

Comune di Tarcento

Committente: **COMUNE DI TARENTO**  
Piazza Roma n.7, 33017, Tarcento (UD)

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA SOMMARIA**  
**Immobile censito al Catasto Urbano nel Comune**  
**di Tarcento al Foglio 26 particella 591.**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**SOMMARIA**



## **Premessa**

Su incarico conferitomi dal Comune di Tarcento, con sede in Piazza Roma n.7 a Tarcento (UD) in qualità di proprietario, i beni immobili siti a Tarcento e censiti al foglio 26 particella 591 oggetto della presente perizia di stima sommaria, il giorno 05 luglio 2018, sono stati visionati dal sottoscritto Per. Ind. Paolo Petris, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine con posizione n. 3.065 e con Studio Tecnico in Tarcento (UD), via Oltretorre n. 23 int.6.

## **Dati catastali di riferimento**

### Comune di Tarcento – Catasto Fabbricati

- Foglio 26 particella 591, Sub.2, B.C.N.C., Via Pretura Vecchia, piano S1;
- Foglio 26 particella 591 Sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 89,24 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.4, categoria C/2, classe 3, consistenza 107 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 226,57 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.5, categoria C/2, classe 3, consistenza 78 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 165,16 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.6, categoria B/4, classe U, consistenza 1.377 mc, Via Pretura Vecchia, piano S1-T, rendita catastale 1.422,32 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.7, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 137,64 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.8, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 94,20 €;
- Foglio 26 particella 591, Sub.9, B.C.N.C., Via Pretura Vecchia, piano S1-T.

## **Estratto dalle Norme di P.R.G.C.**

### **12 BIS 3. VIA PRETURA VECCHIA.**

#### **A.0) Obiettivo.**

1. L'ambito ha l'obiettivo di definire in forma specifica l'assetto urbanistico edilizio di un'area con funzioni totalmente pubbliche o di uso pubblico a supporto del centro città. La scheda di Prp definisce e specifica il progetto di integrazione nell'area urbana.

#### **A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) servizi e attrezzature collettive;
- b) residenziale pubblica/convenzionata;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) direzionale, eccetto dancing, discoteca e sale cinematografiche;
- e) servizi di interesse residenziale.

#### **B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 10,00; salvo altezze superiori per esigenze di carattere tecnologico e normativo;
- b) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5;
  - 2) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;
  - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
  - 4) per parcheggi interrati: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada: m 3, o m.0.
- e) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,8;
- f) superficie per parcheggio, minima:
  - 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) di Su di servizi e attrezzature collettive: 80%;
    - 2.2) di Sv commerciale al dettaglio 60%;
    - 2.3) di Su di direzionale: 80%;
    - 2.4) di Su di servizi di interesse residenziale: 80%;
- g) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m<sup>2</sup> 400.

#### **C) Disposizioni particolari.**

1. Il Prp prevede:

- a) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima di m<sup>2</sup> 3 per parcheggio di relazione per la residenza di volume previsto dal Prp;
  - b) sistemazione di aree scoperte, compresa alberatura;
  - c) tipi di recinzione, congrui con quelli tipici storici eventualmente presenti nel contesto territoriale;
  - d) i parcheggi possono essere anche interrati
  - e) altri elementi compositivi ed organizzativi sono definiti sulla scheda di Prp.
2. Gli interventi ammessi sono subordinati ad uno studio generale dell'intero ambito.
3. Nel caso in cui i servizi si collochino all'interno di edifici, deve essere prevista una superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella da destinare a parcheggio per almeno il 50 % della superficie coperta dell'edificio, ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei servizi ed attrezzature collettive ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata.

*(12 BIS 3. VIA PRETURA VECCHIA: parzialmente modificato-integrato con var. 35)*

## **Coerenza con i documenti catastali**

Il fabbricato risulta censito al catasto fabbricati come risulta dalle visure e planimetrie catastali allegare alla presente perizia di stima. Da notare alcune incongruenze nella suddivisione delle unità immobiliari al piano seminterrato (il Sub. 2 BCNC ha una rappresentazione grafica diversa rispetto a quanto presente nei locali, non sono indicati i servizi igienici e la centrale termica) e al primo piano il Sub. 6 ha alcune modeste difformità riguardanti l'assenza negli elaborati di alcune porte e un camino. Per quanto riguarda l'area esterna, la stessa recentemente è stata oggetto di ridefinizione in seguito a Tipo Frazionamento al Catasto Terreni e successivamente al Catasto Fabbricati.

## **Considerazioni generali sull'area circostante alle proprietà**

Il fabbricato oggetto della presente perizia di stima si trova a Tarcento, in zona centrale, all'inizio della strada che porta nella frazione Coia, più precisamente in Via Pretura Vecchia.

Il contesto in cui è inserito il fabbricato è quello tipico delle aree ai margini delle zone edificate, ovvero un'area estesa posta all'inizio della zona collinare a nord della Piazza Libertà affacciata però direttamente sulla rete stradale comunale principale, adiacente ad un'area di proprietà comunale adibita a parcheggio.

La morfologia prevalente del terreno su cui insiste l'edificio, trovandosi alle pendici della collina di Coia, è quella tipica collinare quindi presenta aree semipianeggianti alternate a zone in pendenza secondo il natural declivio, nella zona a nord.

Sul lato est l'area di proprietà confina con un parcheggio, con area verde condominiale e con fabbricato tecnico seminterrato; sul lato sud confina con la strada pubblica Via Pretura Vecchia; a est confina con parcheggio e area verde; a nord parzialmente con area verde e poi con strada pubblica Via Cornelio Frangipane.

L'area è facilmente raggiungibile dalla viabilità principale comunale e regionale, è servita dai mezzi pubblici in quanto si trova praticamente in centro del paese in cui si trova anche la fermata per le autocorriere, a circa 2,5 km si trova la stazione ferroviaria, nelle immediate vicinanze ci sono i servizi di pubblica utilità

quali uffici comunali, distretto sanitario, negozi e attività ricettive come bar/ristorante.

### **Stato di fatto degli immobili**

Il fabbricato è disposto su due piani, seminterrato e terra, la struttura portante è in calcestruzzo armato per quanto riguarda il piano seminterrato, solaio interpiano a piastre tralicciate prefabbricate; al piano terra le murature portanti, da quanto si può evincere da alcuni elaborati grafici, sono realizzate prevalentemente con struttura intelaiata in legno e tamponamenti in pannelli prefabbricati leggeri, pareti divisorie interne e controsoffitto in cartongesso. Si ritiene, in quanto inaccessibile, che anche la struttura di copertura sia realizzata sempre con telai e capriate in legno, mentre il sovrastante manto di copertura è in lamiera come tutte le lattonerie.

I due piani sono collegati tra di loro con un vano scale interno, catastalmente di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare posta al piano terra (Sub.6).

Le finiture interne al piano seminterrato sono da considerarsi principalmente al grezzo ad esclusione dei bagni e un paio di stanze, le porte interne sono in legno e alcune in ferro, i serramenti esterni sono in ferro. Al piano terra le finiture sono tipiche dei fabbricati comuni ovvero pavimentazione in piastrelle, pareti tinteggiate, battiscopa e porte in legno, serramenti in legno, impianto termico con presenza di radiatori e ventilconvettori, idrico sanitario e scarico nei bagni, elettrico e telefonico.

L'area esterna di pertinenza è disposta su tre livelli, quello al piano seminterrato trattasi di area asfaltata prospiciente la strada pubblica, dove affacciano i portoni con accesso carraio, mentre quella al piano terra, che comunica con il parcheggio lato ovest, è sistemata con ghiaia nelle immediate vicinanze con il fabbricato. Poi si trova un muro di contenimento in pietra, con orientamento est-ovest, che delimita l'inizio della zona verde che porta ad un terzo livello posto sul piano della strada retrostante, Via Cornelio Frangipane. Il collegamento esterno dei due livelli principali, seminterrato e terra, è garantito attualmente solo da una scala pubblica che però si trova su terreno individuato con altra particella catastale.

L'accesso quindi, ad oggi, avviene al piano seminterrato con i mezzi e a piedi, al piano terra l'accesso è invece pedonale, lasciando gli automezzi nel lotto pubblico contiguo e attualmente adibito a parcheggio, il livello più alto invece si raggiunge agevolmente solo dalla Via Cornelio Frangipane.

### **Destinazione d'uso dei locali interni**

Nel fabbricato, si trovano locali con destinazioni d'uso diversificate, al piano seminterrato ci sono locali ad uso deposito, autorimesse, centrale termica e servizi igienici, mentre al piano terra diverse stanze tipo ufficio, una grande sala e servizi igienici.

I locali al piano seminterrato sono utilizzati da varie associazioni locali e in parte dal Comune di Tarcento, mentre i locali al piano terra sono attualmente utilizzati solo come deposito.

Tutte le attività svolte nei vari locali si possono ricondurre, a vario titolo, come rientranti nelle attività di tipo associativo e comunque pubblico/sociale.

### **Considerazioni generali sull'immobile**

Si rendono necessarie alcune considerazioni sul fabbricato, questo in quanto sono presenti varie tipologie costruttive, destinazioni d'uso diverse e diversi stati di manutenzione.

Prima di passare alla valorizzazione dell'immobile è importante capire che una cosa è parlare della porzione seminterrata dove attualmente viene svolta qualche attività, altra cosa è quanto riguarda i locali al piano terra non utilizzati attivamente.

Questi locali pertanto, per le loro caratteristiche costruttive e d'uso, risultano particolarmente penalizzati nella loro valorizzazione in quanto non capaci, in queste condizioni, di un'autonomia e commerciabilità propria, se non ricondotti ad un'unica attività, come erano in origine. Altresì la loro tipologia costruttiva e lo stato manutentivo (per alcuni di essi) richiedono grossi lavori di ristrutturazione e di adeguamento alle normative vigenti dal punto di vista strutturale e impiantistico.

Da un'analisi sommaria quindi si ritiene che la parte seminterrata, edificata con strutture in calcestruzzo armato e solaio a piastre, sia la porzione

economicamente più valorizzata perchè potenzialmente recuperabile, mentre la parte restante, piano terra e copertura, per il tipo di strutture portanti presenti, necessiterebbe di interventi pesanti di adeguamento strutturale ed impiantistico, quindi penalizzandola come valore relativo.

Ulteriore riflessione che potrebbe incidere sul valore dell'immobile, riguarda quanto previsto nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che, se da una parte lascia ancora possibilità edificatorie indicando il solo rispetto del coefficiente mq/mq 0,8 e altezza massima 10 metri, quindi con potenziale possibilità di ampliamento, dall'altra richiede la realizzazione di notevoli superfici ad uso parcheggio pertinenziale e di relazione che, vista la modesta superficie libera disponibile e la morfologia del terreno, di difficile rispetto se non con un aggiornamento di tali norme.

Da ultimo si segnala anche la necessità, in fase contrattuale di un'eventuale vendita, di creare una servitù di passaggio al piano seminterrato, lato ovest, per permettere l'accesso ad una locale tecnico posto nel sottoscala facente capo ad altra particella catastale, sempre intestata al Comune di Tarcento.

## **Valore catastale degli immobili**

### Comune di Tarcento – Catasto Fabbricati

- Foglio 26 particella 591 Sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 89,24 €, valore catastale di 11.244,24 € ;
- Foglio 26 particella 591 Sub.4, categoria C/2, classe 3, consistenza 107 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 226,57 €, valore catastale di 28.547,82 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.5, categoria C/2, classe 3, consistenza 78 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 165,16 €, valore catastale di 20.810,16 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.6, categoria B/4, classe U, consistenza 1377 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1-T, rendita catastale 1422,32 €, valore catastale di 209.081,04 € ;

- Foglio 26 particella 591 Sub.7, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 137,64 €, valore catastale di 17.342,64 €;
- Foglio 26 particella 591 Sub.8, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, Via Pretura Vecchia, piano S1, rendita catastale 94,20 €, valore catastale di 11.869,20 €;

**Valore Catastale degli immobili : 298.895,10 €**

*N.B. Il presente valore catastale è il risultato delle singole rendite catastali, rivalutate del 5% e moltiplicate per i coefficienti 120 e 140.*

**Situazione del mercato immobiliare**

Attualmente il mercato immobiliare in generale sta ancora subendo una contrazione delle valutazioni, dovuto in parte alla particolare congiuntura economica a livello nazionale ed europeo e in parte alla poca richiesta del mercato. In questo caso trattandosi di fabbricato a prevalente destinazione d'uso pubblico/direzionale/commerciale e residenziale convenzionato, il mercato è ancor più marginale.

**Valore commerciale del fabbricato.**

Per la valutazione del valore dell'immobile, si farà riferimento al più probabile valore commerciale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riguardo alla posizione, ubicazione e giacitura degli immobili, alle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi medi di mercato per fabbricati simili e/o anche con altre destinazioni d'uso ma con opportune valutazioni riconducibili ad esso, applicando anche adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o a fabbricati in condizioni simili, considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e allo stato manutentivo dei fabbricati, ho calcolato le superfici commerciali e i relativi prezzi commerciali col metodo comparativo di tutto il complesso immobiliare, tenendo conto delle diverse caratteristiche



strutturali delle due porzioni di fabbricato, delle possibili utilizzazioni future riportate nelle Norme di Attuazione, specificato e suddiviso come :

superficie commerciale complessiva : 811 mq

valore commerciale stimato : 520 €/mq

valore commerciale : 421.720 €

**Valore commerciale dell'intero fabbricato, arrotondato : 422.000 €**

(diconsi quattrocentoventiduemila)

*N.B. Si specifica che il valore di stima tiene conto principalmente del fatto il fabbricato, si trova in centro nel paese, che le superfici e i volumi edificati esistenti sono importanti e quindi potrebbero permetterne un recupero anche per altri usi, e in ultima analisi, i necessari lavori di ristrutturazione non è detto che necessitino della totale e preventiva demolizione e successiva ricostruzione dell'intero fabbricato ma solo parte di esso.*

**Riepilogo finale dei valori stimati:**

- **Valore catastale : 298.895,10 €**
- **Valore commerciale: 422.000 €**

Alla presente perizia di stima, di cui fanno parte integrante, si allega la foto aerea dell'area, l'estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G.C, fotografie dello stato di fatto, visura e planimetrie catastali.

In fede.

Tarcento, 10 luglio 2018.

Per. Ind. PAOLO PETRIS



Comune di Tarcento

Committente: **COMUNE DI TARENTO**  
Piazza Roma n.7, 33017, Tarcento (UD)

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA SOMMARIA**  
**Immobile censito al Catasto Urbano nel Comune**  
**di Tarcento al Foglio 26 particella 591.**

- **FOTO AEREA**
- **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**
- **ESTRATTO DI P.R.G.C.**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **VISURE CATASTALI**
- **PLANIMETRIE CATASTALI**



STUDIO TECNICO  
**PAOLO PETRIS**  
*Per. Ind. Edile*

## Foto aerea



Comune di Tarcento - Foglio 26 particella 591





## 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: 14/02/2023 16:39:51

IMPRONTA: A0C5BA7C8C18DC4E604587D276DE79AA81359E0BBA36C2577FF45BAAFBE67F29  
81359E0BBA36C2577FF45BAAFBE67F29082226341D12B429E2468061A26D2FCF  
082226341D12B429E2468061A26D2FCF789E5E13E51602F55A2DF8169040FCC7  
789E5E13E51602F55A2DF8169040FCC710615E2E3DA7343AE9BE83884F82B2A9