



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 – **Aggiornamento della perizia.**

La sottoscritta geom. Pamela Fedrizzi, tecnico del Comune di Tarcento, incaricata dall'Amministrazione Comunale, redige l'aggiornamento della presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale situato in via A. Morgante n. 25 i. 4, nel centro storico 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

Il fabbricato si trova in Via Alfonso Morgante n. 25 i.4, all'interno del centro storico dell'abitato di Tarcento.

La residenza fa parte di un condominio composto da più unità abitative e confina a:

- Nord con il mappale 607;
- Est con la viabilità comunale;
- Sud con il mappale 606;
- Ovest con il mappale 600.

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 26, mappale 4210 sub. 6, Via Alfonso Morgante n. 25 i. 4, P3, Cat. A/2, cl. 2, Cons. vani 2,5 , Sup. Cat. Mq 47, R.C. € 193,67

VALORE CATASTALE

$(rendita+5\%)*110 = (193,67+5\%)*110 = 22.368,94 \text{ euro.}$

NORMATIVA DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Comune di Tarcento è dotato di Piano Regolatore Generale 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 ed alle norme 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 finalizzata 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 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.

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.

Si precisa che, con decreto n. 163 del 01/08/2025 emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Friuli Venezia Giulia, l'immobile denominato Condominio Morgante (ex casa Mulatti), non è considerato meritevole di tutela in quanto privo di interesse.

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.

L'appartamento si sviluppa al terzo piano di una palazzina composta complessivamente da quattro piani fuori terra ed è raggiungibile dal vano scale interno; non è dotato di autorimessa e/o posto auto esterno.

Il condominio è prospiciente da una parte verso la viabilità pubblica, denominata Via Morgante, che attraversa il centro storico; sul lato nord-ovest gode della vista di Palazzo Frangipane, sede storica del Comune di Tarcento.

L'appartamento non ha aree scoperte esclusive di proprietà, ma il condominio è dotato di due terrazze di modesta entità censiti come bene comune non censibile.

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

L'appartamento in oggetto è formato dai seguenti locali: una cucina (17,20 mq); un disimpegno (2,20 mq); una camera da letto (11,70 mq); un bagno (4,40 mq).

L'altezza interna utile dei locali è pari a 2,65 m.

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 anche se risulterebbe necessaria una manutenzione ordinaria delle facciate e degli spazi esterni.

Infatti, la manutenzione e la pulizia degli spazi, potrebbero contribuire a valorizzare l'aspetto estetico del fabbricato.

STRUTTURE FINITURE ED IMPIANTI

Strutturalmente l'edificio è stato riparato con intervento pubblico di ristrutturazione ai sensi della LR 30/77.

I muri portanti sono stati realizzati in pietra e adeguatamente consolidati; i solai di piano sono in laterocemento, mentre la copertura è in legno con manto in coppi.

La finitura della pavimentazione è realizzata piastrelle di gres porcellanato.

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio di colore marrone con doppi vetri tipo "Termopan" dotati di scuretti in legno, due dei quali presentano un malfunzionamento meccanico.

In generale, le finiture dell'immobile risultano di media qualità tipiche dell'epoca di costruzione.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, dalla data di avvenuta realizzazione dell'immobile non ha subito adeguamenti e necessita di una verifica. Durante l'ultimo sopralluogo è emerso che un frutto completo risulta piuttosto ammalorato e necessita di essere sostituito.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a pannello.

La caldaia si presenta visivamente in buono stato, e necessita di manutenzione ordinaria e controllo di efficienza.

CLASSE ENERGETICA

Agli atti dell'Amministrazione Comunale è presente un attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare depositato presso il catasto energetico regionale con codice identificativo 3011600024225 valido fino al 24.09.2035.

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

CONSISTENZA

Dati derivanti dalla planimetria catastale del 08.05.2002

Descrizione	Consistenza		Indice
Vani principali/accessori diretti	mq.	47,00	100%

VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, solo nell'anno in corso ha subito procedimenti di gara per l'alienazione dello stesso.

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: secondo semestre 2025 (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 840 euro/mq;
- massimo 1250 euro/mq.

QUOTAZIONI DI MERCATO

A seguito di sopralluogo avvenuta nel mese di giugno u.s., durante il quale sono emerse le criticità inerenti la scatola ed il frutto dell'impianto elettrico ammalorato da sostituire, e del problema meccanico inerente a due serramenti, che risultano aprirsi con difficoltà, si precisa che a compensazione di dette criticità il valore di mercato iniziale stabilito con perizia del 07.12.2022 prot. 26648 non viene modificato, rimanendo così inalterato il naturale aumento ISTAT.

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, 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 di mantenere il prezzo al metro quadro più verosimile alla situazione di mercato dell'anno 2022 per l'immobile in oggetto di stima rispecchiando il valore medio desunto dalla ricerca dalle quotazioni di mercato ed il minimo della quotazione 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 38.540,00 (diconsi euro trentottomilacinquecentoquaranta//00)

Tarcento li 07.07.2026

Il tecnico istruttore
Geom. Pamela Fedrizzi