TARCENTO (UD)	00408250306*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 06/03/2020

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		12	1389				A/7	1	7,5 vani	Totale: 129 m² Totale: escluse aree scoperte** 124 m²	Euro 542,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2020 Pratica n. UD00024254 in atti dal 06/03/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4864.1/2020)
Indirizzo VIA MENOT n. 12 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L050 - Foglio 12 - Particella 1389

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2019

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		12	1389				A/7	1	7,5 vani	Totale: 129 m² Totale: escluse aree scoperte** 124 m²	Euro 542,28	COSTITUZIONE del 06/03/2019 Pratica n. UD00026480 in atti dal 06/03/2019 COSTITUZIONE (n. 223.1/2019)



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2024

Data: 30/12/2024 Ora: 12.03.55 Fine
Visura n.: T98782 Pag: 2

Indirizzo		VIA MENOT n. 12 Piano T-1			
Notifica			Partita		Mod.58
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/03/2019

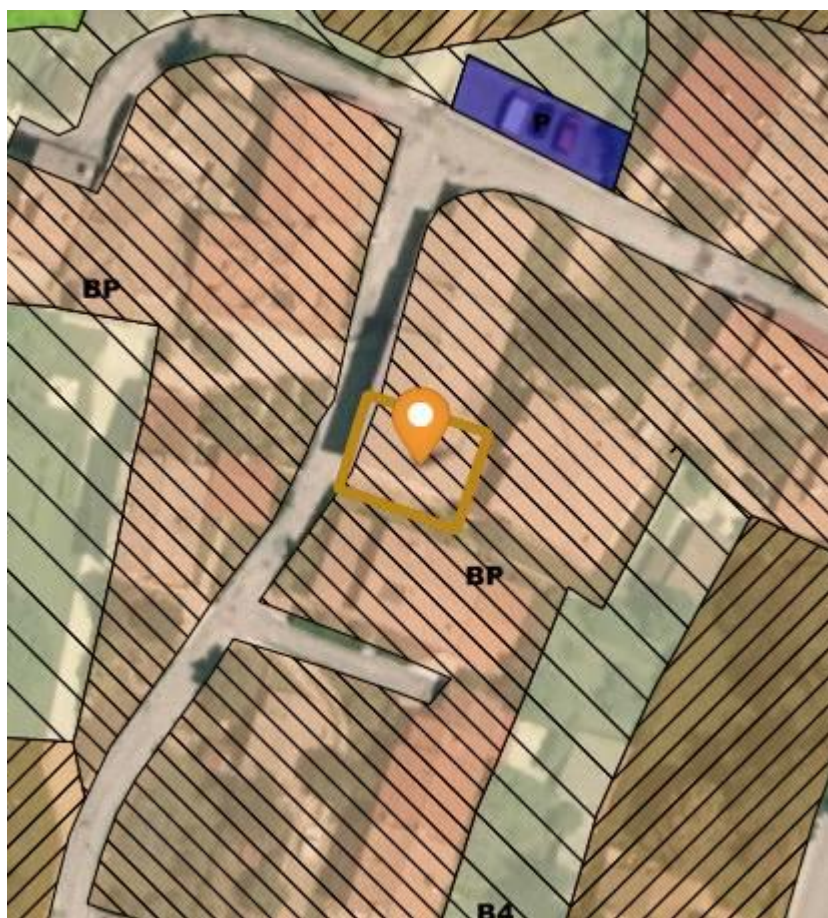
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TARCENTO sede in TARCENTO (UD)	00408250306*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 06/03/2019 Pratica n. UD00026480 in atti dal 06/03/2019 COSTITUZIONE (n. 223.1/2019)	

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).

Estratto del PRGC



Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Prospetto esterno



Foto n. 2 - Interni



Foto n. 3 - Interni