



CITTA' DI TARENTO

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
TARENTO**

Piazza Roma 7
33017 TARENTO

OGGETTO: giudizio di stima del più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento sito in via Alfonso Morgante n. 25i4 distinto catastalmente in comune di Tarcento foglio 26 mappale 4210 sub. 6.

Il sottoscritto geom. Sandro De Sabbata, in qualità di tecnico del comune di Tarcento, su incarico della stessa Amministrazione Comunale, redige la presente perizia di stima al fine di conoscere il più probabile valore di mercato, riferito alla data odierna, di un fabbricato ad uso abitazione localizzato sul territorio comunale di Tarcento, in via Alfonso Morgante n. 25i4.

PREMESSO che l'Amministrazione Comunale proprietaria dell'immobile in oggetto è intenzionata ad iscrivere il suddetto bene nel piano di valorizzazione dei beni immobili suscettibili di alienazione/valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 122/2008 convertito in L. 133/2008 nel bilancio di revisione anno 2023.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato si trova in via Alfonso Morgante n. 25i4 di Tarcento, all'interno del centro storico del comune di Tarcento.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

catasto urbano, foglio 26 (ventisei), mappale 4210 (quattromiladuecentodieci), subalterno 6 (sei).

Via Alfonso Morgante n. 25i4 piano 3:

- categoria: A/2 (abitazione di tipo civile);
- classe 2;
- consistenza 2,5 vani;
- superficie catastale 47 mq;
- rendita: Euro 193,67;

*VALORE CATASTALE (rendita+5%)*110= 203,354*110=22.368,94 euro.*

NORMATIVA DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del comune di Tarcento è stato approvato con la deliberazione di consiglio comunale (CC) 23 aprile 1998 n. 39, integrata con la deliberazione di CC

26 ottobre 1998 n. 93, la cui conferma di esecutività è stata dichiarata con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPRReg) 4 marzo 1999 n. 073/Pres, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia (BUR FVG) n. 11 del 17 marzo 1999, in vigore dal 18 marzo 1999; il PRGC a subito numerose varianti, l'ultima sostanziale riguarda la ricognizione dei vincoli n. 40 approvata con deliberazione CC 22 maggio 2021 n. 31, conferma di esecutività è stata dichiarata con il DPRReg 20 settembre 2021 n. 0158/Pres, pubblicato sul BUR FVG n. 40 del 6 ottobre 2021, in vigore dal 7 ottobre 2021; successive varianti puntuali sono state approvate fino alla n. 43 (BUR FVG n. 41 del 12 ottobre 2022, in vigore dal 13 ottobre 2022).

Il fabbricato in oggetto rispetto le previsioni del PRGC è soggetto alle discipline urbanistico-edilizie imposte per la zona A di nucleo tipico storico, sottozona A0.4, di conservazione tipologica e di interesse ambientale.

Si precisa che le zone A0.4, sono formate da edifici del Capoluogo di carattere storico-artistico e di pregio ambientale di cui si deve garantire la salvaguardia, completamente sviluppate e densamente edificate in cui è presente una qualità edilizia diffusa. Le destinazioni d'uso ammesse sono: alberghiera e ricettivo complementare; servizi; commerciale al dettaglio; direzionale; servizi ed attrezzature collettive; residenziale; agricola, eccetto allevamento zootecnico e residenziale agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a esistente + 50 mc per ogni unità funzionale o 10 mc per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. L'integrazione non può comunque superare il 5% del volume esistente e, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, l'indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq; il rapporto di copertura: pari a esistente + 15 mq per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori purché non si superi il 60% della superficie del lotto.

PROVENIENZA

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942 ed è stato ristrutturato a seguito del sisma del 1976 con intervento pubblico ai sensi della Legge Regionale (LR) 30/77 art. 6 lett. "a". I lavori di completamento sono stati autorizzati con deliberazione di giunta comunale (DGC) n. 280/1993 e Concessione Edilizia (CE) n. 171/1993 e successivamente il progetto variato con DGC n. 252/1995. I lavori sono ultimati con l'approvazione con DGC 738/1995 del conto finale protocollo comunale n. 02564 del 12.02.1996.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è collocato nella zona centrale di Tarcento e rientra nel nucleo storico del comune, sorge su un lotto di forma irregolare di estensione complessiva di mq. 218 (sup. catastale).

L'appartamento è per l'intero al piano terzo (ultimo) di una palazzina di quattro piani fuori terra raggiungibile da un vano scale interno. La palazzina è confinante a Sud-Est con la strada comunale, a Nord-Est ed a Sud-Ovest in aderenza con altri fabbricati, a Nord Ovest con un modesto distacco da "Palazzo Frangipane" sede storica del Comune di Tarcento.

L'appartamento non ha aree scoperte esclusive, possiede nella forma di bene comune non censibile due terrazze di modesta entità.

L'accesso è consentito da portoncino pedonale prospiciente la via pubblica.

L'appartamento in oggetto è formato dai seguenti locali (tra parentesi i mq calpestabili complessivi):

n. 1 cucina (17,2 mq); n. 1 disimpegno (2,2 mq); n. 1 camera (11,7 mq); n. 1 bagno (4,4 mq).

L'altezza interna utile dei locali è di 2,65 mt.

STRUTTURE FINITURE ED IMPIANTI

Strutturalmente l'edificio è stato riparato tramite intervento pubblico di ristrutturazione ai sensi della LR 30/77 art. 6 lett. a. I muri portanti sono in pietra adeguatamente consolidati. I solai di piano sono in laterocemento, la copertura è in legno con manto in coppi.

La pavimentazione è realizzata piastrelle di gres porcellanato; tutti i serramenti esterni sono in alluminio di colore marrone con doppi vetri tipo "Termopan" e scuretti in legno. In generale, le finiture dell'immobile risultano di media qualità tipiche dell'epoca di costruzione. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, dalla data di avvenuta realizzazione dell'immobile non ha subito adeguamenti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaietta a gas metano e radiatori lamellari. La caldaia si presenta visivamente in buono stato e funzionante.

CLASSE ENERGETICA

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non è presente alcun certificato energetico dell'appartamento in oggetto. Ai soli fini della presente valutazione, in base all'epoca di costruzione, agli elaborati tecnici visionati, è verosimile prevedere che la classe energetica dell'edificio non sia superiore alla "F".

CONSISTENZA dati derivanti dall'ultimo accatastamento del 08.05.2002 tipo mappale 436036/2001 prot. 119404 (superfici lorde ai sensi dell'allegato A al DPR 23.03.19998 n. 138)

| Descrizione | Consistenza | Indice |
|-----------------------------------|-------------|--------|
| Vani principali/accessori diretti | mq. 47 | 100% |

VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto non ha mai subito procedimenti di gara per l'alienazione. Il fabbricato principale è stato oggetto di contratto di affitto calmierato fino al 2019.

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 2022 (ultimo aggiornamento disponibile);
- fascia/zona: centrale/zona centrale capoluogo;
- destinazione: residenziale;
- tipologia: abitazione civile;
- stato conservativo: normale;

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

- minimo 800 euro/mq;
- massimo 1150 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 tramite i principali siti di agenzie immobiliari presenti sul territorio, dalla quale si evincono i seguenti valori di mercato per abitazioni con caratteristiche simili, euro/metro quadro lordo:

- minimo 526 euro/mq;
- massimo 928 euro/mq.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella determinazione del relativo prezzo di stima si è tenuto conto, in primis, della collocazione e giacitura dell'immobile stesso, della forma planimetrica estensione e destinazione ed in ultimo dei prezzi medi praticati per fabbricati simili in zona nonché della destinazione d'uso del vigente strumento urbanistico per l'area e fabbricato interessato.

Il prezzo di stima è stato valutato anche considerando le attuali condizioni generali dell'immobile, delle caratteristiche costruttive dello stesso che sono riferite a materiali e tecniche proprie dei primi

anni '90 con rifiniture di economica, 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:

- della appetibilità dovuta alla posizione centrale dell'appartamento;
- dalle dimensioni, che se pur ridotte risulterebbe ideale per attività di foresteria casa vacanze;
- della collocazione dell'immobile rispetto alla viabilità ed ai servizi;
- dello stato di fatto e della sistemazione attuale (pavimenti, impianti e sistemazioni varie);
- 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 più verosimile all'attuale situazione di mercato per l'immobile in oggetto di stima rispecchi il valore medio desunto dalla ricerca dalle quotazioni di mercato ed il minimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, ovvero **820 euro/mq**, tutto ciò considerato:

all'appartamento foglio 26 mappale 4210 sub. 6

Sup. lorda commerciale 47 mq. x 820 €/mq = € 38.540,00

si ritiene congruo e giusto assegnare un valore finale a corpo ricondotto a complessivi:

euro 38.500,00 (diconosi euro trentottocinquecento,00)

Tarcento li 07 dicembre 2022

Il Tecnico
geom. Sandro De Sabbata

Allegati:

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

Estratto di mappa catastale

Foglio 26 mappale 4210



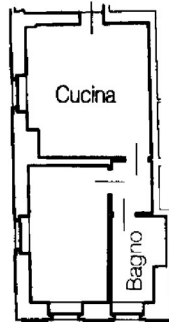
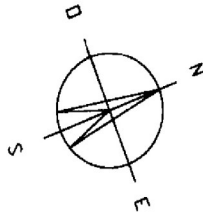
Planimetria catastale

Foglio 26 mappale 4210 sub. 6 – Fuori scala

Data: 05/12/2022 - n. T194562 - Richiedente: DSBSDR77L23E098H

| | | |
|---|---|---------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Udine | Dichiarazione protocollo n. 119404 del 08/05/2002 | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento Via Alfonso Morgante civ. 15 | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Della Mea Ennio | |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri | |
| Foglio: 26 | Prov. Udine | N. 3107 |
| Particella: 4210 | | |
| Subalterno: 6 | | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Pianta Piano Terzo H: 2.65 m.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di TARENTINO(L050) - < Foglio 26 - Particella 4210 - Subalterno 6 >
VIA ALFONSO MORGANTE n. 15 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2022 - n. T194562 - Richiedente: DSBSDR77L23E098H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2022

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di TARENTO (Codice:L050) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di UDINE Foglio: 26 Particella: 4210 Sub.: 6 |

INTESTATO

| | | |
|--|--------------|--------------------------|
| 1 COMUNE DI TARENTO Sede in TARENTO (UD) | 00408250306* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|--|--------------|--------------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------|--|-------------|---|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | | |
| 1 | | 26 | 4210 | 6 | | | A/2 | 2 | 2,5 vani | Totale: 47 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 47 m ² | Euro 193,67 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| Indirizzo | | VIA ALFONSO MORGANTE n. 15 Piano 3 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | | | Mod.58 |
| Annotazioni | | classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L050 - Foglio 26 - Particella 4210

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------|----------------------|-------------|---|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | | |
| 1 | | 26 | 4210 | 6 | | | A/2 | 2 | 2,5 vani | | Euro 193,67 | VARIAZIONE del 08/05/2002 Pratica n. 119404 in atti dal 08/05/2002 RST (n. 2445.1/2002) | |
| Indirizzo | | VIA ALFONSO MORGANTE n. 15 Piano 3 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | | | Mod.58 |
| Annotazioni | | classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune L050 - Foglio 26 - Particella 4210

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2022

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

Situazione degli intestati dal 08/05/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|---|--------------------------|
| 1 | COMUNE DI TARENTO Sede in TARENTO (UD) | 00408250306* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE del 08/05/2002 Pratica n. 119404 in atti dal 08/05/2002 RST (n. 2445.1/2002) | |

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

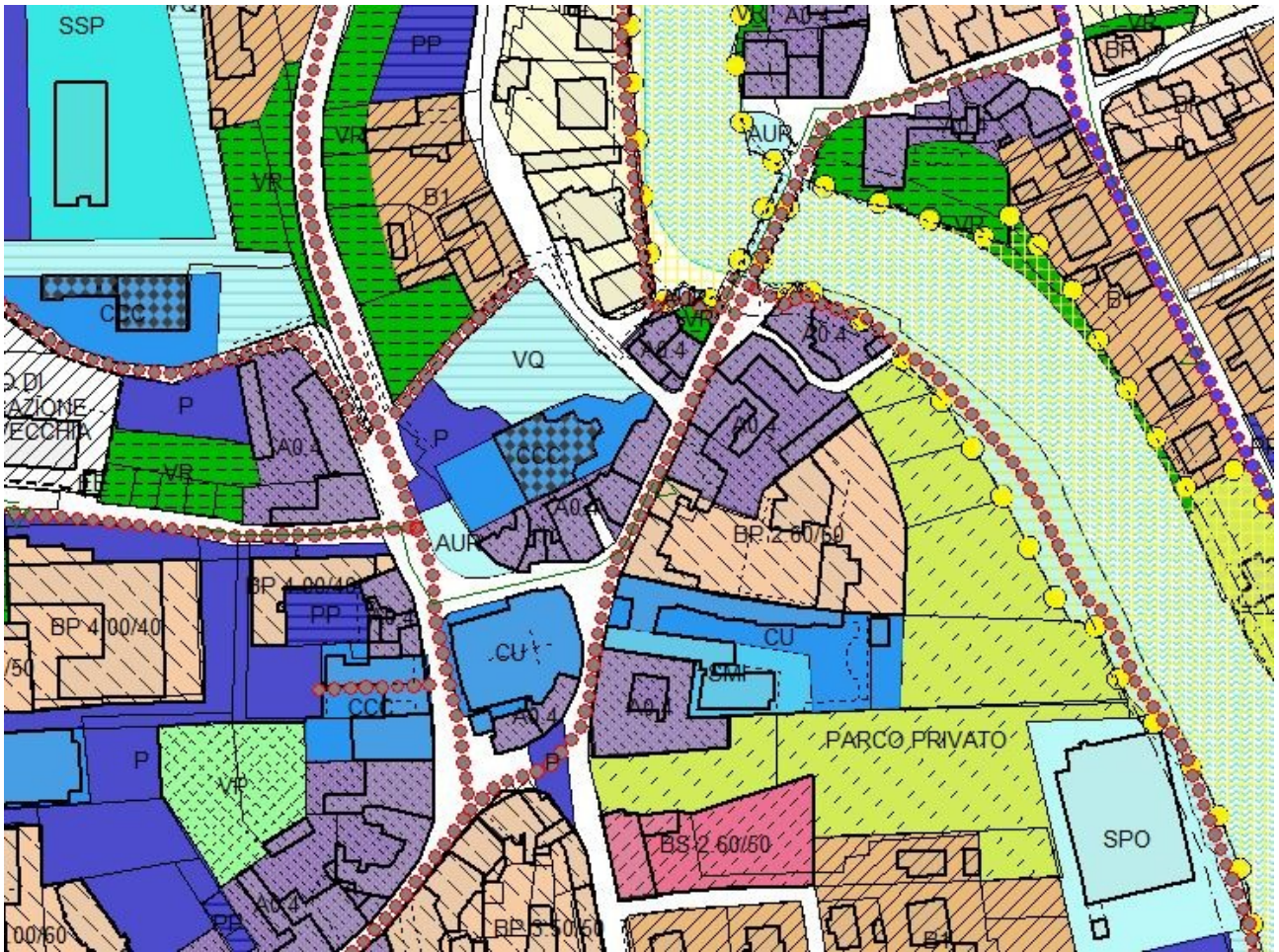
Foglio 26 Particella 606 ; Foglio 26 Particella 1286 Subalterno 1; Foglio 26 Particella 1286 Subalterno 2; Foglio 26 Particella 1286 Subalterno 3; Foglio 26 Particella 1286 Subalterno 4; Foglio 26 Particella 1287 ;

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 V. 43



Documentazione fotografica





VERIFICA DOCUMENTO

| DATI DOCUMENTO INFORMATICO | |
|----------------------------|--|
| Data di verifica | 07/12/2022 |
| Nome | 2022_26-4210_6_PERIZIA_APPARTAMENTO-SIGNED.PDF |
| Impronta | 2A4CAA7068B16AB521AF60BA8CFC7BD2279C498BFDCC8BE951C619B162A3C217 |
| Dimensione (Byte) | 3,822,115 |

| REGISTRAZIONE DI PROTOCOLLO | |
|-----------------------------|----------------------|
| Estremi prot. | GEN-GEN-2022-26678-A |
| Verso | Arrivo |
| Data registrazione | 07/12/2022 |

| TRASMISSIONE TELEMATICA | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Tipo trasmissione | PEC (posta elettronica certificata) |
| Casella trasmissione | comune.tarcento@certgov.fvg.it |
| Data spedizione | 07/12/2022 12:37:49 |

| FIRME DIGITALI | |
|----------------|---|
| Numero firme | 1 |

| FIRMA 1 | |
|---|--|
| Firmatario | SANDRO DE SABBATA |
| Codice Fiscale | TINIT-DSBSDR77L23E098H |
| Codice Identificativo | SIG0000004687495 |
| Ente Certificatore | InfoCamere Qualified Electronic Signature CA |
| Organizzazione | |
| Stato | IT |
| Algoritmo | SHA-256 |
| Impronta della Firma | 5B D3 7B 51 07 00 76 08 EC 5C 5C 78 7F A6 6A 7C CC CE AF 3C 05 7D 57 BC 80 0E 46 BB 43 10 16 67 3A 69 65 95 9B 6E 65 5B D0 42 3B 80 F7 8C 9F 4F 55 7F 31 3F 51 1F 93 E1 EC 4F A8 46 9D 22 82 8E B5 B6 75 BB 62 24 41 16 31 8C 61 03 02 F1 14 00 0D 9D 83 67 1E EF DD 80 F2 7E 93 36 8D F0 F5 03 ED 65 B5 AA 18 0B 57 E4 1B 1C 05 16 D7 02 44 B9 8C 4D 1B B6 18 4D 72 E6 7F 59 6A 3C 74 06 93 2A 69 59 D4 15 85 9F 4D D5 15 4D F1 A2 D1 2A D4 05 D3 4B 4D B5 EC 79 96 1D 39 D0 FE 6E 5C 53 B4 B4 9A B0 7C 09 A4 71 67 F5 5D 0A DE EE B5 FE DD 18 BE 76 19 55 37 6D 52 E7 6E 92 37 D6 F5 CE 43 22 63 1C 14 AB E6 43 CE 22 16 9E 09 70 56 6A AD 72 BB 30 9C 90 8E 5B BB 5C 2F 0A FB 7A 46 14 F0 D8 96 3D 0B B2 F1 79 B5 B9 8A DD 7D 3C 13 34 87 74 BC DF D3 8A C4 05 6C 8D BB F7 7C 76 96 AE 31 D9 |
| Data e ora della Firma | 07/12/2022 11:34:31 GMT |
| Validità del certificato | Dal 09/02/2022 08:17:15 GMT al 09/02/2025 00:00:00 GMT |
| Certificato del Firmatario valido | |
| Verifica CRL eseguita | |
| Firma Valida | |