

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (marzo 2023), dell'intera quota di proprietà dell'immobile identificato catastalmente in Comune di Gorizia, sezione urbana D (Piedimonte del Calvario), foglio 4, particella 669/2

Via Brigata Cuneo, n. 5 – 34170 Gorizia (GO)



Committente

Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina - ASUGI

Via Costantino Costantinides n. 2 – 34128 Trieste (TS)
Tel. 040 3227211 – PEC: asugioffici@asugiuig.it

P.IVA/CF: 01337320327

allegato a AGE.AGEDP-TS.REGISTRO UFFICIALE.0022495.30-03-2023.U

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (marzo 2023), dell'intera quota di proprietà dell'immobile identificato catastalmente in Comune di Gorizia, sezione urbana D (Piedimonte del Calvario), foglio 4, particella 669/2

Via Brigata Cuneo, n. 5 - 34170 Gorizia (GO)

INDICE

PREMESSA	3
1 Descrizione e identificazione generale dei beni	4
1.1 Notizie di carattere generale	4
1.2 Caratteristiche generali dell'immobile	5
1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare	6
1.4 Utilizzo attuale	7
1.5 Identificazione catastale	7
1.6 Ufficio Tavolare	7
1.7 Consistenza	8
2 Descrizione tecnico-legale dei beni	9
2.1 Quadro normativo vigente	9
2.2 Descrizione urbanistica	9
2.2.1 Generalità	9
2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche	9
2.2.3 Vincoli urbanistici	12
2.2.4 Potenzialità edificatoria residua	12
2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità	13
2.4 Contratti di locazione	13
2.5 Servitù e altri diritti reali	13
2.6 Limitazioni ed esclusioni	13
3 Processo di valutazione	14
3.1 Criteri e metodologie estimative	14
3.2 Individuazione dello scopo della stima	17
3.3 Analisi del mercato immobiliare	17
3.3.1 Analisi generale del mercato	17
3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - abitazioni	19
3.3.3 Indagini di mercato specifiche	20
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	21
3.4.1 MCA - Esposizione del procedimento	21
3.4.2 Abitazione identificata alla sezione urbana D, foglio 4, particella 669/2	22
3.4.3 Beni di confronto (comparables) selezionati	22
3.4.4 Tabella delle caratteristiche	27
3.4.5 Tabella degli immobili in comparazione	28
3.4.6 Tabella test di ammissibilità	29
3.4.7 Tabella dei dati	30
3.4.8 Tabella dei prezzi impliciti	31
3.4.9 Tabella di valutazione	32
3.5 Determinazione del valore di mercato	33

CONCLUSIONI.....33

PREMESSA

In data 15/11/2022 con nota protocollo n. 104810 l'Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina (ASUGI) - Struttura Complessa Gestione Patrimonio e Tecnologie ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale - Territorio UP-T) la valutazione di alcuni beni immobili di proprietà, siti nei comuni di Mariano del Friuli (GO) e di Gorizia ai fini della loro successiva alienazione.

In data 1/12/2022 con protocollo n. 110585 è stato stipulato l'apposito Accordo di Collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare tra l'Agenzia delle Entrate e l'ASUGI.

Si tratta, in particolare, dei seguenti cespiti:

a) Comune di Mariano del Friuli (GO)

- Fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Gorizia alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterni 1 e 2, Via della Chiesa n.8.

Successivamente, a seguito della variazione catastale presentata da un tecnico incaricato da ASUGI presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Gorizia, con pratica Do.C.Fa. protocollo n. GO0000453 del 10/01/2023, sono stati soppressi i subalterni 1 e 2 costituendo il nuovo subalterno 3. Pertanto, essendo variata la situazione catastale dei beni, l'Accordo di Collaborazione è stato integrato dall'Atto Aggiuntivo dell'8/02/2023, protocollo n.8521, con il quale è stata ridefinita l'identificazione catastale;

- Aree identificate al Catasto Terreni alla sezione Corona - B, foglio 6, particelle 1019/1, 1995, 1996, 1997.

b) Comune di Gorizia

- Fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati alla sezione urbana D, foglio 4, particella 669/2, Via Brigata Cuneo n.5;
- Fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterni 1 e 2, Via Gian Lorenzo Cipriani n.35.

Scopo della presente valutazione, riferita all'attualità (marzo 2023), è la determinazione del più probabile valore di mercato, per l'intera quota di proprietà, dell'immobile ubicato in Comune di Gorizia, Via Brigata Cuneo n.5 identificato nella Banca Dati del Catasto Fabbricati dell'UP-T di Gorizia alla sezione urbana D (Piedimonte del Calvario), foglio 4, particella 669/2. Ai fini della valutazione dell'immobile, che attualmente risulta censito in categoria catastale B/1, nel prosieguo sarà considerato secondo la sua destinazione originaria "Ville e villini" che si riconduce alla categoria catastale A/7.

L'espletamento del servizio viene reso a rimborso costi nei termini stabiliti all'art. 3 del citato Accordo di Collaborazione.

In data 17/01/2023, alla presenza di un funzionario dell'ASUGI, è stato eseguito il sopralluogo esterno ed interno degli immobili, con la finalità di effettuare gli accertamenti tecnici necessari a rilevare lo stato dei luoghi, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

Ulteriori informazioni sullo stato dei beni immobili, sono state acquisite dai servizi di visualizzazione di mappe, ortofoto, immagini di visione stradale (*Street View*), disponibili sul sito di *Google Maps* ed implementate nell'applicativo *SIT - Sistema Integrato del Territorio* dell'Agenzia delle Entrate.

Il compendio è da ritenersi posto in un mercato ordinario e di libera contrattazione tra le parti, con cespiti allo stato libero.

La valutazione, pertanto, è redatta sulla base dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo, della documentazione tecnica direttamente acquisita e di quella fornita dalla Committenza, nonché sulla scorta della consultazione della documentazione agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia.

Sono state svolte indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

1 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

L'immobile in valutazione è ubicato in un contesto urbano non intensivo costituito da unità di tipo residenziali unifamiliari, in gran parte edificate con limitate elevazioni fuori terra (uno/due piani) ed è ubicato nella zona periferica a ovest dell'abitato di Gorizia, e precisamente al civico 5 di Via Brigata Cuneo nella frazione di Piedimonte del Calvario.

La città di Gorizia, ex capoluogo dell'omonima provincia soppressa il 30/09/2017, è situata alla confluenza delle valli del fiume Isonzo, che l'attraversa, e del fiume Vipacco. L'abitato, localizzato tra la pianura isontina e le colline del Collio, si estende su una superficie di 41 km² con una popolazione residente di circa 33.500 abitanti (dati ISTAT al novembre 2022), per una densità abitativa di circa 813 abitanti/km².

Ubicata al confine orientale italiano la città di Gorizia, per la particolare posizione geografica, è stata influenzata dal susseguirsi delle culture e degli stili architettonici che storicamente si sono avvicendate nel territorio.

Il territorio comunale, che oltre al capoluogo comprende diverse circoscrizioni e frazioni, ha uno sviluppo morfologico pianeggiante lungo le valli attraversate dai fiumi e collinare lungo le zone del Collio, si sviluppa lungo l'asse nord est-sud ovest ed è confinante a sud con il Comune di Savogna d'Isonzo, ad ovest con Farra d'Isonzo, a nord con San Floriano del Collio, a nord e ad est con Nova Gorica e San Pietro-Vertoiba, comuni ricadenti nel territorio della limitrofa Repubblica di Slovenia.

La zona in cui è ubicato l'immobile in valutazione, si trova tra la periferia orientale dell'abitato e il centro cittadino di Gorizia.

I trasporti pubblici sono presenti con una linea urbana che attraversa Via Brigata Cuneo con bassa frequenza di transito degli automezzi.

Lungo l'asse stradale non sono previsti parcheggi, mentre sono presenti alcune aree libere, di modeste dimensioni, a circa 300 m dall'immobile in valutazione.

Il tracciato di Via Brigata Cuneo si sviluppa parallelamente al fiume Isonzo, su un'unica carreggiata a doppio senso di marcia per gli automezzi e marciapiedi

su entrambi i lati. La strada è una delle principali arterie di collegamento tra il centro città di Gorizia e gli abitati delle frazioni a nord del capoluogo.

A circa 5 km l'ingresso al raccordo autostradale A34 "Gorizia-Villesse", che immette nella rete autostradale nazionale, e alla stessa distanza è posta l'immissione alla rete autostradale della confinante Repubblica di Slovenia.

I principali servizi pubblici (uffici, istituti di credito, scuole primarie, ecc.) non sono vicini, infatti le attività dedicate alla collettività si trovano alla distanza di circa 2,5 km dalla zona di ubicazione dell'immobile.

Nella zona non sono presenti attività commerciali di vicinato e quelle della media e grande distribuzione si trovano a oltre i 2 km di distanza in direzione del centro cittadino. Lungo Via Brigata Cuneo sono presenti alcune attività commerciali dedicate alla ristorazione.

L'area di verde pubblico più vicina è quella del Parco Piuma-Isonzo che si trova a circa 1,5 km di distanza.

Il livello di urbanizzazione della zona è normale essendo presenti tutte le reti ed impianti tecnologici di un comprensorio a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona non presenta significativi elementi di attrattività turistico-commerciale, considerata la sua destinazione prevalentemente residenziale e la vicinanza di una zona artigianale.

Nell'ambito della zonizzazione prevista dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, l'unità immobiliare è ricompresa nella zona OMI "D2" (Frazioni Lucinico - Piedimonte del Calvario - Piuma - Salcano - Mochetta), fascia periferica del Comune di Gorizia.

1.2 Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato in valutazione è edificato su un lotto di complessivi 716 m², posizionato sulla riva destra del fiume Isonzo da cui è separato dalla carreggiata stradale di Via Brigata Cuneo e presenta una forma irregolare lungo il lato sud-ovest, perpendicolare all'asse stradale. La costruzione è isolata e si sviluppa su un piano fuori terra (piano terra) ed uno seminterrato.

Con l'edificazione originaria, in virtù della licenza di fabbrica rilasciata dal Comune di Gorizia in data 05/05/1959, era stato realizzato un fabbricato con destinazione residenziale che comprendeva un'abitazione, in catasto censita con subalterno 1 (in categoria catastale A/7) e una rimessa con subalterno 2 (in categoria C/6). Nell'anno 1993, con autorizzazione comunale per opere di straordinaria manutenzione, era stata mutata la destinazione in struttura a carattere collettivo, come confermato dalla successiva denuncia di variazione catastale del 04/05/1995, protocollo n. 765.1/1995, che configurava l'intero fabbricato in categoria catastale B/1.

Il fabbricato è circondato da un'area pertinenziale scoperta parzialmente piantumata e in parte pavimentata per le percorrenze pedonali e carrabili. La proprietà confina a nord e ad ovest con terreni non edificati, a est con la sede stradale di Via Brigata Cuneo e a sud con l'alveo del Rio Stoperca. L'intero perimetro del lotto è recintato con reti metalliche su cordolo di calcestruzzo.

L'area è delimitata su tutti e quattro i lati con recinzioni di reti metalliche su un cordolo di calcestruzzo, che si interrompono in prossimità del cancello metallico ad un'anta per l'accesso pedonale e a doppia anta per l'accesso carrabile, entrambi con apertura manuale. È presente l'impianto citofonico che a causa dello stato di abbandono e dell'assenza di manutenzione non è funzionante.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai di interpiano sono realizzati in latero-cemento, analogamente alla copertura con falde inclinate e manto con tegole a coppi.

In sede di sopralluogo non sono state osservate evidenze di lesioni o cedimenti strutturali e ugualmente non sono state segnalate dalla Committenza.

L'abitazione è connessa alle reti idrica e elettrica con impianto di riscaldamento dotato di caldaia alimentata a gas. Tutte le dotazioni impiantistiche necessitano di interventi di manutenzione ed adeguamento alle normative vigenti.

A seguito dello stato di incuria e abbandono, osservato e documentato in sede di sopralluogo, l'intero fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

Si riportano di seguito le caratteristiche dell'unità immobiliare in valutazione desunte dagli elaborati grafici depositati agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia con denuncia di variazione protocollo n. 765.1/1995 e da quanto osservato in sede di sopralluogo effettuato in data 17/01/2023.

Si descrive di seguito la disposizione interna degli ambienti che si sviluppano su due livelli, piano seminterrato e piano terra:

- al piano seminterrato si accede mediante una scala interna comunicante con il piano terra e dall'esterno dove sono posizionati due ingressi con serramenti in legno a doppia anta e inserti vetrati e con anta singola di legno tamburato. All'interno si sviluppano tre locali destinati a cantina, un disimpegno, un locale lavanderia, un deposito, la centrale termica con adiacente un vano non accessibile dall'interno e il vano scala di collegamento con il piano superiore con un piccolo sottoscala. Tutti i locali sono dotati di finestre di luce con infissi in legno e inferriate metalliche di protezione.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

L'altezza interna, costante, effettiva è di 2,35 m (in atti catastali 2,36 m).

Tutti gli ambienti denotano ampie tracce di umidità per capillarità in risalita dal suolo.

- al piano terra, rialzato di circa 0,85 m sul piano di calpestio, si accede attraverso l'ingresso posto su una terrazza coperta ed uno secondario con una scala esterna basata in prossimità dell'accesso esterno del piano seminterrato. L'interno si articola in ingresso, soggiorno, cucina, un disimpegno, tre camere dotate di w.c e anti-w.c indipendenti, un bagno e un vano infermeria.

Gli infissi esterni sono in legno a doppia anta e avvolgibili in listelli di legno; le pareti interne sono tinteggiate ad eccezione della cucina, del bagno e dei w.c. rivestite con piastrelle murali fino all'altezza di 1,60 m.

Il soggiorno, il disimpegno, il bagno e i w.c. sono pavimentati con piastrelle quadrate monocottura; la pavimentazione delle camere è posta in opera con parquet a spina di pesce all'italiana.

Nel soggiorno è presente un caminetto in pietra con canna fumaria esterna a parete.

L'altezza interna costante, effettiva è 3,00 (in atti catastali di 3,02 m).

In sede di sopralluogo sono state osservate numerose lesioni superficiali degli intonaci con alcuni distacchi parziali, pareti con ampie tracce di muffe e infissi esterni non funzionanti, con alcune ante parzialmente scardinate.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare, sia esterne che interne, denotano lo stato di incuria e abbandono con uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

1.4 Utilizzo attuale

La Committenza è nella piena disponibilità del bene e da quanto osservato in sede di sopralluogo l'immobile non è utilizzato da molto tempo.

1.5 Identificazione catastale

I beni immobiliari in valutazione, all'attualità, sono censiti nella Banca Dati catastale dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Gorizia come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI								
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Euro	
							Dom.	Agr.
Gorizia	D	4	669/2	Ente Urbano	-	716	-	-

CATASTO FABBRICATI									
Comune	Sez. Cens.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro
Gorizia	D	4	669/2	-	2	B/1	U	992 m ³	717,26

Indirizzo catastale: Via Brigata Cuneo n.5 piano S1-T.

Le unità immobiliari risultano intestate alla seguente ditta catastale:

Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina con sede in Trieste (TS), C.F. 01337320327, proprietà 1/1.

A seguito di quanto osservato in sede di sopralluogo si conferma la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia e lo stato in natura.

1.6 Ufficio Tavolare

Dalla consultazione telematica presso l'Ufficio Tavolare di Gorizia, per il bene in valutazione è stata rilevata la seguente situazione:

Partita Tavolare WEB 87 di Piedimonte del Calvario

Foglio A1 - Corpo Tavolare 1

p.c.n. 669/2 (da Partita Tavolare 1088 c.t. 1)

Foglio B – Proprietà

"con GN 364/2020, si intavola il diritto di proprietà a nome di: Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina (ASU GI) con sede a Trieste (TS) con 1/1 p.i.
In base: Legge Regionale 17/12/2018 n. 27 art. 3 e 11, delibera della Giunta Regionale di nomina del Direttore Generale dd 27/12/2019 n. 2266, decreto del Presidente della Regione dd 20/12/2019 n. 0223/Pres."

1.7 Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare in valutazione è stata calcolata in applicazione dei criteri dettati dal DPR n. 138 del 23/03/1998, sulla base della documentazione deposita agli atti della Banca Dati Catastale dell'UP-T di Gorizia, a seguito della denuncia di variazione protocollo n. 765.1/1995 in atti dal 04/05/1995. I conteggi, al lordo delle murature, sono stati eseguiti sull'ipotesi della tipologia residenziale ad uso abitativo dell'immobile, destinazione originaria per la quale era stato concesso il permesso di costruzione e successivamente acquisita in catasto fabbricati in categoria "A/7 - Ville e villini".

Si riporta la tabella di calcolo e il raggugliamento delle superfici nell'ipotesi posta:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente di raggugliamento	Superficie raggugliata (m ²)
A1 - Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6 (T)	167,09	1,00	167,09
B - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi (S1)	158,53	0,50	79,27
C - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne (S1-T)	3,27	0,25	0,82
D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale (T)	29,62	0,30 - coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	7,96
		0,10 - coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata	521,00	0,10 - per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,00
		0,02 - per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)	
TOTALE in c.t.			255,00

La superficie esposta in tabella, arrotondata per difetto in c.t. a 255,00 m², è stata raggugliata ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo che nel

seguito si esplicita e non corrisponde alla consistenza indicata in visura catastale.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 Quadro normativo vigente

La regolamentazione urbanistica dell'area dove sono ubicati i beni in trattazione, è assoggettata al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Gorizia, adottato con Delibera Consiliare n. 67/1999, approvato con Delibera Consiliare n. 20/2001, entrato in vigore il 18/10/2001 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) n. 42 del 17/10/2001 del Decreto del Presidente della Regione n. 0368/Pres. del 04/10/2001.

A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune di Gorizia in data 06/08/2021, prot. GEN. 0047532, per l'adozione e deposito del P.A.C. denominato "Ambito Viale XX Settembre" e contestuale "Variante n.46" al Piano Regolatore Generale Comunale, in data 12/10/2021, con Delibera Consiliare n.19, è stata approvata la Variante n.46 adottata con Delibera Consiliare n.16 del 28/07/2021.

2.2 Descrizione urbanistica

2.2.1 Generalità

Il territorio del Comune di Gorizia è suddiviso in zone omogenee ai fini della regolamentazione degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale.

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina il territorio riconoscendo i seguenti ambiti: ambito paesaggistico-ambientale, ambito insediativo, ambito delle attività, ambito confinario, ambito infrastrutturale, ambito dei grandi servizi.

Le zone omogenee definite e classificate in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione, in sintesi sono: A - Città antica e Castello, B - del Patrimonio, B - di impianto recente, C - Ambiti residenziali, D - insediamenti industriali, E - ambiti boschivi e di interesse agricolo, H e I - zone miste.

2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

La Committenza ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gorizia in data 29/09/2022 di prot. GEN 0055777/P - Fascicolo n. 10.09.22/1871-21, CDU-124-22, dal quale si legge che la particella su cui insiste il fabbricato ricade "per la maggior parte Zona B10 - Residenziale dei borghi (Art. 17 delle NTA del PRGC) e in minima parte AREE per la viabilità: Aree per le sedi stradali esistenti (Art. 34 delle NTA del PRGC), edifici del GRUPPO 6 (Art. 11-13 delle NTA del PRGC)".

Con protocollo n. 111810 del 06/12/2022 e con successiva email del 18/01/2023, sono state richieste ulteriori specifiche e precisazioni sulle prescrizioni urbanistiche riguardanti il compendio oggetto di stima (eventuali potenzialità residue del lotto e pratiche edilizie che lo hanno riguardato) ai competenti Uffici del Comune di Gorizia.

In data 14/03/2023, con nota protocollo 0016028/P, il Settore Tutela dell'Ambiente Pianificazione urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Gorizia ha riscontrato quanto richiesto trasmettendo copia degli elaborati tecnici reperiti nei propri archivi.

In merito all'edificabilità residua del lotto si riporta la seguente indicazione fornita dallo stesso ufficio comunale: "Si segnala, tuttavia, che nel caso di destinazioni residenziali e direzionali la normativa edilizia regionale Codice dell'Edilizia LR 19/09, prevede tutta una serie di bonus volumetrici, reperibili all'art. 39bis ed applicabili, in deroga a Piano Regolatore, per la valorizzazione, riqualificazione e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente ampliando, di fatto le possibilità di sviluppo dell'immobile".

È stato consultato il PRGC vigente all'attualità e disponibile sul sito del Comune di Gorizia, del quale si riportano, di seguito, le principali prescrizioni urbanistiche sopra citate.

Art. 17 Zone B di impianto recente

A. Definizione

Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

- B.8 - Residenziale a ville o a schiera
- B.9 - Residenziale a blocco o in linea
- B.10 - Residenziale dei borghi

Parametri urbanistico-edilizi

Zona B10 - Residenziale dei borghi

Indice di edificabilità fondiaria: 0,5 m²/m²

- Piani: 2; H. max: m. 7,00;
- Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5 o filo strada in relazione alle preesistenze di impianto storico
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile
- Rapporto di copertura: 30%.
- parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione: nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

Modificazioni degli edifici esistenti

Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.

Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

Modificazioni delle aree di pertinenza

È consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

Modalità attuative

13) Titolo abilitativi edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).

Art. 34 Aree per la viabilità

B. Definizione

1) Il Piano individua le aree destinate alla viabilità stradale (Aree per le sedi stradali) e ferroviaria (Aree ferroviarie) sia esistenti che di progetto.

Le aree per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ferroviario, ciclabile e pedonale. È ammessa la destinazione a parcheggi e la realizzazione di elementi di verde di arredo urbano.

È, altresì, ammessa la realizzazione di ascensori (orizzontali, verticali o inclinati), con i relativi manufatti per le stazioni di partenza e di arrivo, e di scale finalizzate al collegamento verticale tra percorsi pedonali limitatamente a quelli previsti nel progetto preliminare approvato contestualmente all'adozione della Variante n.2 al Prg avvenuta con D.C. n.1 del 28 gennaio 2002.

B. Modalità di attuazione

2) Le aree private soggette ad esproprio sono individuate nella tavola P.8 - Servizi da espropriare e da acquisire.

3) Il tracciato viario di progetto riportato nelle tavole di Piano ha valore vincolante. La progettazione esecutiva potrà introdurre limitate modifiche al tracciato ed alla larghezza delle sedi viarie senza che ciò comporti variante urbanistica.

Nell'ambito dei Piani attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano.

La viabilità veicolare (comprensiva dei marciapiedi) prevista all'interno dei Piani attuativi non può avere sezione inferiore a m. 9 se a doppio senso di marcia e a m. 6 se a senso unico.

4) È ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo.

È ammesso il posizionamento di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, con le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio, nonché distributori di carburanti. Le strutture per gli spazi di ristoro all'aperto annesse ad attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinate da apposito regolamento comunale, che ne indica le dimensioni e la tipologia consentita.

5) La realizzazione della nuova viabilità o la riqualificazione di quella esistente dei parcheggi deve inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle eventuali caratteristiche storiche e ambientali presenti e deve valutare l'opportunità di realizzare contestualmente percorsi ciclo-pedonali. Per le aree e per gli elementi (viali alberati) costituenti il patrimonio della città, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento o alla riqualificazione dell'immagine storicamente consolidata e dello spazio pubblico.

6) I progetti di riqualificazione devono avere i contenuti e seguire le procedure esplicitate al successivo art. 41.

7) I parametri urbanistico - edilizi e le tipologie edilizie dei volumi fuori terra relativi alle stazioni di arrivo e di partenza degli ascensori (orizzontali, verticali o inclinati) e l'impianto di salita al Castello vengono definiti in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo competente. Nel rispetto degli accorgimenti progettuali previsti nel progetto preliminare approvato contestualmente all'adozione della Variante n.2 al Prg, avvenuta con D.C. n.1 del 28 gennaio 2002, e delle indicazioni contenute nello studio di prefattibilità allegato al progetto preliminare suddetto per gli interventi di compensazione e/o di mitigazione paesistico - ambientale. In particolare il progetto per la realizzazione della stazione Giustiniani dovrà prevedere la ricostruzione della muratura di contenimento, in posizione parallela all'esistente, mediante il riutilizzo del materiale recuperato dalla demolizione effettuata e con eventuale integrazione di materiale affine. Dovrà essere, inoltre, ricostruito l'andamento morfologico delle porzioni di terreno interessate dal cantiere e le stesse dovranno essere ripiantumate con essenze autoctone.

Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Gruppo 6) Edifici recenti - Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale

Sono ammesse tutte le categorie di intervento definite dalla normativa vigente nel rispetto delle norme di zona in cui ricade l'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici possono avvenire nel rispetto della SLP esistente o, per le zone D al rapporto di copertura, anche se eccedente l'indice della zona in cui ricade l'edificio.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza.

2.2.3 Vincoli urbanistici

Nel testo del Certificato di Destinazione Urbanistica in relazione ai vincoli è riportato che la zona in cui ricade l'immobile in trattazione è soggetta al vincolo del Piano Paesaggistico regionale (PPR) Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142 del Codice - Capo III): c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua: Corsi d'Acqua Fasce di rispetto (Norme di riferimento art. 23 delle NTA del PPR) e in parte in zone omogenee A e B del PRG al 06/09/1985 (art. 20 delle NTA del PPR), soggetta al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) - in parte zona P1: pericolosità idraulica moderata, in parte *Rischio Moderato* R1 e in parte *Rischio Medio* R2.

2.2.4 Potenzialità edificatoria residua

In considerazione del riscontro ricevuto alla richiesta del dato dal competente ufficio del Comune di Gorizia, la capacità edificatoria è stata calcolata sulla base dei parametri edilizi e delle prescrizioni urbanistiche definite nelle Norme Tecniche di Attuazione. Il lotto sul quale insiste l'attuale costruzione potrebbe avere una potenziale capacità edificatoria residua consentita di circa 29 m², in conformità alla fascia di rispetto per il rischio di pericolosità idraulica in cui ricade una parte del lotto.

Trattandosi di un "bonus" normativo la capacità edificatoria, sia del compendio in stima e sia dei comparabili prescelti per la valutazione, come si vedrà nel seguito, è da ritenersi compresa nel valore ad essi attribuito.

2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità

A seguito delle informazioni fornite dalla documentazione pervenuta dal Comune di Gorizia, il compendio in valutazione è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia prot. n. 5419-59/V/979 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e recintazione rilasciata in data 05/05/1959;
- certificato di abitabilità n. 54-59, prot. n. 8862-61/V del 06/05/1964;
- autorizzazione edilizia n. 1993/21/A, prot. n. 10.09.14/4246 per opere di straordinaria manutenzione dell'edificio rilasciata in data 06/04/1993;
- certificato di abitabilità n. 21-93 del 19/06/1996 relativo ai lavori di straordinaria manutenzione sopra riportati.

2.4 Contratti di locazione

La Committenza ha comunicato che non sono attivi contratti di locazione per l'immobile in trattazione, come successivamente verificato tramite gli applicativi specifici in uso all'Agenzia delle Entrate.

2.5 Servitù e altri diritti reali

La Committenza non ha segnalato servitù e altri diritti gravanti sugli immobili e dalle verifiche effettuate nella Banca Dati del Libro Fondiario di Gorizia, Partita Tavolare web 87 corpo tavolare 1, non risultano iscritti aggravati.

La presente valutazione viene pertanto eseguita per immobili allo stato libero da diritti reali di godimento a favore o a carico.

2.6 Limitazioni ed esclusioni

La presente relazione viene redatta sulla base della documentazione avuta in visione dalla Committenza, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima; ulteriori elementi sono stati reperiti nel corso del sopralluogo esterno e interno effettuato il 17/01/2023.

Di conseguenza la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

- il sopralluogo ha avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra le destinazioni ed uso effettivo delle superfici, nonché la verifica dello stato conservativo dei luoghi;
- la documentazione depositata nella Banca Dati dell'UP-T di riferimento è stata assunta come attendibile dal punto di vista dimensionale, anche alla luce della verifica effettuata in sede di sopralluogo, in data 17/01/2023, durante il quale si è potuto verificare la conformità catastale;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze dell'esistente sono stati desunti esclusivamente sulla base della documentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Gorizia, Ufficio Provinciale – Territorio, senza procedere ad alcuna verifica, neppure

tramite misurazione a campione, dei beni in trattazione;

- gli elaborati grafici sono stati considerati come rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse e i dati depositati come veritieri;
- la relazione di stima è stata elaborata assumendo che gli immobili oggetto di stima siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui saranno destinati, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulla proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo o specie.

Va inoltre evidenziato che:

- non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, conformità impianti, ecc.) e, pertanto, non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di valutazione del compendio in oggetto;
- non sono state svolte analisi del progetto strutturale in termini statici degli edifici;
- non sono state fornite informazioni in merito alla presenza di materiali pericolosi o inquinanti né in linea generale sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, pertanto, nello sviluppo della successiva valutazione non saranno presi in considerazione i costi per eventuali lavori di bonifica.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Comunemente un bene immobile, secondo l'aspetto economico considerato ed allo scopo, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato ordinario in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero comunque a coincidere.

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio degli immobili, ossia quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta, con riferimento alla data della presente valutazione.

3.1 Criteri e metodologie estimative

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta della Committenza.

In linea generale gli aspetti economici, sotto i quali può essere valutato un bene immobile, sono connessi allo scopo per il quale la relazione di stima viene eseguita. Nel caso in esame, l'aspetto economico dal quale scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità (marzo 2023), con cespiti interessati ad una loro successiva alienazione.

Nella metodologia estimativa italiana la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative compatibili con lo strumento urbanistico vigente e, in particolare, la destinazione che assicura all'immobile il suo *Highest and Best Use (HBU)*, ossia la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o di reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*Highest and Best Use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio; per la sua ricerca è necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari che gravano sul bene, nonché lo studio attento della domanda e dell'offerta concorrenziale.

La dottrina estimale indica due diversi procedimenti per la determinazione del valore di mercato, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono, infatti, essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata mediante procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Il procedimento diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Condizione assoluta per l'utilizzo di questo procedimento è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che siano noti i prezzi di mercato di immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili presi a riferimento siano recenti o comunque riferiti ad un'epoca in cui le condizioni del mercato erano le stesse di quelle attuali (potere di acquisto della moneta, volume della domanda/offerta sul mercato);
- che l'immobile da stimare e quelli assunti a riferimento siano situati nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) degli immobili presi per la comparazione siano uniformi con quelle dell'immobile da valutare.

Il più probabile valore di mercato determinato adottando il criterio del metodo comparativo consiste nel formare una scala di prezzi noti relativi a beni analoghi o assimilabili all'immobile in stima e nell'inserire queste unità nel gradino della scala che presenta maggiori analogie e similitudini con esso.

Il presupposto metodologico per il procedimento comparativo è quindi la disponibilità di un adeguato campione di dati che sia omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. In pratica, per la determinazione del valore, si seguirà un'analisi dei dati e delle informazioni acquisite, per poi procedere al processo di aggiustamento e formazione del valore.

Il procedimento indiretto, invece, si attua mediante:

- un *approccio tecnico (cost approach)*, ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario (income approach)*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente di ricercare sia il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, considerabili come derivati da quelli già elencati, che costituiscono altri percorsi indiretti finalizzati alla stima del valore di mercato, ossia:

- il "*valore di trasformazione*", aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- il "*valore di surrogazione*", aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il "*valore complementare*", aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio" in quanto parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e alla finalità della valutazione. Una premessa valida per

l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

In ogni caso viene applicato un procedimento valutativo che abbia caratteristiche di generalità, razionalità e ispirato al principio dell'ordinarietà.

3.2 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, per il bene immobile in valutazione, un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato riferito all'attualità (marzo 2023) per la piena ed intera proprietà.

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"¹ come riportato all'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento 575/2013/UE.

Ai fini della valutazione dell'immobile in trattazione, attualmente censito in categoria catastale B/1 (Convitti e collegi, educandati, ecc), nel prosieguo sarà considerato secondo la sua destinazione originaria "Ville e villini" che si riconduce alla categoria catastale A/7.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima dell'immobile è stata prioritariamente condotta un'indagine di mercato così articolata.

3.3.1 Analisi generale del mercato

Nel quarto trimestre del 2022 si osservano gli effetti del rallentamento dei principali indicatori economici congiunturali i cui segnali erano stati avvertiti nel trimestre precedente, permanendo le cause che influenzano negativamente i dati macroeconomici delle maggiori economie avanzate. L'economia dell'Unione europea, che mostrava indicatori in ripresa dopo la brusca frenata dovuta alla crisi pandemica, continua a risentire della crisi scatenata dal conflitto tra Federazione Russa e Ucraina e la crescita, rispetto alle previsioni di recupero che si prospettavano nel post-pandemia, mostra performance meno brillanti dell'atteso. A corollario della situazione congiunturale, i costi altalenanti del comparto energetico contribuiscono ad alimentare la spinta frenando la domanda interna.

La dinamica espansiva, che nell'anno 2021 raggiungeva il picco nel secondo trimestre, si interrompe in questo quarto trimestre 2022 con l'inversione di tendenza dei tassi di variazione delle compravendite che si attestano in campo negativo.

Nel territorio nazionale la maggiore diminuzione, rispetto al quarto trimestre 2021, si registra nei comuni minori con -2,6%, mentre nei capoluoghi la

¹ La definizione è pressoché uguale a quella riportata negli IVS 2022 (30.1) e negli EVS 2020 (EVS.1) nei quali viene evidenziato che per "normali condizioni di mercato" si intende che "un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in modo indipendente"; Standard RICS 2022 - VPS 4.4. e IVS 2022 - 104 par. 30.1.

flessione è più attenuata con -0,9%.

La diminuzione degli scambi coinvolge i tagli dimensionali più grandi delle abitazioni compravendute, risultando più accentuata con il crescere delle superfici, di converso permane la tendenza in crescita, seppure lieve, delle abitazioni di taglio dimensionale medio piccolo, da 50 m² fino a 85 m², che con oltre il 30% del totale riguardano la maggior quota degli acquisti.

L'analisi dei dati forniti dalla pubblicazione "*Residenziale - Statistiche IV trimestre 2022*", curata dalla Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicata il 09/03/2023, a conferma delle previsioni di rallentamento dei principali indicatori economici e congiunturali del trimestre precedente, evidenzia che il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale registra una diminuzione del 2,1% rispetto all'omologo trimestre dell'anno 2021, con quattromila abitazioni compravendute in meno sul totale di oltre duecento ottomila transazioni.

In tutte le aree del Paese la diminuzione degli scambi è diffusa, con la sola eccezione delle Isole che registra un aumento del 5,1% e un picco del 6,2% nei comuni capoluogo. Nell'area Nord Est, che con il tasso negativo del 6% dei comuni minori registra le perdite più consistenti, la variazione negativa del 5,1% è più marcata rispetto alle altre aree.

L'analisi dei dati mensili, che compongono l'universo statistico di riferimento del quarto quadrimestre 2022, ha evidenziato che il maggior calo di scambi si è verificato nel mese di dicembre (-4,7%), mentre gli altri mesi registravano un andamento oscillante tra il -1,1% di ottobre e un poco significativo +0,2% del mese di novembre.

La tendenza osservata per le abitazioni si riflette anche nel mercato dei box auto e dei posti auto che, nel confronto con il quarto trimestre dell'anno 2021, presenta una diminuzione del 3,9% a livello nazionale, con le perdite maggiori concentrate nelle aree del Nord Est (-6,8%) e del Centro (-7,0%) e una diminuzione del volume di scambio del 4,5%, di poco superiore al dato nazionale, nelle maggiori otto città italiane.

I tempi di vendita del settore residenziale, che nel trimestre precedente registravano una forte contrazione dall'atto di immissione sul mercato al rogito, risultano in lieve risalita, con trattative che tendono al riequilibrio della dinamica contrattuale tra venditore e compratore dove si allarga la forbice tra offerta e richiesta di prezzo.

La provincia di Gorizia è suddivisa in 4 macroaree, delle quali due "Gorizia Capoluogo" e "Grado" individuano rispettivamente il capoluogo Gorizia ed il territorio del Comune di Grado, mentre le restanti due denominate "Destra Isonzo" e "Sinistra Isonzo" includono i restanti comuni del territorio provinciale. Le diverse macroaree individuano le aggregazioni di territori con caratteristiche simili, in particolare morfologiche, ambientali, demografiche e socio economiche.

I dati dell'ultimo e più recente elaborato statistico, relativo al primo semestre 2022, pubblicati sul "*Focus provinciale - Il mercato immobiliare residenziale - Gorizia*", redatto dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Trieste, indicano in 1.137

il numero complessivo delle transazioni normalizzate registrate nell'intero territorio provinciale con un incremento del 14,1% rispetto all'omologo semestre del 2021.

La stessa tendenza (+4,84%) presenta la variazione della quotazione media provinciale con un valore medio provinciale pari a 1.098 €/m². I maggiori incrementi si registrano nel Comune di Grado (1.823 €/m²) e nel Comune di Gorizia (981 €/m²). Nelle due rimanenti macroaree, Sinistra e Destra Isonzo, rispettivamente con 992 €/m² e 910 €/m² l'incremento delle quotazioni medie è stato meno significativo.

Il "Capoluogo Gorizia", con 249 transazioni normalizzate rappresenta circa il 22% dell'intero mercato provinciale residenziale, è suddiviso in 7 zone OMI e per il semestre di riferimento l'informazione relativa al numero di transazioni normalizzate di ogni singola zona, non è disponibile. È comunque possibile un raffronto tra i dati complessivi che indicano come ad un incremento di NTN dell'11,6% corrisponde un considerevole incremento della quotazione media (8,5%). Il dato comunale analizzabile risulta solo quello della quotazione media: quella più rilevante, con 1.023 €/m² (+16,4% rispetto al precedente periodo preso a riferimento) si registra nella zona OMI periferica "D2" e nelle due rurali "R1" e "R2", seguono la zona semicentrale "C1" (1.009 €/m² e +9,6%) e, con le quotazioni più basse, le zone centrali "B1" e "B2", rispettivamente con 888 €/m² (-9,6%) e 922 €/m² (-3,3%).

3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - abitazioni

Ai fini dell'assunzione del valore unitario a base della stima o, comunque, al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, sono state prese a riferimento le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono riportate nel seguito.

In riferimento all'ordinarietà e per la destinazione residenziale con tipologia edilizia "ville e villini" in stato conservativo normale, sono stati reperiti i valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Gorizia, riferiti al 2° semestre 2022 (ultimo semestre disponibile) nella zona "D2" del Comune di Gorizia in cui ricade il bene oggetto della presente valutazione.

In particolare, sulla base dei dati provinciali sul mercato immobiliare residenziale del 1° semestre 2022, non è stato possibile rilevare nell'ambito territoriale di riferimento dei beni oggetto di stima l'andamento delle transazioni per l'assenza del dato rispetto al periodo precedente, mentre per la stessa zona OMI "D2" di riferimento la quotazione media, la più rilevante tra quelle delle zone OMI di Gorizia con un valore di 1.023 €/m², risulta in aumento del 16,4%. Comunque, complessivamente, il mercato del segmento immobiliare di riferimento (unità immobiliare di tipo unifamiliare) si è presentato sufficientemente dinamico nella disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato dell'abitazione verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA)

Si riportano i dati rilevati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - OMI			
Comune di Gorizia - 2° semestre 2022			
Fascia periferica Zona "D2" - Frazioni Lucinico - Piedimonte del calvario - Piuma - Salcano - Mochetta			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Ville e villini	Normale	790	1.000

Esclusivamente quali fonti d'ausilio sono stati consultati i borsini immobiliari pubblicati dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari) nel giugno 2022 e dalla FIMAA. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari) riferito all'anno 2022 e pubblicato nel gennaio 2023.

BORSINO FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali			
Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia 2022			
Gorizia			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Appartamenti	Anni 60/70 - Periferia	450	750
	Da ristrutturare - Periferia	200	250
	Recente (dopo 1980) - Periferia	750	1.050

BORSINO FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari			
Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia 2022			
Gorizia - Periferia			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Appartamenti	Buone condizioni	900	1.200

3.3.3 Indagini di mercato specifiche

Per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, hanno costituito utile strumento d'ausilio n. 3 (tre) atti di compravendita stipulati in epoca non remota rispetto all'attualità (2° semestre 2021 e 2° semestre 2022), appartenenti al segmento di mercato di tipo residenziale, ubicati nel Comune di Gorizia, n. 2 (due) nella stessa zona OMI del *subject* e n. 1 (uno) nella zona OMI semicentrale "C1" che successivamente saranno oggetto di approfondite analisi estimali con il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA), adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale.

I dettagli degli stessi verranno esplicitati nel successivo paragrafo "3.5.1 Beni di confronto (*comparables*) selezionati".

Le indagini di mercato compiute s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Nel caso in esame, in considerazione della disponibilità di immobili analoghi da usare in comparazione, la determinazione del più probabile valore di mercato sarà effettuata ricercando il più probabile valore unitario di mercato, dell'unità immobiliare, attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA).

3.4.1 MCA – Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach", si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca recente;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e

si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.4.2 Abitazione identificata alla sezione urbana D, foglio 4, particella 669/2

Dalle ricerche svolte sono stati individuati immobili comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in valutazione. Tra tali requisiti non sono stati presi in considerazione la pericolosità e il rischio idraulico, poiché per il *subject* tale evenienza è stata superata dai lavori di messa in sicurezza e tombatura dell'alveo del vicino Rio Stoperca.

Di seguito si riportano i prospetti di sintesi dei beni in comparazione utilizzati nel procedimento comparativo dell'MCA per addivenire al più probabile valore di mercato del bene in stima.

La descrizione dei beni è stata desunta dalle mappe catastali, dalle ortofoto, nonché, ove disponibili, da immagini di visione stradale (*Street View*).

3.4.3 Beni di confronto (*comparables*) selezionati

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 22702/13564 dott. Damjan Hlede Notaio in Gradisca d'Isonzo (GO)
Prezzo (€):		300.000,00
Data dell'atto:		12/12/2022
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Nuova
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	C
	Foglio	11
	Particella	51/6
	Subalterno	1\2
Categoria		A/7 classe 2^ \ C/6 classe 7^

Ca - Comune di Gorizia - zona OMI "D2"

Abitazione - subalterno 1: Planimetria catastale prot. n. GO0023856 del 15/04/2015

Box auto - subalterno 2: Planimetria catastale prot. n. GO0048322 del 28/03/2011

Unità immobiliare isolata a destinazione d'uso residenziale (categoria A/7), ubicata al civico 27 di Via Nuova la cui costruzione risalente al 1999 è iniziata in forza della concessione di edificare rilasciata dai competenti uffici del Comune di Gorizia in data 10/07/1996 e della denuncia di inizio attività presentata il 13/07/2005 per interventi di manutenzione straordinaria relativi al consolidamento del solaio di copertura del sottotetto. Successivamente, in data 08/08/2011 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e sottotetto) ed uno seminterrato, è dotato di box al piano terra e di una propria area scoperta di pertinenza.

La variazione catastale del 15/04/2015, cui si fa riferimento per la planimetria del subalterno 1 è quella del calcolo di superficie mentre quella del 28/03/2011 che riguarda entrambi i subalterni è quella di costituzione degli stessi.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare residenziale (subalterno 1) risulta essere la seguente:

- al piano terra, un ingresso, un disimpegno e un corridoio collegano tra loro il soggiorno, la cucina, tre camere, uno studio, un bagno-wc, due ulteriori wc, con altezza interna pari a 2,70 m; un portico è ubicato sul retro rispetto all'accesso principale;
- al piano seminterrato, raggiungibile da una scala interna, due cantine, una lavanderia-centrale termica con altezza di 2,20 m;
- al sottotetto, raggiungibile internamente con una propria scala un unico ambiente dotato di una piccola terrazza con altezze minime di 1,50 m ai lati e massima di 3,40 m al colmo.

Il box auto (subalterno 2) è posizionato in adiacenza all'abitazione, ha forma regolare e un'altezza interna di 2,70 m.

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, è pari a 336,00 m² così come desumibile dalla visura catastale. L'unità immobiliare destinata a box ha consistenza pari a 37,00 m² e sarà ragguagliata in percentuale del 67% rispetto a quello dell'abitazione. Tale percentuale, riferita al *subject*, deriva dal rapporto tra la media dei valori unitari dei "box" e i valori medi delle "ville e villini" allo stato normale espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Con i criteri così utilizzati si perviene ad una consistenza lorda per il comparabile pari a 361,00 m² che sarà quella utilizzata nella presente relazione ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Gorizia individua l'area sulla quale ricade il fabbricato nella zona territoriale omogenea "B8a - Residenziale a ville o a schiera".

Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche di confronto simili a quelle del *subject* ad eccezione dell'orientamento prevalente e dello stato manutentivo, che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante gli specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo del "Prezzi impliciti".

In base al dettato del Codice dell'Edilizia, L.R. 19/09, che prevede la facoltà di utilizzo di bonus volumetrici, reperibili all'art. 39bis ed applicabili, il lotto potrebbe ulteriormente sviluppare circa 65 m²; i provvedimenti edilizi sopra riportati non sono stati diretti allo sfruttamento di tale capacità edificatoria residua

Il valore della capacità edificatoria residua è da intendersi compreso nel prezzo della compravendita, tenuto conto che dalla documentazione in esso riportata

non si fa riferimento ad attività edilizie che hanno condotto alla fruizione di tale capacità residua.

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 332/2198 dott.sa Jessica Frisan Notaio in Gorizia
Prezzo (€):		320.000,00
Data dell'atto:		14/09/2021
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Terza Armata
	Numero civico	84
Dati catastali	Sezione	I
	Foglio	1
	Particella	.391
	Subalterno	3\4
	Categoria	A/7 classe 3^C/6 classe 3^

Cb - Comune di Gorizia - zona OMI "C1"

Abitazione - subalterno 3: Planimetria catastale prot. n. GO0020596 del 02/09/2021

Posto auto coperto - subalterno 4: Planimetria catastale prot. n. 2104 del 20/10/2000

Unità immobiliare isolata a destinazione d'uso residenziale (categoria A/7), ubicata al civico 84 di Via IV Terza Armata la cui costruzione risalente al 1975 è iniziata in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gorizia in data 31/01/1967. Successivamente sono state eseguite opere per le quali sono stati emessi i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia del 31/03/1976 per la costruzione di una recintazione;
- concessione di edificare del 22/09/1998 per ampliamento casa di abitazione e relativo certificato di agibilità del 30/11/2000.

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato, è dotato di posto auto coperto e di una propria corte esclusiva.

La variazione catastale del 02/09/2021, cui si fa riferimento per la planimetria del subalterno 1 è quella riferita ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare residenziale (subalterno 3) risulta essere la seguente:

- al piano terra, un portico protegge l'atrio d'ingresso al soggiorno e alla cucina, un corridoio collega gli altri ambienti costituiti da due stanze e due bagni, con altezza interna di 2,90 m; con accesso dall'esterno il piano terra si completa con un ripostiglio di altezza variabile da 2,70 a 3,25 m;
- al piano seminterrato, raggiungibile da due scale, una interna ed una esterna, un disimpegno collega due cantine, un angolo cottura e la centrale termica, con altezza interna di 2,35 m.

Il posto auto (subalterno 4) ha forma regolare ed è posizionato sulla corte della particella.

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, è pari a 269,00 m² così come desumibile dalla visura catastale. L'unità immobiliare destinata a posto auto ha consistenza pari a 38,00 m² e sarà ragguagliata con i medesimi criteri adottati per il comparabile *Ca*. Con i criteri così utilizzati si perviene ad una consistenza lorda per il comparabile pari a 294,00 m² che sarà quella utilizzata nella presente relazione ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'*MCA*.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Gorizia individua l'area sulla quale ricade il fabbricato nella zona territoriale omogenea "B8a – Residenziale a ville o a schiera".

Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche di confronto simili a quelle del *subject* ad eccezione dell'orientamento prevalente e dello stato manutentivo, che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante gli specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo del "Prezzi impliciti".

In base al dettato del Codice dell'Edilizia, L.R. 19/09, che prevede la facoltà di utilizzo di bonus volumetrici, reperibili all'art. 39bis ed applicabili, il lotto potrebbe ulteriormente sviluppare circa 62 m²; i provvedimenti edilizi sopra riportati, antecedenti alla normativa regionale, non hanno limitato tale capacità edificatoria residua che risulta ancora nella disponibilità dell'immobile.

Il valore della capacità edificatoria residua è da intendersi compreso nel prezzo della compravendita, tenuto conto che dalla documentazione in esso riportata non si fa riferimento ad attività edilizie che hanno condotto alla fruizione di tale capacità residua.

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 899/706 dott. avv. Enrico Cevaro Notaio in Cervignano del Friuli (UD)
Prezzo (€):		241.500,00
Data dell'atto:		13/10/2021
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Stradone della Mainizza
	Numero civico	28
Dati catastali	Sezione	D
	Foglio	2
	Particella	1127/3
	Subalterno	9\7
	Categoria	A/7 classe 2 [^] C/2 classe 2 [^]

Cc – Comune di Gorizia – zona OMI "D2"

Abitazione - subalterno 9: Planimetria catastale prot. n. GO0018686 del 04/08/2021

Deposito - subalterno 7: Planimetria catastale prot. n. GO0007665 del 12/03/2020

Unità immobiliare isolata a destinazione d'uso residenziale (categoria A/7), ubicata al civico 28 dello Stradone della Mainizza costruita nel 1960, con ristrutturazione totale avvenuta nel 1987. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia del 13/08/1987 e successiva variante del 30/08/1989, con rilascio del certificato di abitabilità del 19/12/1989, per ristrutturazione ed ampliamento della casa di abitazione;
- concessione edilizia del 03/06/1988 con rilascio del certificato di agibilità del 22/11/1994, per costruzione di un portico;
- autorizzazioni edilizie del 14/04/1988 e del 02/09/1988, per lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato a uso deposito;
- autorizzazione edilizia del 14/07/1988 con rilascio di certificato di agibilità del 29/07/1988;
- concessione edilizia del 26/07/1989 e successiva variante del 07/10/1991, per ampliamento del portico annesso al fabbricato ad uso deposito;
- autorizzazione edilizia del 07/02/1992, per lo scarico dei liquami nella fognatura cittadina;
- autorizzazione edilizia del 09/11/1993 con rilascio del certificato di abitabilità del 24/10/1994, per il collocamento di una veranda;
- autorizzazione edilizia del 03/03/1994 con rilascio del certificato di abitabilità del 17/04/2000, per la costruzione di una tettoia;
- concessioni edilizie in sanatoria con rilascio dei relativi certificati di agibilità in data 14/07/1998;
- DIA del 29/04/2009, per modifiche ai fori esterni, realizzazione di scale di accesso e modifiche alla recinzione;
- CILA del 22/07/2021 relativa al fabbricato residenziale;
- SCIA in sanatoria del 23/07/2021.

L'unità immobiliare ad uso abitativo si sviluppa al piano prima sotto strada, terra e primo uniti da scala interna, con annessa corte di pertinenza e corpo di fabbrica staccato ad uso deposito al piano terra.

La variazione catastale del 04/08/2021, cui si fa riferimento per la planimetria del subalterno 9 è quella riferita a fusione, ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni mentre quella relativa al subalterno 7 è riferita ad una sua diversa distribuzione degli spazi interni.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare residenziale (subalterno 9) risulta essere la seguente:

- al piano terra, un portico e una veranda proteggono l'accesso al salotto e alla cucina, un corridoio collega gli altri ambienti costituiti da due stanze, due bagni, un ripostiglio, con altezza interna di 2,70 m;

- al piano seminterrato, raggiungibile da una scala interna, un disimpegno collega due cantine, con altezza interna di 2,26 m;
- al primo piano, collegato con la scala interna e con altezza variabile da 1,80 a 2,80 m, tre vani adibiti a soffitta e uno a bagno.

Il deposito (subalterno 7) ha forma regolare, è posizionato sulla corte della particella e risulta costituito da tre vani, un ripostiglio, un wc, da una porzione porticata con altezze comprese tra un minimo di 2,30 e un massimo di 3,45 m.

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, è pari a 272,00 m² così come desumibile dalla visura catastale. L'unità immobiliare destinata a deposito ha consistenza pari a 123,00 m² e sarà ragguagliata al 25% (accessorio indiretto non comunicante). Con i criteri così utilizzati si perviene ad una consistenza lorda per il comparabile pari a 303,00 m² che sarà quella utilizzata nella presente relazione ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Gorizia individua l'area sulla quale ricade il fabbricato nella zona territoriale omogenea "B8a - Residenziale a ville o a schiera".

Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche di confronto simili a quelle del *subject* ad eccezione dello stato manutentivo, che in sede di elaborazione sarà omogeneizzato mediante gli specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo del "Prezzi impliciti".

In base al dettato del Codice dell'Edilizia, L.R. 19/09, che prevede la facoltà di utilizzo di bonus volumetrici, reperibili all'art. 39bis ed applicabili, il lotto potrebbe ulteriormente sviluppare circa 57 m²; i provvedimenti edilizi sopra riportati non hanno limitato tale capacità edificatoria residua che risulta ancora nella disponibilità dell'immobile.

Il valore della capacità edificatoria residua è da intendersi compreso nel prezzo della compravendita, tenuto conto che dalla documentazione in esso riportata non si fa riferimento ad attività edilizie che hanno condotto alla fruizione di tale capacità residua.

Si descrivono nel seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare.

3.4.4 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica, inoltre, sono riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Ville e villini"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Nuova Costruzione	No	0
	Si	1

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso unità immobiliari con caratteristiche il più possibile simili a quella da valutare, tipologia edilizia "ville e villini" con particolare riguardo alla superficie e alle caratteristiche tipologiche.

Si precisa che, per l'attribuzione delle caratteristiche all'immobile oggetto di stima ed ai comparabili presi a riferimento, sono state tenute in debita considerazione le dichiarazioni rese negli atti catastali e nei relativi atti di compravendita.

Lo stato dei beni comparabili è stato, inoltre, verificato con l'ausilio delle foto rinvenibili in rete con data più prossima a quella dei relativi atti di compravendita.

In merito alle caratteristiche attribuite al *subject*, si precisa che lo "stato manutentivo dell'uiu" è considerato "scadente", come descritto al paragrafo "1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare".

3.4.5 Tabella degli immobili in comparazione

Nella tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Fonte			Compravendita	Compravendita	Compravendita						
Dati di riferimento	Estremi	Repertorio n. 22702/13564 dott. Damjan Hlede Notario in Gradisca d'Isonzo (GO)		Repertorio n. 3302198 dott.ssa Jessica Frisani Notario in Gorizia		Repertorio n. 899706 dott. avv. Enrico Cevaro Notario in Cervignano del Friuli (UD)					
	Prezzo o valore assunto (€)	300.000,00		320.000,00		241.500,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022		2°/2021		2°/2021				1°/2023	
	Comune	Gorizia		Gorizia		Gorizia				Gorizia	
	Indirizzo	Toponimo Via Nuova		Via Terza Armata		Stradone della Malizza				Via Brigata Cuneo	
	Catastali	Numero civico	27		84		28				5
		Stazione	C		I		D				D
		Foglio	11		1		2				4
	Dati OMI della zona degli immobili	Denominazione della zona OMI di classificazione degli immobili		D2	C1		D2				D2
			Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	790,00	930,00		720,00			
		Massimo €/m ²	1.000,00	1.100,00		920,00					
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²	790,00	1.000,00		790,00				790,00	
		Massimo €/m ²	1.000,00	1.200,00		1.000,00				1.000,00	
Caratterizzazione oggetto di confronto		Consistenza raggiata	Superficie in m ²	361,00	Superficie in m ²	294,00	Superficie in m ²	303,00	Superficie in m ²	Superficie in m ²	255,00
		Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale				Normale
		Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile				Civile
		Orientamento prevalente dell'ulu	NE-NO		S		E-O				E-O
		Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale		Normale		Normale				Normale
	Stato manutentivo dell'ulu	Normale		Normale		Normale				Scadente	
	Numero di affacci	Quattro		Quattro		Quattro				Quattro	
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale				Normale	
	Numero WC	>Due		>Due		>Due				>Due	
	Nuova Costruzione	No		No		No				No	

3.4.6 Tabella test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e la "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_i , che rappresenta il rapporto tra valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_i , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI e in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra

descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari C' e C'' sono stati assunti rispettivamente pari a 500 €/m² così come determinati dall'Ufficio in esito a indagini locali esperite su capitolati di opere similari, relativi computi metrici e manualistica di settore. In particolare, sono stati assunti i costi di un intervento di costruzione di fabbricato civile ("DEI - Prezzi Tipologie Edilizie 2019 – A4 villa "Tipo A"), tenendo conto, per il caso in trattazione, dell'ipotesi di ampliare i costi di manutenzione dell'uiu in modo da far rientrare quelli interni ed esterni dell'edificio, escludendo i costi e la relativa percentuale d'incidenza relativa agli scavi, alle opere strutturali o fondazionali, su parti comuni del fabbricato, ecc., non presenti in un generico intervento di manutenzione straordinaria. Tali costi sono utilizzati nella prassi del mercato locale con riferimento alla tipologia edilizia e al grado di finiture del bene in valutazione, ritenendoli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e da quello "normale" allo stato "ottimo".

Per l'analisi comparativa del bene in valutazione, ai fini del test di ammissibilità, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia "ville e villini" allo stato "normale", della zona OMI "D2" del Comune di Gorizia per il periodo secondo semestre 2022 (minimo 790 €/m² - massimo 1.000 €/m²) per il *subject* e ai periodi di riferimento e delle rispettive zone OMI dei comparabili utilizzati nel procedimento dell'MCA.

Come si evince dalla tabella sotto riportata, al test vengono sottoposti tutti i comparabili, in quanto collocati in epoca diversa rispetto al *subject*; tutti i comparabili hanno superato tale test e il valore complessivo considerato nelle successive analisi è quello omogeneizzato.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca dei subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	De	De	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	D2	C1	D2				D2
Prezzo rilevato (€)	300.000,00	320.000,00	241.500,00	0,00	0,00	0,00	$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$ 790,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2021	2°/2021			$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$ 1.000,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	895,00	1.015,00	820,00	0,00	0,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da scadente a normale) 500,00
	Coefficiente epoca K_u (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,08	1,09	0,00	0,00	$C'' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo) 500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	895,00	1.100,00	895,00	0,00	0,00	Epoca stima 1°/2023
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,81	1,00	0,00	0,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject) 895,00
Consistenza ragguagliata STCi (mq)	361	294	303	0	0	0	255
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	831,02	1.085,44	797,03	0	0	0	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \min - C'$) 290,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c / (K_l \times K_u)$ (€/mq)	831,02	959,75	869,93	0,00	0,00	0,00	Prezzo max. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \max - C'$) 1.500,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)	300.000,00	282.167,49	263.588,41	0,00	0,00	0,00	$p'c \min = \text{€}$ 831,02
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.4.7 Tabella dei dati

Nella "Tabella 'C' – Dati" sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun *comparable* del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		D		E		F		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	361,00	Superficie in m ²	294,00	Superficie in m ²	303,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	255,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0	0	0	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	0	0	0	0	0	0	Civile	1,00
c4	Orientamento prevalente dell'ulu	NE-NO	1,00	S	4,00	E-O	2,00	0	0	0	0	0	0	E-O	2,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0	0	0	Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0	0	0	Scadente	0,00
c7	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	0	0	0	0	0	0	Quattro	3,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0	0	0	Normale	1,00
c9	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	0	0	0	0	0	0	>Due	2,00
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	0	0	0	0	0	0	No	0,00

3.4.8 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{Ci}) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI													
N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI								
					Ca	Cb	Cc	D	E	F			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'omin	€/m ²	1,00	831,02	831,02	831,02	0,00	0,00	0,00			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,2%	27.540,00	25.902,98	24.197,42	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,5%	34.380,00	32.336,39	30.207,23	0,00	0,00	0,00			
c4	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc4XPci	€	1,7%	4.950,00	4.655,76	4.349,21	0,00	0,00	0,00			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc5XPci	€	4,6%	13.800,00	12.979,70	12.125,07	0,00	0,00	0,00			
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Kc6XGSt	€	500,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	4.950,00	4.655,76	4.349,21	0,00	0,00	0,00			
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,0%	21.060,00	19.808,16	18.503,91	0,00	0,00	0,00			
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,4%	19.050,00	17.917,64	16.737,86	0,00	0,00	0,00			
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	5,1%	15.240,00	14.334,11	13.390,29	0,00	0,00	0,00			

Il peso delle caratteristiche per il settore immobiliare in esame è stato oggetto di indagine sul mercato locale. L'analisi è stata finalizzata ad individuare quali elementi hanno influenza sul valore e con quale incidenza rilevando che, ai valori più elevati di incidenza corrispondono effettivamente prezzi più elevati.

Di seguito, vengono riportati i coefficienti (pesi che, come sopra precisato, sono stati determinati attraverso specifiche attività di ricerca e sviluppo di quest'Ufficio) che consentono di calcolare i prezzi impliciti da utilizzare nell'MCA per tutte le caratteristiche (ad eccezione della superficie e dello stato manutentivo, caratteristiche per le quali è possibile riferirsi direttamente a dati desunti dal mercato e della consistenza ragguagliata). Sono stati presi in considerazione e valorizzati i soli prezzi impliciti relativi alle caratteristiche che si discostano fra il bene oggetto di stima (*subject*) e i comparabili assunti a riferimento; nel particolare il solo:

c4 - orientamento prevalente - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m4} = K_{c4} \times P_{ci}$$

dove il coefficiente K_{c4} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 1,65% per ogni variazione di orientamento pari a 45° che il *comparable* deve subire per portarsi nella stessa posizione del *subject*.

Con riferimento al prezzo implicito per la consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo riscontrabile fra i comparabili ammessi alle fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a 831,02 €/m²), si è ritenuto che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie, nell'assunzione che per quel segmento funzionale di mercato, se la curva del prezzo totale cresce al crescere della superficie in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e di quello marginale sono decrescenti, con la curva del prezzo medio che si colloca in posizione superiore rispetto a quella del prezzo marginale.

Per il caso in esame si adottano i coefficienti risultanti dall'attività di sviluppo e ricerca condotta dall'UP-T di Gorizia relativamente ai prezzi impliciti per la zona di fascia semicentrale del capoluogo Gorizia.

3.4.9 Tabella di valutazione

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δ_{qi}). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è, quindi, determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Ca		Cb		Cc		C4		C5		C6		
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo										
c1	Consistenza raggiugliata	-106,00	-88.598,64	-39,00	-32.429,97	-48,00	-39.889,20						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c4	Orientamento prevalente dell'ulu	1,00	4.960,00	-2,00	-9.311,53	0,00	0,00						
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c6	Stato manufattivo dell'ulu	-1,00	-127.500,00	-1,00	-127.500,00	-1,00	-127.500,00						
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c10	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\sum \Delta P_i$		-210.638,64		-169.221,50		-167.389,20						
	P_{ci}		300.000,00		282.167,49		263.586,41						
	$P_{ci} + \sum \Delta P_i$		89.361,36		112.945,99		96.199,22						
1° SINTESI													
	$P_{corretto}$		350,44		442,93		377,25						prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²) 390,20
	$\Delta_{med}\%$		-10,19%		13,51%		-3,32%		0,00%		0,00%		% di scostamento accettato 15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato
													Valore 1° sintesi (€) 88.641,69

Pertanto, a seguito del prezzo unitario medio ottenuto, calcolato come sopra esplicitato, si procede alla verifica attraverso lo scostamento percentuale tra prezzo unitario medio e prezzi unitari corretti, ritenendo ammissibili solo i prezzi unitari corretti che rispetto al prezzo unitario medio non si discostino di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta pari al 15%.

In seguito a tale verifica tutti i *comparables* utilizzati sono risultati idonei e la media aritmetica dei valori unitari calcolati fornisce il più probabile valore unitario di riferimento pari a **390,20 €/m²**.

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione (tipologia "ville" e villini", stante le caratteristiche scadenti della stessa, così come esplicitate nel procedimento estimativo adottato, si colloca correttamente al di sotto del minimo del valore OMI "normale" ridotto del costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato normale a quello scadente.

Le tabelle A, B, C, D ed E relative ai calcoli sopra descritti sono presenti negli allegati di questa relazione.

3.5 Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per l'intera quota di proprietà, riferito all'attualità (marzo 2023) che, applicando il valore unitario di 390,20 €/m² moltiplicato per la sua consistenza di 255,00 m², risulta pari a:

$$390,20 \text{ €/m}^2 \times 255,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 99.501,00$$

che, espresso in cifra tonda ed arrotondato, risulta essere di

€ 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00).

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente valutazione, riferita all'attualità (marzo 2023), è la determinazione del più probabile valore di mercato, per l'intera quota di proprietà, dell'immobile ubicato in Comune di Gorizia, Via Brigata Cuneo n.5, identificato nella Banca Dati del Catasto Fabbricati dell'UP-T di Gorizia alla sezione urbana D (Piedimonte del Calvario), foglio 4, particella 669/2.

Il bene immobiliare è costituito da una costruzione isolata con i vani principali costituenti la porzione abitativa sviluppata al piano terra e quelli accessori al seminterrato.

Il servizio di valutazione è reso a rimborso dei costi, nei termini stabiliti all'articolo 3 dell'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia e l'ASUGI, sottoscritto in data 01/12/2022 con protocollo 110585.

In data 17/01/2023, alla presenza di un funzionario incaricato dalla Committenza, è stato eseguito il sopralluogo esterno ed interno dell'immobile, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie per la verifica dello stato di fatto, in particolare delle condizioni di manutenzione e conservazione dei beni in valutazione, nonché le condizioni generali della zona in cui sono ubicati.

La presente relazione sulla base della documentazione reperita agli atti della Banca Dati Catastale dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Gorizia. Ulteriori elementi sono stati reperiti e assunti nel corso del sopraccitato sopralluogo interno ed esterno.

Non si è a conoscenza, per i cespiti in parola, della presenza di ipoteche, vincoli, pesi, gravami e servitù, pertanto la perizia è stata eseguita facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

Di conseguenza la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

- il sopralluogo ha avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra le destinazioni ed uso effettivo delle superfici, nonché la verifica dello stato conservativo dei luoghi;
- la documentazione depositata nella Banca Dati dell'UP-T di riferimento è stata assunta come attendibile dal punto di vista dimensionale, anche alla luce della verifica effettuata in sede di sopralluogo, in data 17/01/2023, durante il quale si è potuto verificare la conformità catastale;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze dell'esistente sono stati desunti esclusivamente sulla base della documentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Gorizia, Ufficio Provinciale - Territorio, senza procedere ad alcuna verifica, neppure tramite misurazione a campione, dei beni in trattazione;
- gli elaborati grafici sono stati considerati come rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse e i dati depositati come veritieri;
- la relazione di stima è stata elaborata assumendo che gli immobili oggetto di stima siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui saranno destinati, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulla proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo o specie.

Va inoltre evidenziato che:

- non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, conformità impianti, ecc.) e, pertanto, non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di valutazione del compendio in oggetto;
- non sono state svolte analisi del progetto strutturale in termini statici degli edifici;

non sono state fornite informazioni in merito alla presenza di materiali pericolosi o inquinanti né in linea generale sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, pertanto, nello sviluppo della successiva valutazione non saranno presi in considerazione i costi per eventuali lavori di bonifica.

L'aspetto economico preso in considerazione per la valutazione dell'unità immobiliare assunta di tipo residenziale come da originaria destinazione e per la quale il mercato è risultato sufficientemente dinamico in termini di transazioni è stato quello della determinazione del valore mediante il procedimento

comparativo pluriparametrico derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA). L'MCA è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un bene può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, stante le caratteristiche scadenti della stessa, così come esplicitate nel procedimento estimativo adottato, si colloca correttamente al di sotto del minimo del valore OMI "normale" per la zona OMI "D2" del Comune di Gorizia, al secondo semestre 2022 ultimo dato rilevato e disponibile, ridotto del costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato normale a quello scadente.

A seguito di quanto esposto, a completamento dell'incarico ricevuto, il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare trattato, con riferimento all'attualità (marzo 2023), per la quota parte del diritto reale (piena proprietà) è pari a

€ 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00).

Riguardo ai valori così determinati, si deve tenere in debito conto che:

- la valutazione è stata eseguita facendo esplicito diniego ad ogni altro suo tipo di utilizzazione e con riferimento all'attuale destinazione degli immobili.
- i valori quantificati sono condizionati alle assunzioni esplicitate nel corso delle osservazioni in sede di sopralluogo e delle prescrizioni urbanistiche contenute nella presente relazione di stima.

Trieste, 30 marzo 2023

IL RESPONSABILE TECNICO
Raffaele Calcina
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
Paolo Daniele Viviani
(firmato digitalmente)

La presente relazione è corredata dai documenti che si allegano, elencati ed esplicitati nelle pagine successive

ALLEGATI

- | | |
|----------|----------------------------------------------------|
| 1 | Tabelle procedimento M.C.A. |
| 2 | Localizzazione subject |
| 3 | Localizzazione zona OMI |
| 4 | Estratto del P.R.G.C. del Comune di Gorizia |
| 5 | Estratti di mappa |
| 6 | Planimetrie |
| 7 | Documentazione fotografica |

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Repertorio n. 22702/13564 dott. Damjan Hlede Notaio in Gradisca d'Isonzo (GO)		Repertorio n. 332/2198 dott.sa Jessica Frisan Notaio in Gorizia		Repertorio n. 899/706 dott. avv. Enrico Cevaro Notaio in Cervignano del Friuli (UD)						
	Prezzo o valore assunto (€)	300.000,00		320.000,00		241.500,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022		2°/2021		2°/2021				1°/2023		
	Comune	Gorizia		Gorizia		Gorizia				Gorizia		
	Indirizzo	Toponimo	Via Nuova		Via Terza Armata		Stradone della Mainizza				Via Brigata Cuneo	
		Numero civico	27		84		28				5	
	Catastali	Sezione	C		I		D				D	
		Foglio	11		1		2				4	
		Part.lle	51/6		.391		1127/3				669/2	
Subalterno		1\2		3\4		9\7				-		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		C1		D2				D2	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	790,00		930,00		720,00					
		Massimo €/m ²	1.000,00		1.100,00		920,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	790,00		1.000,00		790,00				790,00	
1°/2023		Massimo €/m ²	1.000,00		1.200,00		1.000,00				1.000,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	361,00	Superficie in m ²	294,00	Superficie in m ²	303,00			Superficie in m ²	255,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale				Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile				Civile		
	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO		S		E-O				E-O		
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Normale		Normale				Normale		
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale		Normale		Normale				Scadente		
	Numero di affacci	Quattro		Quattro		Quattro				Quattro		
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale				Normale		
	Numero WC	>Due		>Due		>Due				>Due		
Nuova Costruzione	No		No		No				No			

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI		D2	C1	D2				D2	
Prezzo rilevato (€)		300.000,00	320.000,00	241.500,00				$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	790,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2021	2°/2021				$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.000,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	895,00	1.015,00	820,00				$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	500,00
	Coefficiente epoca K_{ti} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,08	1,09				$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	895,00	1.100,00	895,00				Epoca stima:	1°/2023
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,81	1,00				Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	895,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		361	294	303				255	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		831,02	1.088,44	797,03				Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$)	290,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = $p \cdot C_i \times k_e \times k_l$ (€/mq)		831,02	959,75	869,93				Prezzo max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max.} + C''$)	1.500,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = $p' \cdot C_i \times ST$ (€)		300.000,00	282.167,49	263.588,41				$p' \cdot c \text{ min} = \text{€}$	831,02
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI					

TABELLA "C" - DATI

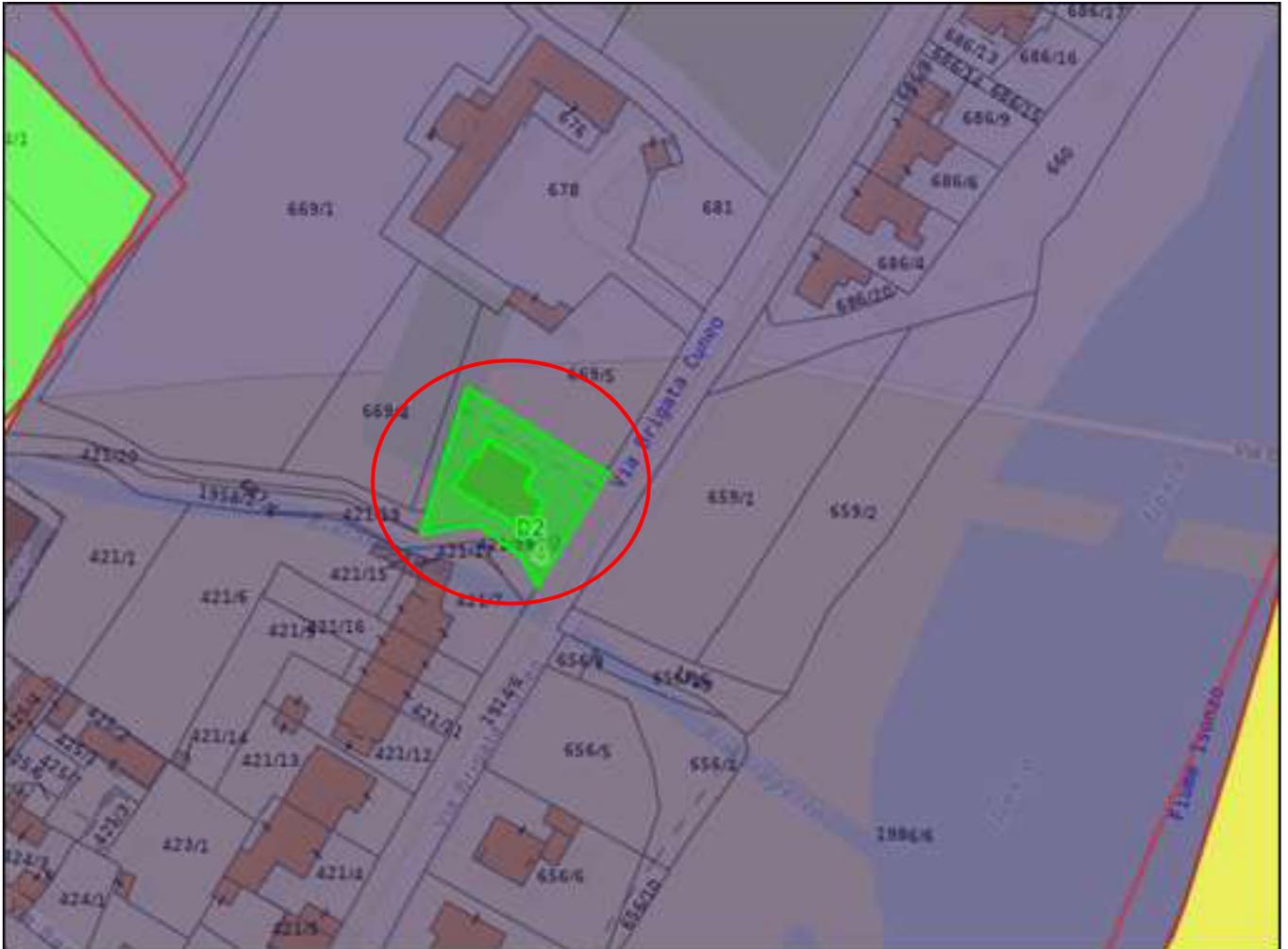
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc								Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	361,00	Superficie in m ²	294,00	Superficie in m ²	303,00							Superficie in m ²	255,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00							Civile	1,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	S	4,00	E-O	2,00							E-O	2,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Scadente	0,00
c7	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00							Quattro	3,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Normale	1,00
c9	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00							>Due	2,00
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00							No	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	831,02	831,02	831,02			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,2%	27.540,00	25.902,98	24.197,42			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,5%	34.380,00	32.336,39	30.207,23			
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	1,7%	4.950,00	4.655,76	4.349,21			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	4,6%	13.800,00	12.979,70	12.125,07			
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	500,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00			
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	4.950,00	4.655,76	4.349,21			
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,0%	21.060,00	19.808,16	18.503,91			
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,4%	19.050,00	17.917,64	16.737,86			
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	5,1%	15.240,00	14.334,11	13.390,29			

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	-106,00	-88.088,64	-39,00	-32.409,97	-48,00	-39.889,20				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	1,00	4.950,00	-2,00	-9.311,53	0,00	0,00				
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c6	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-127.500,00	-1,00	-127.500,00	-1,00	-127.500,00				
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c10	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-210.638,64		-169.221,50		-167.389,20				
	P^c		300.000,00		282.167,49		263.588,41				
	$P^c + \sum \Delta P_i$		89.361,36		112.945,99		96.199,22				
1^a SINTESI	P_C corretto		350,44		442,93		377,25				prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²) 390,20
	$\Delta_{medio}\%$		-10,19%		13,51%		-3,32%				% di scostamento accettato 15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€) 99.501,00



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN ESAME

LOCALIZZAZIONE OMI SUBJECT
COMUNE DI GORIZIA
ZONA OMI D2 – FASCIA PERIFERICA
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° 3

fuori scala
data 30/03/2023

Eagle.fvg

Torna ai risultati

Scheda oggetto

B10 - RESIDENZIALE DEI BORGHI

Zona omogenea: B
Sottozona: B10

Descrizione: Residenziale dei borghi
Articoli delle NTA: 17

Superficie calcolata (mq): 5008.74
Note: n.d.

Riferimento Normativo:
Visualizza scheda

COMUNI FVG 2021

Zona B10 – Residenziale dei Borghi

LOCALIZZAZIONE SU TAVOLA DI ZONIZZAZIONE
P.R.G.C. DEL COMUNE DI GORIZIA
tratta da Eagle.fvg

ALLEGATO
N° 4

fuori scala
data 30/03/2023



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN ESAME

ESTRATTO DI MAPPA – CATASTO TERRENI
COMUNE DI GORIZIA
Sezione D, foglio 4, particella 669/2

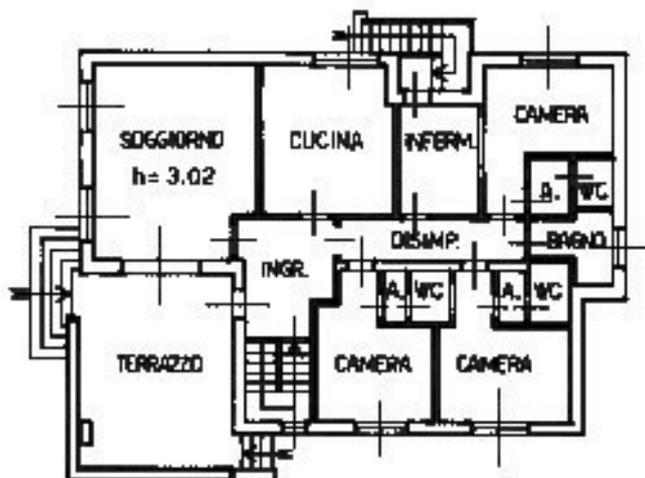
ALLEGATO
N° 5

fuori scala
data 30/03/2023

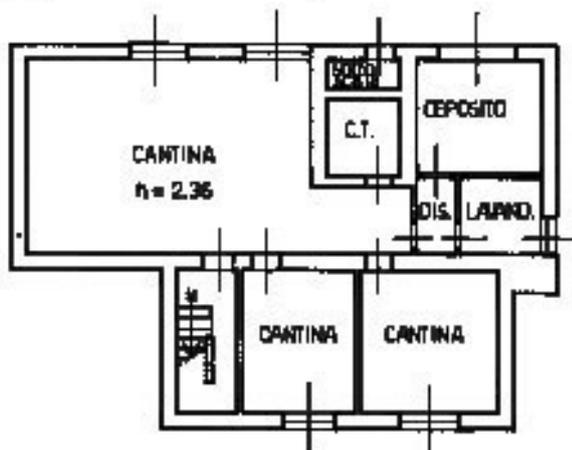


Planimetria di u.l.u. in Comune di GORIZIA via BRIGATA CUNEO civ. 5/E

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Ingresso al lotto



Prospetto sud lato Rio Stoperca



Corte esclusiva lato ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.1

-
data 30/03/2023



Prospetto nord



Ingresso all'abitazione



Prospetto est lato Via Brigata Cuneo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.2

-
data 30/03/2023



Soggiorno



Cucina



W.c. ed anti w.c.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7b.1

-
data 30/03/2023



Secondo ingresso



Camera



Corridoio - disimpegno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7b.2

-
data 30/03/2023



Cantina



Cantina



Scala interna di collegamento i due piani, interrato e terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO	-
N° 7b.3	data 30/03/2023