

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 Madonna n. 2 int.2 distinto catastalmente in comune di Tarcento foglio 16 mappale 212 sub. 10.

Il sottoscritto geom. Sandro De Sabbata, tecnico del Comune di Tarcento, incaricato dall'Amministrazione Comunale, redige la presente perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato più probabile di un fabbricato ad uso abitazione situato in via Madonna n. 2 int.2, nel territorio comunale di Tarcento.

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 previsione anno 2023.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento si trova via Madonna n. 2 int.2 di Tarcento, in Borgo German, in zona periferica del comune di Tarcento nelle vicinanze del confine comunale con Magnano in Riviera.

La palazzina è confinante a Nord ed Ovest con la strada comunale, a Sud con la corte di altri fabbricati (catastalmente censiti al foglio 16 mappali 580, 576, 577), a Est con un parcheggio a servizio di altre u.i. del condominio stesso, (catastalmente censiti al foglio 16 mappali 450 e 700).

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 16 (sedici), mappale 212 (duecentododici), subalterno 10 (dieci).

Via Madonna n. 2 int. 2 piano Terra e Primo:

- categoria: A/2 (abitazione di tipo civile);
- classe 2;
- consistenza 3 vani;
- superficie catastale 61 mq;
- rendita: Euro 232,41;

VALORE CATASTALE Legge 160/2019 art. 1 c. 745:

$(rendita+5\%)*160 = (232,41+5\%)*160 = 39.044,88$ 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 in zona B, di completamento, sottozona B1 ad edificazione intensiva.

Si precisa che le zone B1 ad edificazione intensiva, sono area edificabili per scopi prevalentemente residenziali con indice di edificabilità fondiario massimo di 1,2 mc/mq..

PROVENIENZA

L'edificio in questione è stato costruito prima del 1958. Dai registri comunali è emerso che il 08.10.1958 è stato rilasciato un nulla osta per l'esecuzione di opere edili, in particolare per la realizzazione del portone e dei muri di cinta attorno all'edificio esistente che è stato rappresentato nella planimetria similmente all'attuale.

Successivamente, con un nulla osta del 24.01.1970, il Sindaco ha autorizzato lavori di ampliamento e sistemazione generale dell'edificio, i quali si sono conclusi con il rilascio dell'agibilità del piano terra e del primo piano del 26.03.1971.

In seguito, tramite le Concessioni Edilizie n. 121 del 05.04.1979 e n. 373 del 23.08.1986, sono stati autorizzati lavori di riparazione dell'edificio di abitazione, conformemente alla Legge Regionale n. 30/1977, a causa dei danni causati dal terremoto.

Mediante atto del 09.04.1990, rep. 64286 racc. 13912, registrato presso l'ufficio del registro di Udine il 18.04.1990 con il numero 2294, il Comune di Tarcento è diventato proprietario dell'immobile in questione.

Infine, con la Concessione Edilizia n. 98/120 del 04.05.1980, il Sindaco ha autorizzato i lavori per il recupero statico e funzionale dell'intero fabbricato, i quali si sono conclusi con il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione, prot. 10810 del 10.05.2001, equivalente al Certificato di Abitabilità.

Queste informazioni sono state riportate al fine di fornire un quadro completo della storia e delle autorizzazioni edilizie associate all'immobile in questione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è collocato in zona centrale di Tarcento, sebbene esterna al centro storico, sorge su un lotto di forma irregolare di estensione complessiva di circa 1970 mq (sup. grafica non rilevata) formato da due mappali il 212 ed il 450 (quest'ultimo è intervento per gli indici urbanistici ma non è indicato come BCNC).

L'accesso è diretto dalla via pubblica attraverso un portone sia pedonale che carroia, tutta l'area di pertinenza è recintata, pianeggiante sistemata con ghiaia e prato, usata prevalentemente come area di parcheggio e manovra dei veicoli.

L'architettura dell'edificio è di tipo tradizionale tipica dei luoghi; dall'osservazione esterna, si nota che il condominio mostra una modesta cura e non sfrutta appieno il suo potenziale estetico. La manutenzione del giardino, la pulizia e la ridipintura delle facciate, l'installazione di elementi decorativi o la creazione di spazi comuni accoglienti, potrebbero contribuire a valorizzare l'aspetto estetico del condominio.

L'appartamento è su un solo livello, piano primo, di una palazzina di tre piani fuori terra raggiungibile da un vano scale comune interno. All'appartamento è associata una cantina al piano terra.

L'appartamento non ha aree scoperte esclusive, possiede nella forma di bene comune non censibile assieme alle altre u.i. tutta l'area scoperta definita catastalmente con il sub. 5.

L'appartamento in oggetto (subalterno 10) è formato dai seguenti locali (tra parentesi i mq calpestabili complessivi dedotti dalla planimetria catastale):

- al piano terra: n. 1 cantina (8,6 mq); l'altezza interna utile dei locali è di 2,95 mt.
- al piano primo: n. 1 cucina-soggiorno (21 mq); n. 1 disimpegno (2,9 mq); n. 1 camera (13,1 mq); n. 1 bagno (6,9 mq); n. 1 terrazza (9,3 mq) l'altezza interna utile dei locali è di 2,60 mt.

STRUTTURE FINITURE ED IMPIANTI

Strutturalmente l'edificio è stato prima riparato tramite intervento di ristrutturazione ai sensi della LR 30/77 poi adeguato a seguito dell'intervento di ristrutturazione eseguito dal Comune di Tarcento in qualità di proprietario. La struttura portante è mista intelaiatura in cemento armato e murature portanti collaboranti. I solai di piano sono in latero-cemento, la copertura è in latero-cemento e sporto di linda in legno con manto in coppi.

I piani sono collegati tra loro con un vano scale interno con finiture di buon gusto tipiche dell'epoca di costruzione, ringhiera in ferro battuto, corrimano in legno, portone di ingresso in legno massiccio.

L'appartamento ha finiture tipiche dell'epoca di costruzione in buono stato di conservazione. La pavimentazione dell'appartamento è realizzata piastrelle di gres porcellanato nelle zone giorno e in parquet di legno nella camera. Tutti i serramenti esterni sono in legno originali dell'epoca di buona qualità con doppia guarnizione per le ante, con vetro doppio tipo "Termopan" e scuretti in legno massello, alcuni di essi necessitano di manutenzione ordinaria. Le porte interne sono il legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in legno.

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 (non a condensazione) a gas metano e radiatori lamellari. La caldaia si presenta visivamente in buono stato e funzionante, il libretto di caldaia non risulta essere aggiornato nella manutenzione ordinaria in quanto tutte le utenze sono state scollegate, (tale condizione è considerata nella valutazione dell'immobile).

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 e dagli elaborati tecnici visionati, per appartamenti simili (sub. 13 della stessa palazzina) è verosimile prevedere che la classe energetica dell'edificio non sia superiore alla "G".

CONSISTENZA

Dati derivanti dalla planimetria catastale del 28.02.2002,

- Subalterno 10

Descrizione	Consistenza	Indice
Vani principali/accessori diretti	mq. 59,7	100%
Vani accessori indiretti e terrazza	mq. 20,4	50%
Calcolo Superficie commerciale :mq. $59,7+(20,4 \times 50\%)=$	mq. 69,9 arrotondati:	70 mq

VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

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

L'Amministrazione Comunale con determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa U.O. 1, n. 293 del 2023 ha indetto una procedura aperta per l'alienazione dell'alloggio distinto catastalmente al foglio 16 mappale 212 subalterno 13 sito al piano terra (cantina) e secondo, nello stesso condominio dell'abitazione oggetto della presente stima. Tale procedura è iniziata con un valore commerciale al metroquadrato di euro 800,00, il primo esperimento d'asta, è terminato con l'appartamento invenduto (determina n. 396 del 2023). Il prezzo per il successivo esperimento sarà ridotto del 10%. L'appartamento oggetto della presente di stima è simile quello messo all'asta,

hanno finiture e caratteristiche identiche ma dimensioni diverse nonché sono su piani diversi (si ritiene il secondo piano più pregiato del primo).

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 2022 (ultimo aggiornamento disponibile);
- fascia/zona: B2/centrale/zona esterna al centro;
- destinazione: residenziale;
- tipologia: abitazioni di tipo economico;
- stato conservativo: normale;

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

- minimo 590 euro/mq;
- massimo 880 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 600 euro/mq;
- massimo 1050 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 2000 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:

- 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;
- della procedura d'asta pubblica indetta per un bene analogo.

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 dell'ultimo esperimento di vendita per l'appartamento al piano secondo (sub. 13) ma ridotto del 15% , ovvero **680 euro/mq**, tutto ciò considerato:

All'appartamento foglio 16 mappale 212 sub. 10

Sup. lorda commerciale 70 mq. x 680 €/mq = € 47.600,00

euro 47.000,00 (diconosi euro quarantasettemila,00)

Tarcento li 07 luglio 2023

Il Tecnico istruttore
geom. Sandro De Sabbata

Allegati:

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

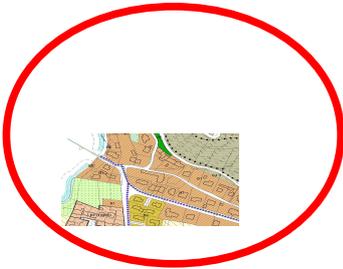
Estratto di mappa catastale

Foglio 16 mappale 212



Estratto del PRGC V. 43

Fuori scala



Documentazione fotografica







Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CANCIANI FEDERICO

CODICE FISCALE: CNCFRC74C08L4830

DATA FIRMA: 17/07/2023 09:32:37

IMPRONTA: 7789D46D3DAEA38B41BB67A2AFAA9B2FAC693B0ED3390A084912E5EEC1666DB0
AC693B0ED3390A084912E5EEC1666DB0DAB04E822EAAE33AD0DA8A4995AF4938
DAB04E822EAAE33AD0DA8A4995AF493863478F31E4CECE803A7A796DD6CEF4B6
63478F31E4CECE803A7A796DD6CEF4B6253B409008F4DBE6E13CE79A7919EA85

NOME: FINCO FRANCESCA

CODICE FISCALE: FNCFNC66B45L483B

DATA FIRMA: 28/07/2023 11:05:44

IMPRONTA: 2C64A6D070126953D6354EF95C1AFBAA8B574044EB2CEDE0CC3B08394D2B494B
8B574044EB2CEDE0CC3B08394D2B494B116AB5CAB853B2D3B7010A4ADBC5ED63
116AB5CAB853B2D3B7010A4ADBC5ED635EB0626C4E2B9C759E9272129C6061BB
5EB0626C4E2B9C759E9272129C6061BB1BEA6B900B27C2337386DE5748E8F07B