

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (marzo 2023), dell'intera quota di proprietà del compendio immobiliare costituito da fabbricato collabente identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3 e da aree identificate al Catasto Terreni alla sezione Corona (B), foglio 6, particelle 1019/1, 1995, 1996 e 1997

Via della Chiesa, n. 8 - 34070 Mariano del Friuli (GO)



Committente

Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina - ASUGI

Via Costantino Costantinides n. 2 - 34128 Trieste (TS)
Tel. 040 5130115 - PEC: asugig@cert.sanita.tg.it

P.IVA/CF: 01337320327

allegato a AGE.AGEDP-TS.REGISTRO UFFICIALE 0022562.30-03-2023.U

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (marzo 2023), dell'intera quota di proprietà del compendio immobiliare costituito da fabbricato collabente identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3 e da aree identificate al Catasto Terreni alla sezione Corona (B), foglio 6, particelle 1019/1, 1995, 1996 e 1997

Via della Chiesa, n. 8 - 34070 Mariano del Friuli (GO)

INDICE

PREMESSA	3
1 Descrizione e identificazione generale dei beni	4
1.1 Notizie di carattere generale.....	4
1.2 Caratteristiche generali del compendio.....	5
1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari	6
1.4 Utilizzo attuale.....	8
1.5 Identificazione catastale.....	8
1.6 Ufficio Tavolare.....	9
1.7 Consistenza.....	9
2 Descrizione tecnico legale del bene.....	11
2.1 Quadro normativo vigente.....	11
2.2 Descrizione urbanistica	11
2.2.1 Generalità.....	11
2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche.....	11
2.2.3 Vincoli urbanistici.....	16
2.2.4 Potenzialità edificatoria residua	17
2.3 Dati edilizi e certificati di conformità	17
2.4 Contratti di locazione.....	17
2.5 Servitù e altri diritti reali	17
2.6 Limitazioni ed esclusioni.....	17
3 Processo di valutazione	18
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	18
3.2 Individuazione dello scopo della stima	21
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	21
3.3.1 Analisi generale del mercato	21
3.3.2 Analisi del segmento immobiliare residenziale	23
3.3.3 Analisi del segmento immobiliare fondiario.....	23
3.3.4 Indagini di mercato per il settore residenziale.....	25
3.3.5 Indagini specifiche di mercato per l'ipotesi a residenziale	26
3.3.6 Indagini specifiche di mercato per l'ipotesi posti auto scoperti	26
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	27
3.4.1 Valore di trasformazione - Esposizione del procedimento.....	27
3.4.2 Descrizione degli interventi di trasformazione ipotizzati	29
3.4.3 Tempistica della trasformazione.....	30
3.5 Determinazione del valore di mercato	31
3.5.1 Valore di mercato del bene trasformato (Vm).....	31

3.5.2 Metodologia estimativa adottata del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" – Esposizione del procedimento.....	32
3.5.3 Beni di confronto selezionati.....	32
3.5.4 Tabella delle caratteristiche.....	38
3.5.5 Tabella degli immobili in comparazione.....	40
3.5.6 Tabella test di ammissibilità.....	42
3.5.7 Tabella dei dati.....	44
3.5.8 Tabella dei prezzi impliciti.....	45
3.5.9 Tabella di valutazione.....	47
3.5.10 Valore totale di mercato (Vm) del bene ottenibile dalla trasformazione.....	49
3.6 Costo della trasformazione.....	49
3.6.1 Costo tecnico della trasformazione.....	49
3.6.2 Costo indiretti di trasformazione (Cit).....	53
3.6.3 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (Ofi).....	55
3.6.4 Utile del promotore (Up).....	58
3.6.5 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (Oia e Ofa).....	58
3.6.6 Assunzioni.....	60
3.6.7 Determinazione del Valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (Vt).....	60
3.6.8 Precisazioni sul saggio di attualizzazione.....	60
3.7 Determinazione del valore del bene: fabbricato identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3.....	61
3.8 Determinazione del valore dei beni: terreni identificati catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995.....	62
3.9 Determinazione del valore del bene: terreno identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particelle 1997.....	63
3.10 Determinazione del valore del bene: terreno identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particella 1996.....	63
CONCLUSIONI.....	64

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, dei beni immobili ubicati in frazione Corona del Comune di Mariano del Friuli, Via della Chiesa n.8, identificati nella Banca Dati del Catasto Fabbricati dell'UP-T di Gorizia alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3 (fabbricato collabente) e in quella del Catasto Terreni da aree individuate alla sezione B, foglio 6, particelle 1019/1, 1995, 1996 e 1997.

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 solo esterno 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

Il compendio in valutazione è ubicato in un contesto urbano costituito da unità di tipo residenziali, tipiche dei piccoli centri rurali del territorio goriziano, edificate con limitate elevazioni fuori terra ed è situato nella frazione di Corona del Comune di Mariano del Friuli, a est del centro urbano principale dal quale dista circa 2,5 km, precisamente al civico 8 di Via della Chiesa.

Il Comune di Mariano del Friuli è situato a circa 13 chilometri, a sud-ovest, dalla città di Gorizia, ex capoluogo dell'omonima provincia soppressa il 30/09/2017. L'abitato, localizzato nella pianura isontina, si estende su una superficie di 8,59 Km² con una popolazione residente di 1.464 abitanti (dati ISTAT al gennaio 2022), per una densità abitativa di circa 170 abitanti/Km².

Il territorio comunale, che oltre al capoluogo comprende la frazione di Corona, ha uno sviluppo morfologico pianeggiante, si sviluppa lungo l'asse nord-sud confina con i seguenti comuni: a nord con Cormons, ad est con Moraro, a sud-est con Gradisca d'Isonzo, a sud-ovest con Romans d'Isonzo e ad ovest con Medea.

I trasporti pubblici sono presenti con una linea extraurbana che attraverso la Strada Provinciale n.5 collega l'abitato della frazione Corona con i territori di Gorizia e Cormons.

I parcheggi nella zona sono garantiti da stalli con sosta gratuita posizionati sul piazzale costituito dalle due particelle 1019/1 e 1995 oggetto della presente valutazione.

La zona di Via della Chiesa, sulla quale si affacciano i beni oggetto di stima, è ubicata nella periferia ovest della frazione di Corona. La strada, dotata di marciapiedi pedonali in entrambi i lati della carreggiata, a doppio senso di marcia, si sviluppa perpendicolarmente alla Strada Provinciale n.5.

I principali servizi pubblici (uffici, istituti di credito, scuole primarie, ecc.) sono distanti circa 1,5 km trovandosi tutti ubicati nel centro di Mariano del Friuli.

Nella frazione di Corona non sono presenti attività commerciali, sia di vicinato che della grande distribuzione, tranne alcune attività dedicate alla ristorazione.

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

La zona circostante non presenta significativi elementi di attrattività turistico-commerciale, considerata la sua destinazione prettamente residenziale.

Nell'ambito della zonizzazione prevista dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, le unità immobiliari sono ricomprese nella zona OMI "E1" che si identifica con la "Frazione Corona", fascia extraurbana del Comune di Mariano del Friuli.

1.2 Caratteristiche generali del compendio

Il compendio immobiliare in valutazione si sviluppa per complessivi 1.850 m², su cui insistono alcuni fabbricati in disuso o diruti, dei quali 1.031 m² edificabili e 819 m² con destinazione a parcheggi e verde attrezzato.

L'intero compendio confina a sud con la strada pubblica, ad est e a ovest con lotti edificati e a nord con un terreno libero da edifici.

La porzione che insiste sulla particella 1019/2 è costituito da due costruzioni, tra loro non contigue, rappresentate da un corpo di fabbrica principale di forma irregolare ubicato a nord dell'area e che si sviluppa su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto); il secondo corpo di fabbrica, di minori dimensioni, ubicato nella zona est dell'area si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo). L'area scoperta di pertinenza è costituita da terreni destinati a verde e giardino.

L'area su cui insistono i fabbricati è delimitata sul fronte strada da recinzione di rete a maglia plastificata infissa su un cordolo di calcestruzzo.

L'accesso pedonale e carrabile da Via della Chiesa, avviene percorrendo la porzione di area non recintata, attualmente della medesima proprietà e adiacente la strada, attraverso un cancello metallico, provvisorio, a doppia anta.

Le precarie condizioni statiche degli edifici e la presenza della foltissima e intricata vegetazione spontanea presente, hanno reso difficoltoso l'accesso agli immobili, pertanto le operazioni di sopralluogo sono state effettuate esclusivamente esternamente.

I due fabbricati che insistono sulla particella 1019/2 si presentano in condizioni fatiscenti e di abbandono:

- il fabbricato principale, originariamente destinato ad abitazione di tipo rurale, per quanto parzialmente osservato in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, ha la struttura portante in pietra e mattoni, solai di piano in legno, che in una porzione si presentano parzialmente crollati; gli infissi esterni, probabilmente risalenti all'epoca della costruzione, sono in legno con scuri esterni anch'essi in legno. Gli impianti non sono funzionanti o attivi. La copertura è realizzata in legno a due falde speculari inclinate e manto di coppi. Sono stati osservati cedimenti e

lesioni strutturali evidenti; le precarie condizioni statiche, l'assenza degli impianti e dei minimi requisiti igienico-sanitari, l'inagibilità dei solai interni lì dove non collassati e della copertura, lo stato di incuria e di abbandono, il tutto osservato e documentato in sede di sopralluogo, fa presentare l'intero fabbricato in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

- il fabbricato accessorio, che era stato edificato in pietra e malta, si presenta allo stato di rudere essendo nella quasi totalità diruto e inaccessibile.

La porzione ineditata presenta una forma regolare, si sviluppa parallelamente alla Via della Chiesa ed è costituito da tre porzioni di terreno, due delle quali destinate a parcheggio e la terza a parco giochi.

In merito a questo secondo lotto, a seguito di specifica richiesta avanzata da questo Ufficio in data 06/12/2022, prot. 111929, l'Area Tecnica-Manutentiva e Patrimonio del Comune di Mariano del Friuli con nota del 07/12/2022, ha comunicato che *"Si evidenzia che sulle pp.cc. 1091/1 - 1995 - 1997, il Comune di Mariano del Friuli, tra il 1993 ed il 1995, ha prima progettato e poi realizzato un'opera pubblica per la realizzazione di un parcheggio e di un'area verde. Nel fascicolo dell'opera sussiste una corposa corrispondenza tra il Comune di Mariano del Friuli, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e l'Unità Sanitaria Locale n. 2 "Goriziana" in merito all'utilizzo/vendita di tali aree"*.

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Si descrivono di seguito le caratteristiche dei beni immobiliari in valutazione.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Per le caratteristiche dell'immobile in trattazione sono stati consultati i seguenti atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia:

- planimetria catastale relativa alla variazione del 20/01/2000 n. 91.1/2000 per costituzione dell'originario subalterno 1, censito in categoria catastale A/4, e del subalterno 2 censito in categoria catastale F/2 (unità collabente);
- elaborato planimetrico relativo alla denuncia di variazione Do.C.Fa. protocollo n. GO0000453 del 10/01/2023 con la quale sono stati soppressi per fusione gli originari subalterni 1 e 2 e costituzione dell'attuale subalterno 3 in categoria F/2 (unità collabente), sviluppato su tre piani fuori terra collegati da una scala interna.

Si descrive di seguito la disposizione interna degli ambienti relativi alla porzione di fabbricato identificata dall'ex subalterno 1:

- al piano terra si articola in un ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due vani adibiti a cantina, disimpegno, bagno w.c.

L'altezza interna è di 2,50 m;

- al primo piano, si sviluppano un disimpegno e cinque stanze, tre delle quali collegate da un terrazzo. L'altezza interna dei vani è compresa tra 2,40 m e 2,50 m;
- al piano sottotetto, due locali destinati a soffitta, con altezza minima alla gronda di 1,95 m e massima, al colmo, di 2,90 m.
- l'unità immobiliare è completata da un corpo accessorio esterno, oggi ridotto a rudere, costituito da due cantine con altezza di 2,30 m e da una soffitta, non collegata internamente al piano sottostante, con altezza di 1,30 m.

La porzione di fabbricato che identificava l'ex subalterno 2, già censito in categoria F/2, costituito da una struttura in pietra e mattoni, destinato a stalla e fienile, risultava in aderenza sul lato est al subalterno 1. La struttura risulta inutilizzabile poiché totalmente crollata, come osservato in sede di sopralluogo.

L'area scoperta di pertinenza è coperta da una folta vegetazione spontanea con la presenza di materiali abbandonati di vario genere.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione, in considerazione dello stato di abbandono e inagibilità dei locali a causa della precarietà strutturale e delle parti crollate, sono assunte scadenti.

Terreno identificato alla sezione terreni B, foglio 6, particella 1019/1

A seguito del contenuto della variazione d'ufficio del 15/11/2017, protocollo n. GO0039887, per la "bonifica della qualità del Catasto Fondiario 2017", agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia e da quanto osservato in sede di sopralluogo esterno, la porzione di terreno in analisi risulta essere parte dell'area di parcheggio realizzata tra gli anni 1993 e 1995 dal Comune di Mariano del Friuli.

Terreno identificato alla sezione terreni B, foglio 6, particella 1995

Sulla base dell'atto di aggiornamento Pre.Geo. per frazionamento del 16/09/2021, protocollo n. GO0021545, agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia e da quanto osservato in sede di sopralluogo esterno, dall'originaria particella 1019/2 è stata scorporata la porzione in descrizione, per uniformare lo stato di fatto a quello dei luoghi, in particolare al fine di completare la configurazione mappale dell'area di parcheggio costituito sulla sopra descritta particella 1019/1.

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1996 e 1997

Sulla base del suddetto atto di aggiornamento Pre.Geo., le porzioni di terreno identificate dalle particelle 1996 e 1997, derivate dall'originaria particella 1020/1, sono state costituite al fine di uniformare lo stato dei luoghi con la zonizzazione definita dallo strumento urbanistico vigente.

La porzione di terreno identificata dalla particella 1996 costituisce una parte della corte di pertinenza dei fabbricati in valutazione, mentre il terreno identificato dalla particella 1997 coincide con l'area destinata a parco giochi.

1.4 Utilizzo attuale

Gli edifici oggetto della presente valutazione sono nella piena disponibilità della Committenza e non utilizzati da molto tempo, come verificato anche in sede di sopralluogo.

I terreni identificati dalle particelle 1995 e 1019/1 sono utilizzati a parcheggio e il terreno identificato dalla particella 1997 è utilizzato a verde attrezzato con giochi per l'infanzia.

Come comunicato dallo stesso Ente comunale nella nota del 07/12/2022, i tre terreni pur essendo nella piena titolarità della Committenza presentano un uso pubblico proprio per le opere sugli stessi realizzate.

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	Sez. Cens.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito (€)	
							Dominicale	Agrario
Mariano del Friuli	B (Corona)	6	1019/2	Ente urbano	-	895	-	-
Mariano del Friuli	B (Corona)	6	1019/1	Strade fondiario	-	110	-	-
Mariano del Friuli	B (Corona)	6	1995	Ente urbano	-	475	-	-
Mariano del Friuli	B (Corona)	6	1996	Orti	2	136	2,00	1,19
Mariano del Friuli	B (Corona)	6	1997	Orti	2	234	3,44	2,05

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.

CATASTO FABBRICATI									
Comune	Sez. Cens.	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
Mariano del Friuli	A (Corona)	6	1019/2	3	-	F/2	-	-	-

Indirizzo catastale: Via della Chiesa n.8 piano T-1-2.

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 gli atti depositati presso la 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 Gradisca d'Isonzo, per i beni in valutazione è stata rilevata la seguente situazione:

Partita Tavolare WEB 49 di Corona

Foglio A1 – Corpo Tavolare 1

p.c.n. 1019/1 strade fondiario (da PT 102 ct 1)

p.c.n. 1019/2 casa ente urbano (da PT 102 ct 1)

p.c.n. 1996 orti

p.c.n. 1997 orti

p.c.n. 1995 ente urbano

Foglio A2 – Consistenza

Con GN 2611/2021, si rende evidente:

- la soppressione della p.c.n. 1020/1 e la formazione delle neo p.c.n. 1996, 1997, entrambe orti;

- il frazionamento della p.c.n. 1019/2 nelle neo p.c.n. 1019/2, 1995, entrambe ente urbano.

In base a: foglio di notifica n. 21732/2021 – Prot. Gen. N. 21545/2021 ed allegata copia di mappa.

Foglio B – Proprietà

con GN 615/2020, 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 a: decreto n. 0223/Pres. del 20/12/2019 Presidente Regione, delibera n. 2266 del 27/12/2019 Giunta Regionale, L.R. 27/2018 artt. 3 e 11 Assetto del Servizio Sanitario Regionale – Costituzione dei nuovi enti.

1.7 Consistenza

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare da valutare e destinata negli anni passati ad abitazione, non essendo state eseguite misurazioni dirette, è stato assunto, come parametro da utilizzare ai fini estimativi per il metodo che nel seguito si adotta e si esplicita, la superficie al lordo delle murature, calcolata in applicazione a quanto previsto dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e sulla base della documentazione grafica depositata nella Banca Dati dell'UP-T di Gorizia. Nel dettaglio si è fatto riferimento alla denuncia di variazione catastale n. 91.1/2000 in atti dal 20/01/2000, relativa al soppresso subalterno 1 della particella 1019/2. Si precisa che per la porzione di fabbricato collabente identificata dal subalterno 2, in assenza della planimetria catastale, la superficie di 82,00 m² è stata desunta dall'estratto di mappa e

ragguagliata con i criteri definiti per i "vani accessori ad indiretto servizio e non collegati".

Si riporta, nel seguito, la relativa tabella riepilogativa di calcolo e il ragguaglio delle superfici:

Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
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)	210,05	1,00	210,05
B - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	48,70	0,50	24,35
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)	127,98	0,25	32,00
D – Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale (T)	16,26	0,30 coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	4,88
		0,10 coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata (S1)	23,35	0,15 coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	3,50
		0,05 coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
F - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata	634,00	0,10 coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
		0,02 coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
TOTALE in c.t.			275,00

La superficie esposta nella sopra riportata tabella ed utilizzata nel procedimento estimale adottato, arrotondata per eccesso in c.t. a 275,00 m² tiene conto dell'area scoperta, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare trattata.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

La regolamentazione urbanistica dell'area dove sono ubicati i beni in trattazione, è assoggettata al Piano Regolatore Generale Comunale di Mariano del Friuli, adottato con Delibera Consiliare n. 10 del 28/04/1999, approvato con Delibera Consiliare n. 26 del 31/05/2000, entrato in vigore a seguito della pubblicazione del D.G.R. n. 2749/Pres. del 20/09/2000 e delle successive n.12 varianti intervenute (da Variante n.1 adottata con Delibera Consiliare del 03/07/2001 e approvata con Delibera Consiliare n.9 del 23/04/2004 a Variante n.15 adottata con delibera Consiliare n.40 del 30/11/2022, attualmente in corso di approvazione). La Variante non interessa il compendio in valutazione.

2.2 Descrizione urbanistica

2.2.1 Generalità

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

Il Piano Regolatore Generale Comunale costituisce lo strumento di sintesi di tutte le disposizioni in materia di assetto del territorio da osservarsi nell'ambito del Comune di Mariano del Friuli, in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale.

Le zone omogenee definite e classificate in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, agli obiettivi di trasformazione o di conservazione, in sintesi sono: A – complessi edilizi di interesse storico - architettonico, B - residenziali, B – aree di verde privato, C - residenziali, D – artigianali ed insediamenti industriali, E – agricole e forestali, H - zone miste.

Ai fini valutativi si è proceduto alla consultazione del P.R.G.C., vigente all'attualità e disponibile sul sito web del Comune di Mariano del Friuli, dal quale si riportano, di seguito, le previsioni relative alla zona in cui si trovano gli immobili in valutazione. Inoltre, al fine di maggiori chiarimenti sono stati contattati i tecnici del Comune di Mariano del Friuli.

2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

La Committenza ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Mariano del Friuli in data 30/09/2022 pratica n. 2022/019CDU, dal quale si evince per la sola particella 1019/2, foglio 6 del Comune Censuario di Corona alla quale fa esclusivamente riferimento, che il bene immobile oggetto della valutazione ricade in z.t.o. "B1: residenziale di interesse ambientale", zone assoggettate a quanto stabilito dagli artt. 13, 15 e 17 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Con nota protocollo n. 111929 del 06/12/2022, indirizzata all'Area Tecnica-Manutentiva e Patrimonio del Comune di Mariano del Friuli, quest'Ufficio ha provveduto a richiedere alcune specifiche e precisazioni in merito alle prescrizioni e alle destinazioni urbanistiche delle particelle che compongono il compendio in valutazione, con particolare riguardo alle eventuali potenzialità edificatorie residue e alle eventuali pratiche edilizie.

In data 07/12/2022 l'Area Tecnica-Manutentiva e Patrimonio del Comune di Mariano del Friuli ha riscontrato la suddetta richiesta con puntuali informazioni sull'inquadramento urbanistico, sulla capacità edificatoria e sulle pratiche edilizie.

In particolare si legge che le particelle 1019/2 e 1996 ricadono in z.t.o. "B1: residenziale di interesse ambientale"; le particelle 1019/1 e 1995 ricadono in z.t.o. "S1b: Parcheggi di relazione" e la particella 1997 ricade in z.t.o. "S5b: Verde attrezzato".

In merito alla capacità edificatoria *"gli edifici esistenti ricadono in zona di interesse ambientale e sono state loro assegnate le seguenti categorie:*

- *particella 1019/2: "E.4 - Edifici di interesse ambientale trasformati e/o fortemente degradati". Per tale categoria sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto come specificato all'art. 6.3 punto m2) delle N.T.A. del P.R.G.C. e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle citate norme di P.R.G.C. e della volumetria massima prescritta al successivo punto d2;*

- *particella 1996: "E.7 - Edifici in cattive condizioni e/o in contrasto con l'ambiente di cui interessa la demolizione e ricostruzione secondo schemi compositivi propri dell'edilizia locale oppure la loro completa demolizione". Per tale categoria sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione con ricostruzione del volume esistente come specificato al precedente art. 6.3 punto m3) delle N.T.A. del P.R.G.C. La ricostruzione del volume esistente è consentita solamente entro il limite dell'indice fondiario di cui al successivo punto "d" dell'art. 15 e dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 17 delle medesime norme di attuazione.*

Le particelle 1019/1, 1995, 1997, considerata la loro destinazione urbanistica, non godono di capacità edificatoria.

È stato consultato il P.R.G.C. attualmente vigente, la Variante 15 che non interessa il compendio in valutazione, entrambi disponibile sul sito istituzionale del Comune di Mariano del Friuli, del quale si riportano di seguito sintetizzate le principali prescrizioni urbanistiche:

Art. 13. - NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE RESIDENZIALI A-B-C: DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI.

13.1 - Destinazioni d'uso.

1. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 73 della L.R. 52/1991 e le precisazioni di seguito indicate, sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle aree e degli immobili:

- a) residenziale, compresi i locali di servizio annessi;
- b) artigianale di servizio alla residenza;
- c) alberghiera e ricettivo - complementare;
- d) direzionale: uffici pubblici e privati, studi professionali;
- e) commerciale al minuto, con esclusione di esercizi con superficie di vendita superiore ai 400 mq.;
- f) opere e attrezzature di interesse pubblico;
- g) agricola, se esistente alla data di adozione del PRGC e quanto compatibile con la residenza. h) commerciale all'ingrosso a basso impatto, con contenuta frequenza di acquisto e limitato impatto viabilistico nelle zone B.

Le attività insediabili, ed in particolare quelle dell'artigianato di servizio, dovranno essere comunque tali da non arrecare rumore, disturbo o altro pregiudizio per la funzione residenziale. Le attività commerciali all'ingrosso, fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle singole zone, devono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie complessiva lorda non superiore a mq. 100;
- altezza massima dei locali non superiore a ml. 3,50;
- essere realizzate in integrazione funzionale e tipologica con edifici a prevalente destinazione residenziale;
- possedere una dotazione di parcheggi stanziali non inferiore al 40% della superficie utile destinata al commercio/deposito, all'interno del lotto di pertinenza.

Gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente 1° comma nei limiti e con le modalità di cui agli articoli successivi.

[.....]

ART. 15 - ZONA OMOGENEA B1: residenziale di interesse ambientale

a. - Caratteristiche ed obiettivi generali

a.1 - La zona B1 comprende i complessi edilizi di formazione più antica facenti parte dei nuclei abitati principali, diversi dalle zone A, che, pur se in condizioni di degrado edilizio, presentano una struttura insediativa di pregio ambientale meritevole di conservazione. Per tale zona il raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C. comporta criteri di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei caratteri ambientali, tramite:

- la salvaguardia ed il ripristino di elementi architettonici significativi per valore documentale o caratteri ambientali,
- il mantenimento delle parti consolidate del tessuto edilizio e la ridefinizione di quelle già compromesse od obsolete.

a.2 - Gli interventi edilizi dovranno quindi essere finalizzati alla conservazione dell'esistente o comunque alla riproposizione di tipologie edilizie e l'impiego di materiali costruttivi compatibili con le tradizioni locali ed il tessuto edilizio preesistente di valore ambientale.

a.3 - La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano nella zona B1 ha come principale unità di riferimento la "corte" che costituisce l'unità fondiaria e funzionale minima per controllare e verificare l'ammissibilità delle trasformazioni di natura urbanistica; il recupero del tessuto edilizio può tuttavia avvenire attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento di dimensioni più limitate, gli interventi ammissibili sono quindi:

- 1 - interventi di recupero di singoli edifici;
- 2 - interventi di ristrutturazione edilizia anche con riutilizzo delle volumetrie in disuso nelle corti interne;
- 3 - interventi di recupero urbanistico delle corti anche con sostituzione e/o completamento delle unità edilizie.

b. - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle previste al precedente art. 13.1

c. - Interventi ammessi e procedure In tale zona il P.R.G.C. si attua sia con interventi edilizi diretti che con interventi soggetti a piano attuativo e cioè con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero o Piani particolareggiati comunali così come meglio precisato ai punti successivi.

c.1 - Interventi edilizi diretti: Con riferimento alle definizioni della legge Regionale n°52/1991, come specificate nel precedente art.6, nelle zone residenziali B1 saranno ammessi interventi diretti con le limitazioni ed i criteri di seguito riportati.

c.1.1 Gli interventi che, in base alla normativa regionale vigente, sono di rilevanza edilizia, sono consentiti su tutti gli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale di cui al successivo art. 17.

c.1.2 Classificazione degli edifici. Gli altri interventi sugli edifici esistenti, che in base alla normativa regionale vigente, sono di rilevanza urbanistica, si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. Gli edifici esistenti nella zona storica del paese sono stati a tal fine classificati, come indicato nella tavola di progetto D2, in base alle seguenti categorie:

omissis

E.4 - Edifici di interesse ambientale trasformati e/o fortemente degradati. Edifici inclusi all'interno di cortine edilizie, che hanno conservato l'impianto o i tracciati originari ma che risultano ricostruiti in epoca recente, fortemente trasformati o in condizioni di completo degrado e dei quali interessa il ripristino e la riqualificazione dell'involucro esterno al fine di dare continuità ai fronti edificati di valore ambientale.

E.7 - Edifici in cattive condizioni e/o in contrasto con l'ambiente di cui interessa la demolizione e ricostruzione secondo schemi compositivi propri dell'edilizia locale oppure la loro completa demolizione.

c.1.3 - Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti. Fermo restando quanto già previsto al precedente punto C.1.1, per ognuna delle categorie di cui al punto precedente si può inoltre operare nel rispetto delle tipologie di intervento di seguito richiamate, che fanno riferimento alle categorie di intervento previste dalla L.R. 52/91 con le specificazioni di cui al precedente art. 6.3, e delle prescrizioni generali di cui al successivo art. 17:

E.4 Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto come specificato al precedente art. 6.3 punto m2) e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle presenti norme e della volumetria massima prescritta al successivo punto d2).

E.7 Sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione con ricostruzione del volume esistente come specificato al precedente art. 6.3 punto m3). La ricostruzione del volume esistente è consentita solamente entro il limite dell'indice fondiario di cui al successivo punto "d" del presente articolo e dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fornite dal successivo art. 17.

c.1.4 - In tutta la zona sono inoltre consentiti i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica, di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi, ad eccezione della demolizione senza ricostruzione di edifici di interesse storico ed ambientale classificati nelle categorie E/1, E/2, E/3 ed E/4, anche se non sottoposti a vincolo o classificati ai sensi della Legge n° 1089/1939.

c.2 - Interventi soggetti a piano attuativo Gli interventi non previsti al precedente punto C.1 e precisamente: - nuova realizzazione (art. 62 L.R. 52/91); - ampliamento (art. 63 L.R. 52/91) eventualmente non compreso in quelli già consentiti al precedente punto c.1.3 - ristrutturazione urbanistica (art. 64 L.R. 52/91), che non comporti comunque, per gli edifici classificati E1, E2, E3 e per quelli comunque compresi nella cortina edilizia sul fronte strada, interventi diversi da quelli consentiti al precedente punto c.1.3; saranno ammessi solo a seguito dell'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera superficie delle unità fondiari perimetrate nelle allegate planimetrie di progetto D2, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al successivo punto d.3 e delle prescrizioni generali di cui al successivo art. 17, ferma restando la possibilità di attuare contemporaneamente gli interventi consentiti in base al precedente punto C.1

d. - Indici e parametri

d.1. Gli edifici ristrutturati non dovranno superare il numero dei piani e la volumetria complessiva dell'edificio preesistente, salvo gli ampliamenti concessi in base al successivo punto d.2 e a quelli derivanti dall'accorpamento di annessi demoliti in base a quanto previsto al successivo art. 17.4.

d.2. Gli ampliamenti, ove ammessi in base al precedente punto c.1.3, potranno aggiungere una densità fondiaria pari a 2,00 mc/mq o, dove questa sia superata, comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 100 mc. per alloggio o unità immobiliare con destinazione commerciale, artigianale di servizio o alberghiera e ricettivo - complementare. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie) nel limite massimo di 40 mq. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

d.3. Per gli interventi soggetti a piano attuativo, di cui al precedente punto c.2, sono prescritti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici massimi da utilizzare con le opportune specificazioni nei singoli piani attuativi:

- altezza massima degli edifici (Ae): ml. 8,00
- volume massimo ammesso: corrispondente ad un indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 2,50 mc/mq, o comunque il volume esistente con l'aggiunta degli ampliamenti consentiti in base al precedente punto d.2
- rapporto di copertura (RC): 35%
- numero massimo dei piani: 2 più eventuale sottotetto anche parzialmente abitabile;

e. - Tipologie e criteri di intervento

e.1 - Tutti gli interventi edilizi all'interno della zona omogenea B1 dovranno far riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 6.3 e rispettare le prescrizioni di carattere generale contenute nel successivo art. 17 delle presenti Norme.

e.2 - Nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito all'intero edificio.

e.3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua.

f - Edifici di servizio e parcheggi

f.1 - Per gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere assicurati, per ogni nuovo alloggio, all'interno del lotto o nelle immediate adiacenze, spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione in base a quanto disposto dall'art. 2 della legge 122 del 1989.

f.2 - Le autorimesse dovranno di norma essere accorpate all'edificio principale, edifici di servizio destinati ad autorimessa potranno essere autorizzati con le modalità e nei limiti di cui ai punti precedenti.

g - Aree scoperte

Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi stanziali nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a orto o a giardino. I giardini e le alberature di pregio presenti nell'area non potranno essere manomessi. In questi casi gli interventi sulle essenze arboree che esulino dalle normali operazioni di manutenzione e le eventuali lastricature od opere di sistemazione consimili, potranno essere effettuati solo in base ad un progetto generale dell'area, supportato da adeguati studi di carattere storico e vegetazionale.

Art. 17 - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE GENERALI PER LE ZONE B1 e B2.

1. - Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento previsti nei precedenti artt. 14, 15 e 16 si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

a) l'edificio ristrutturato dovrà conservare la stessa posizione planimetrica delle fronti principali rispetto all'allineamento stradale o comunque agli spazi inedificati interni di uso comune, salvo modeste rettifiche migliorative che potranno essere riconosciute valide o anche richieste in sede di esame del progetto da parte della commissione edilizia;

b) nel caso di un edificio posto in continuità con altri edifici, con l'operazione di ristrutturazione non dovrà essere interrotta la continuità edilizia esistente;

c) dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio riproponendo coperture, sporto di gronda, serramenti, materiali e finiture propri degli edifici di valore ambientale conformi alle indicazioni di cui ai punti successivi;

d) i locali ricavati con i nuovi ampliamenti devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale; ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse, legnaie, deposito attrezzi o centrali termiche, e a condizione che vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario eventuali altri annessi esistenti sull'area, staccati dall'edificio principale. I nuovi annessi saranno realizzati in muratura con copertura in tegole, con altezza non superiore a ml. 2,50 alla gronda e ml. 3,50 al colmo, dovranno inoltre essere addossati al confine del lotto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

e) gli ampliamenti lungo il fronte strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza dell'edificio principale che deve essere ampliato;

f) eventuali sopraelevazioni potranno essere ammesse nei seguenti casi:

- quando l'edificio esistente risulti ad un solo piano fuori terra
- quando giustificate dalla necessità di raggiungere le altezze minime abitabili per i piani esistenti già adibiti a residenza e/o le altezze minime richieste dalle normative vigenti per i locali commerciali al piano terra. In questo caso l'altezza complessiva (Ae) potrà subire un aumento massimo non superiore al 10%; i corpi annessi potranno raggiungere l'altezza massima (Ae) del corpo principale; il tutto nel rispetto dei limiti volumetrici di cui ai precedenti articoli;

2. Per tutti gli interventi previsti nei precedenti artt. 14, 15 e 16 ed aventi rilevanza urbanistica si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00 ad eccezione dei seguenti casi:

- per le costruzioni in linea sul fronte strada è consentito addossarsi al confine laterale del lotto;
- per gli edifici interni, rispetto alla cortina edilizia sul fronte strada, sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni a confine purché risultino in aderenza ad edifici preesistenti sul lotto confinante e non superino l'altezza degli stessi;
- per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e posti ad una distanza dai confini inferiore ai ml. 5,00 saranno ammessi interventi di ampliamento in deroga ai distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori. Tali distacchi degli edifici dai confini debbono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dal Codice Civile, da considerarsi limiti inderogabili e dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- nel caso di annessi di cui al precedente punto d).

3. Al di fuori dei casi precedenti, saranno consentite distanze inferiori a 5,00 m., con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, esclusivamente nel caso di ampliamenti indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario, comprese le sopraelevazioni necessarie ad adeguare le altezze dei piani esistenti ai minimi previsti dalle norme. In tutti i casi dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. In tutti i casi di interventi edilizi aventi rilevanza urbanistica dovrà obbligatoriamente essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di proprietà o comunque di pertinenza dell'edificio, che preveda la demolizione o l'accorpamento e la sistemazione unitaria degli annessi alla residenza esistenti in aderenza o staccati dal corpo principale. La volumetria degli annessi eventualmente demoliti potrà quindi essere utilizzata per l'ampliamento del corpo principale, anche in aggiunta agli ampliamenti già concessi dalla normativa di zona, fermo restando quanto prescritto dal precedente art. 13.2 relativamente alle aree per parcheggi stanziali.

5. Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti, salvo quanto previsto al precedente punto C.1.3 per gli edifici classificati E.5. Anche nei casi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie in linea e/o a corte aperta, con esclusione delle tipologie a blocco condominiale isolato. Anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua.

6. La sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 50.

7. In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e che riguardino l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive ed all'uso dei materiali:

a) Fatto salvo la sporgenza del tetto e eventuali modanature o decori di facciata, per le costruzioni sul fronte strada non saranno ammessi altri elementi architettonici sporgenti oltre il limite dell'allineamento stradale quali balconi aggettanti e simili.

b) I fori relativi alle finestrate sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno rispettare la partitura originaria con ripristino, ove possibile, di modifiche recenti non armonizzate con il disegno complessivo della facciata. In caso di ampliamenti e nuove costruzioni essi dovranno essere realizzati in base a partiture regolari prevedendo che la dimensione dei fori in altezza prevalga su quella in larghezza, ad eccezione di quelle situate al piano terra o nel sottotetto.

c) I riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, devono essere realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, del tipo tradizionale con mostra frontale non inferiore a cm. 10.

d) Le vetrine commerciali dovranno avere di norma dimensioni in larghezza pari o multiple di quelle delle forature dei piani superiori e comunque rispettare gli allineamenti definiti da detti fori dei piani superiori. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.

e) Gli infissi esterni vetrati saranno in legno naturale o verniciato; saranno ammessi serramenti con struttura in materiale plastico, in lega leggera o metallo purché del tipo preverniciato nelle tonalità tradizionali dal grigio al bianco e a condizione che siano tra loro uniformati e armonizzati con le altre finiture

di facciata dell'edificio. In tutti i casi, la campionatura dei serramenti da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione edilizia.

f) Le imposte oscuranti, ove presenti, saranno del tipo a libro o a pacchetto ad ante in legno naturale o verniciato con contorno proprio sul filo esterno della facciata o fissate con cardini direttamente sui contorni in pietra. Saranno ammessi oscuranti in lega leggera purché del tipo preverniciato e con tipologia di tipo tradizionale, previa presentazione di campionatura che dovrà essere approvata dalla Commissione Edilizia. Sono vietate le persiane avvolgibili.

g) Le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate con intonaco colorato in pasta o tinte con prodotti a base di calce o silicati. E' vietato l'impiego di materiali ceramici di rivestimento. Per le cornici, i riquadri, eventuali zoccolature e rivestimenti è prescritto l'uso di pietre locali in lastre, lisce o bocciardate, nelle tonalità dal grigio al bianco.

h) L'aspetto formale delle recinzioni, in particolare quelle prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico, o visibili da tali spazi, dovrà essere conforme al decoro urbano ed armonizzato con l'ambiente circostante. Le recinzioni, oltre che in muratura tradizionale, con pietra e ciottoli di fiume, potranno essere realizzate con siepi o con zoccolo in muratura e soprastante cancellata in ferro, secondo i disegni e le modalità costruttive tradizionali. Verso gli spazi pubblici sono consentite anche recinzioni in legno e con zoccolo di cemento e rete metallica, purché conformi alle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e non contrastino con le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano. La posa di rete metallica verso spazi pubblici è comunque consentita solo contestualmente alla piantumazione di siepi. Sono vietate le recinzioni dei seguenti tipi:

- con elementi in prefabbricato di cemento di qualsivoglia tipo;
- con zoccolatura o muratura rivestita in piastrelle, o in blocchi di cemento decorati o bugnati;
- con muratura ad andamento inclinato o curvilineo;
- con elementi a tinte dissonanti;
- in materiale plastico;
- con frangisole in laterizio o calcestruzzo.

Le recinzioni non dovranno superare i seguenti limiti di altezza:

- ml 1.80 per recinzioni prospicienti vie o piazze pubbliche o spazi aperti al pubblico;
- ml 3.00 per recinzioni a confine tra privati.

Ferme restando le disposizioni di cui al nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, per la recinzione attestante lungo le arterie costituenti la viabilità locale ed urbana, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso. Quest'ultimo dovrà pertanto essere arretrato dal limite della carreggiata stradale per una profondità non inferiore a ml 3.50, salvo diversa prescrizione motivata da particolari ragioni di sicurezza del traffico. Per le strade di cui si prevedano ristrutturazioni, rettifiche o ampliamenti, tale distanza sarà determinata sulla base delle previsioni relative.

i) Le coperture dei tetti dovranno essere a falda inclinata, con pendenze comprese tra il 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in coppi-canale di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra non prospettanti su spazi pubblici. Le sporgenze dei tetti dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I cornicioni dovranno essere costruiti secondo forme e dimensioni tradizionali. l) Sul fronte delle strade o spazi pubblici è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura.

Art. 41 - CATEGORIA S1 - Attrezzature per la viabilità e i trasporti

a - Caratteristiche Il Piano prevede le seguenti sub categorie di attrezzature per la viabilità e i trasporti:

- a - parcheggi stanziali;
- b - parcheggi di relazione;
- [.....]

Art. 45 - CATEGORIA S5 - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

a - Caratteristiche Il Piano prevede le seguenti sub categorie di attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

- a- verde di connettivo
- b - verde di arredo urbano
- c - nucleo elementare di verde
- d - verde di quartiere
- e - servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto nell'ambito urbano
- b - Destinazioni d'uso ammesse

b.1 Per le aree di cui alle lett. a e b del precedente punto a) sono ammessi interventi di viabilità pedonale e ciclabile, e la collocazione di elementi di arredo urbano ed attrezzature per la sosta degli utenti.

2.2.3 Vincoli urbanistici

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, la zona in cui ricade l'immobile identificato dalla particella 1019/2 è ricompresa:

- all'interno delle aree classificate a pericolosità moderata P1, rischio medio R2 dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;
- all'interno della "Superficie orizzontale esterna" ex art. 707 del Codice della Navigazione – Aeroporto di Trieste.

2.2.4 Potenzialità edificatoria residua

Sulla base degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente, è possibile per le diverse categorie:

particella 1019/2, "E4 – Edifici di interesse ambientale trasformati e/o fortemente degradati", per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto;

particella 1996, "E7 - Edifici in cattive condizioni e/o in contrasto con l'ambiente di cui interessa la demolizione e ricostruzione secondo schemi compositivi propri dell'edilizia locale oppure la loro completa demolizione;

le particelle 1019/1, 1995 e 1997, considerate la loro destinazione urbanistica non godono di capacità edificatoria.

2.3 Dati edilizi e certificati di conformità

Dalla documentazione fornita dal Comune di Mariano del Friuli il compendio in valutazione è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1344/56 rilasciato al Presidente dell'Ospedale Civile di Cividale e relativo agli immobili attualmente censiti sulla p.c. 1019/2 e sulla p.c. 1996;
- concessione edilizia n. 93/041 rilasciata dal Comune di Mariano del Friuli e relativa alle pp.cc. 1091/1 – 1995 – 1997 per la realizzazione di opera pubblica.

2.4 Contratti di locazione

La Committenza ha comunicato che non sono attivi contratti di locazione per gli immobili 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 del Comune Censuario di Corona, Partita Tavolare WEB 49 corpo tavolare 1, non risultano iscritti aggravi e servitù.

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 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 potuta 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

estimabili 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 ciascuno degli immobili che formano il compendio di Via della Chiesa n.8, precedentemente descritto, 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.

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

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.

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 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. Nei comuni minori delle Isole, si registra un dato positivo, +6,6% così come nei comuni capoluogo del Nord-Ovest, +1,6%.

La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,5 m², sostanzialmente stabile rispetto al 2021.

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 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 (di appartenenza del Comune di Mariano del Friuli), rispettivamente con 992 €/m² e 910 €/m² l'incremento delle quotazioni medie è stato meno significativo.

3.3.2 Analisi del segmento immobiliare residenziale

Dall'analisi del segmento immobiliare del compendio oggetto di stima è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che non consente l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Considerato lo strumento urbanistico che consente di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico, si procede alla determinazione del valore di mercato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

3.3.3 Analisi del segmento immobiliare fondiario

Il mercato fondiario rappresenta un ambito del mercato immobiliare nel quale è ancora carente la disponibilità di informazioni sulle attività di scambio dei terreni e ciò contrasta con il crescente interesse degli analisti legato, tra gli altri fattori, al risveglio recente dell'imprenditoria nel settore primario e ad una sempre maggiore sensibilità dell'opinione pubblica rispetto ai temi del consumo del suolo e della sostenibilità.

I terreni sono individuati attraverso tre categorie, basate sulla destinazione urbanistica e così suddivisi:

- terreni a destinazione agricola, categoria riferita a tutti i beni di natura agricola, codificati in base agli strumenti urbanistici locali, compresi gli eventuali fabbricati rurali e annessi rustici;

- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, corrispondenti non solo alle aree edificabili propriamente dette ma anche a tutti quei terreni che, in base agli strumenti urbanistici vigenti, possono divenire tali;

- altri terreni, che comprendono tutte quelle casistiche non includibili nelle prime due tipologie, come ad esempio le zone a verde pubblico, le aree attrezzate di interesse collettivo e tutti quei terreni in cui, sebbene gli strumenti urbanistici vigenti impediscano l'edificazione, non è comunque prevista l'utilizzazione agricola.

Le fonti statistiche esistenti sul mercato fondiario sono poche e frammentarie, i principali dati oggi disponibili sul mercato fondiario nel suo complesso sono elaborati dall'Istat, negli ultimi anni dal Consiglio nazionale del notariato e, con il primo trimestre del 2022, dalla Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare con la pubblicazione di proprie statistiche.

L'analisi dei dati forniti dall'ultima pubblicata "Terreni - Statistiche IV trimestre 2022", mostra come la serie storica nazionale delle compravendite dei terreni ha seguito quella degli altri settori del mercato immobiliare: una ripresa dei volumi di compravendite fino al 2020, anno caratterizzato dalla crisi pandemica da Covid-19, con caduta degli scambi tra il secondo ed il terzo trimestre del 2020 e ripresa a partire dalla metà del 2021, rilancio del mercato proseguito nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel secondo semestre dello stesso anno.

La serie storica dei due principali segmenti di mercato, dei terreni agricoli e di quelli edificabili, negli anni più recenti tendono ad andamenti piuttosto correlati, con maggiori oscillazioni cicliche nell'ambito di quello agricolo. Estendendo l'analisi anche alla terza aggregazione di terreni, quella dei non agricoli e dei non edificabili, all'interno della quale possono essere incluse le aree destinate a sede stradale e le aree pubbliche, con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti principali hanno evidenziato entrambi variazioni positive ma con intensità diverse. Il mercato agricolo conferma sostanzialmente il suo ritmo di crescita (+5,2%) rispetto al trimestre precedente (+6,1%) mentre le aree edificabili fanno registrare un balzo significativo e rispetto alla contrazione che aveva caratterizzato il trimestre precedente (-5,9%) ora il rialzo supera il 13%. Ancora più brillante (+20,3%) risulta la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili sebbene il dato vada letto considerando l'esiguità dei numeri assoluti.

Nell'ambito del territorio provinciale di Gorizia, a causa della sua limitata estensione e conformazione morfologica, i terreni edificabili, le aree esterne pertinenziali di edifici, quelli vincolati o quelli agricoli, occupano una fascia di mercato abbastanza marginale ed una limitata dinamicità delle transazioni che, oltremodo nelle zone carsiche, si basano sul passaggio di proprietà di tipo successorio. Pertanto il contesto del mercato immobiliare del territorio nel periodo di riferimento mostra una scarsa dinamicità delle transazioni.

Nel caso specifico, i terreni da stimare in natura costituiscono, di fatto:

le particelle 1019/1 e 1995, aree destinate a parcheggio pubblico, per le quali lo strumento urbanistico consente di ipotizzare la trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato, quello dei posti auto scoperti, sufficientemente dinamico e, pertanto, si procede alla determinazione del valore di mercato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione;

la particella 1997, area destinata ad attrezzature di interesse generale (verde pubblico attrezzato per il gioco), per la quale, in realtà, un mercato non esiste in quanto la destinazione d'uso ammessa ne annulla la domanda e, l'eventualità che l'area possa essere oggetto di scambio, è configurabile quasi esclusivamente con il trasferimento collegato alla procedura espropriativa; con ciò non deve intendersi che il valore si presenti nullo;

la particella 1996, ulteriore corte di pertinenza del fabbricato oggetto di stima. per la quale non sono state rinvenute compravendite di beni simili.

Per gli ultimi due terreni, i valori da attribuire saranno desunti in virtù del rapporto funzionale ed economico che presentano, rispettivamente, con la componente infrastrutturale (l'area destinata a parcheggio), la prima e con la componente privata (l'edificio), la seconda.

3.3.4 Indagini di mercato per il settore residenziale

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 d'uso "residenziale", 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 per la zona "E1" del Comune di Mariano del Friuli in cui ricade il bene oggetto della presente valutazione.

Si riportano i dati rilevati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - OMI			
Comune di Mariano del Friuli - 2° semestre 2022			
Fascia extraurbana Zona "E1" - Frazione Corona			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Ville e Villini	Normale	710	870

Esclusivamente quale fonte d'ausilio è stato consultato il borsino immobiliare pubblicato dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari) nel giugno 2022.

BORSINO FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali			
Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia 2022			
Mariano del Friuli			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Appartamenti	Da ristrutturare	200	450
	Buono stato - abitabile	800	1.050

Come ulteriore fonte d'ausilio è stata consultata la Delibera del Consiglio Comunale di Mariano del Friuli n° 5/2018 relativa alla conferma dell'adozione dei parametri dei valori economici per le aree edificabili residenziali, che per la fattispecie dei beni in valutazione si attestava nel valore di mercato di € 70,00.

3.3.5 Indagini specifiche di mercato per l'ipotesi a residenziale

Per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, hanno costituito utile strumento d'ausilio alcuni atti di compravendita relativi ad immobili, nel più recente periodo rispetto a quello di valutazione, sul mercato immobiliare della Provincia di Gorizia, che successivamente saranno oggetto di approfondite analisi estimali con il procedimento comparativo derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA). Tale approccio estimale viene adottato, indirettamente, quale ausilio per determinare i valori di mercato delle ipotetiche unità immobiliari di riferimento ipotizzate nella trasformazione delle unità immobiliari in valutazione, per trovarne il valore di mercato.

3.3.6 Indagini specifiche di mercato per l'ipotesi posti auto scoperti

Per le fonti indirette, ai fini della determinazione 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, in riferimento all'ordinarietà, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativo al secondo semestre del 2022 (ultimo semestre rilevato e disponibile), in Comune di Mariano del Friuli, in zona OMI identificata "E1 – Frazione Corona", in cui ricade il bene in esame, che per la tipologia edilizia dei "posti auto scoperti" in stato conservativo normale, stabilisce i valori unitari di mercato in un intervallo che va da 165 €/m² a 200 €/m².

Per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, hanno costituito utile fonte d'ausilio n. 3 (tre) atti di compravendita stipulati nel triennio precedente a quella di riferimento, relativi a beni immobili appartenenti al segmento di mercato dei posti auto scoperti, reperiti all'interno della Provincia di Gorizia in comprensori comunali confinanti o vicini a quello di Mariano del Friuli.

In relazione ai prezzi dichiarati nelle compravendite, presi a riferimento nella presente valutazione, sono emerse le conclusioni esplicitate successivamente nell'esposizione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA), adottato per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare a tipologia "posti auto

scoperti" e, più in generale, i ricavi nel procedimento di stima sulla base del valore di trasformazione che in seguito si andrà ad illustrare.

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.

I dettagli dei beni assunti in comparazione verranno esplicitati nel successivo paragrafo "3.5.3 Beni di confronto selezionati".

3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima e dalle analisi esposte ai paragrafi che precedono, in particolare le previsioni dello strumento urbanistico e la conseguente analisi del mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto sarà determinato attraverso l'applicazione del *procedimento indiretto* basato sul valore di trasformazione.

3.4.1 Valore di trasformazione – Esposizione del procedimento

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere aggiornato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione aggiornato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - (K + U_p) / q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q=(1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \cdot V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \cdot V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare;
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

3.4.2 Descrizione degli interventi di trasformazione ipotizzati

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Si riportano le descrizioni degli interventi di trasformazione ipotizzati.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

L'ipotesi di trasformazione dell'area costituita dall'edificio principale e dal terreno circostante, prevede la ristrutturazione totale e la trasformazione dell'edificio esistente in un complesso edilizio del tipo "villini a schiera", realizzato nel rispetto del mantenimento dell'impianto esistente, per il quale le prescrizioni urbanistiche non prevedono la demolizione, caratterizzato da tre unità abitative accostate e distribuite su due livelli fuori terra, collegate da un vano scale, dotate di un posto auto scoperto esterno, sull'area esclusiva destinata a giardino ed accesso indipendente dalla strada.

Il corpo di fabbrica accessorio viene demolito e ricostruito mantenendo perimetro e volume, ipotizzando la realizzazione di tre vani accessori con accesso solo pedonale dall'adiacente particella 1996 da assegnare a ciascuna unità. I ricavi ed i costi di quest'intervento, in assenza di una specifica tipologia di costi e della sua esiguità in termini di consistenza, nel proseguo della valutazione, saranno ipotizzati ricompresi in quelli di ristrutturazione dell'unità tipo di seguito descritta.

Le unità residenziali ipotizzate sono riconducibili a tipologie edilizie già esistenti, in particolare a complessi residenziali caratterizzati da più edifici unifamiliari adiacenti oppure ad edifici bifamiliari. Nel caso in trattazione, le tre unità immobiliari si ipotizzano simili tra loro nella consistenza, ma non per la distribuzione degli spazi dell'unità centrale, non essendo perfettamente regolare la pianta dell'attuale edificio; gli spazi abitativi, per ciascuna di loro, saranno comunque così distribuiti:

- piano terra: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno-wc, scala di collegamento al primo piano e ripostiglio nel sottoscala; area esterna di pertinenza esclusiva destinata a giardino e accesso diretto dalla strada sulla quale insiste un posto auto esclusivo;
- primo piano: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e un poggio/terrazza.

La superficie coperta di ogni unità immobiliare è ipotizzata di 75,00 m² per piano.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare tipo, sviluppata sui due livelli abitativi e corpo accessorio esterno, determinata sulla base dei coefficienti di ragguaglio utilizzati per il calcolo della consistenza sono quelli previsti dal

D.P.R. 138/1998 per la tipologia edilizia "ville e villini", è riportata nella tabella che segue:

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
A1 -vani aventi funzione principale e vani accessori a diretto servizio dei principali (pT-1)	115,00	1,00	115,00
B - locali accessori a indiretto servizio comunicanti con quelli principali (pT-1)	35,00	0,50	17,50
C - locali accessori a indiretto servizio qualora non comunicanti con quelli principali (fabbricato accessorio al pT)	7,00	0,25	1,75
D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i locali di cui ai punti precedenti (fino a 25 mq) al p1	15,00	0,30	4,50
F - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata (Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1")	195,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto	15,00	0,25	3,75
TOTALE			142,50

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari, in c.t., a 143,00 m².

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Sulla base dei parametri urbanistici-edilizi si prevede di realizzare un parcheggio a raso con stalli per la sosta di autovetture. A tal fine si assume la consistenza dell'unità immobiliare definita "tipo" a destinazione residenziale con tipologia edilizia a posto auto scoperto che costituirà il *subject* nel successivo procedimento comparativo, calcolata ed assunta come quella media riferita ad una unità, con stalli delimitanti l'area allo stazionamento del veicolo con dimensioni di 3,00 m di larghezza e 5,00 m di lunghezza ed una dimensione per il posto auto di 15,00 m². L'area rappresenterà quindi l'unità immobiliare "tipo", con tipologia scoperta del posto auto, posizionato in superficie, con normale localizzazione ed ottima accessibilità.

Considerato lo stato dei luoghi e sulla base della superficie del lotto di complessivi 585,00 m², si perviene all'ipotesi di trasformazione mediante la realizzazione di n. 15 (quindici) posti auto, aventi ciascuno un ingombro unitario di 15,00 m², per una superficie totale del bene trasformato pari a 225,00 m², con la restante area destinata ad area di manovra e accesso da Via della Chiesa.

3.4.3 Tempistica della trasformazione

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto degli interventi di trasformazione ipotizzati e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per i segmenti di riferimento, si può supporre che le operazioni di trasformazione siano articolate nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	30

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	9
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	27

La durata complessiva dell'operazione immobiliare è stata ipotizzata, rispettivamente, in 30 mesi per la tipologia abitativa e in 27 mesi per quella dei posti auto, suddivisa in tre fasi:

- n_1 fase preliminare che coincide con l'acquisto dell'immobile, la progettazione del nuovo e la durata del procedimento amministrativo-urbanistico per il rilascio del permesso di costruire, nonché l'affidamento dei lavori all'impresa costruttrice; per i casi in esame si assume $n_1=6$ mesi in entrambi i casi;
- n_2 fase relativa alla tempistica per le eventuali demolizioni la realizzazione del nuovo (si considera il tempo medio rilevato nell'ambito del mercato edilizio locale e riferito ad immobili con analoga consistenza), durante la quale ha già inizio la fase di commercializzazione delle unità immobiliari; per i casi in esame si assumono, rispettivamente, $n_2= 18$ mesi e $n_2= 9$ mesi;
- n_3 fase conclusiva della commercializzazione, quantificata tenendo conto del numero di unità immobiliari realizzate; per i casi in esame si assumono, rispettivamente, $n_3= 6$ mesi e $n_3= 12$ mesi.

3.5 Determinazione del valore di mercato

3.5.1 Valore di mercato del bene trasformato (V_m)

Quanto realizzabile con la trasformazione ipotizzata è apprezzato dal mercato che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene trasformato viene determinato ricercando il più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare "tipo" oggetto della trasformazione dimensionata secondo la tabella riportata al *paragrafo 3.4.2* e pari a 143,00 m² per la tipologia "ville e villini" e a 15,00 m² per il "posto auto scoperto", attraverso la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento

comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

3.5.2 Metodologia estimativa adottata del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" – 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).

3.5.3 Beni di confronto selezionati

Ai fini della redazione della presente stima, per reperire atti di compravendita da utilizzare nel procedimento dell'MCA è stata effettuata una ricerca estesa all'ambito territoriale della macroarea della "Sinistra Isonzo" e del capoluogo Gorizia per la tipologia "ville e villini", sull'intero territorio provinciale per i "posti auto scoperti", in quanto gli atti stipulati nel triennio precedente a quella di stima nel Comune di Mariano del Friuli non sono risultati sufficienti per l'applicazione del procedimento comparativo. In particolare, la scelta del mercato immobiliare è stata estesa a quella dei comuni che presentano

omogeneità in relazione alle caratteristiche tipologiche - posizionali e mercati simili in funzione dei loro livelli di quotazioni.

L'esito della ricerca ha permesso di acquisire tre atti utili all'applicazione dei procedimenti dell'MCA e relativi ad unità immobiliari che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità immobiliari "tipo" ipotizzate.

Per l'attribuzione delle caratteristiche 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 è stato, inoltre, verificato con l'ausilio delle foto rinvenibili in rete con data più prossima a quella dei relativi atti di compravendita: una eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio esplicitati nel seguito.

Si riportano le tabelle riepilogative degli immobili presi a confronto.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 141441/19361 dott. Avv. Saverio Angelilli Notaio in Gorizia
Prezzo (€)		111.500,00
Data dell'atto:		24/06/2020
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Brigata Pavia
	Numero civico	114
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	4
	Particella	.3224
	Subalterno	9\16
	Categoria	A/2 classe 2^ \ C/6 classe 7^

Comparabile Ca – Comune di Gorizia - Zona OMI C1

Abitazione - subalterno 9: Planimetria catastale n. 2019 del 24/12/1983

Posto auto - subalterno 16: Planimetria catastale n. 2020 del 24/12/1983

Unità immobiliare unifamiliare edificata in aderenza ad altre unità simili e costituente un edificio del tipo "villini a schiera" a destinazione d'uso residenziale (categoria A/2), ubicata al civico 114 di Via Brigata Pavia la cui costruzione è iniziata in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Gorizia in data 17/12/1979, cui ha fatto seguito il certificato di abitabilità rilasciato il 28/11/1983. Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra ed è dotato di aree scoperte e rimessa.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente:

- al piano terra, ingresso, cucina e, attraverso un corridoio, sono collegate tre camere, due bagni e un ripostiglio, con altezza interna di 2,70 m;
- al piano seminterrato, il pertinenziale posto auto, con altezza interna di 2,50 m;

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, di 118,00 m² sarà quella utilizzata nella presente relazione ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e non corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

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". La capacità edificatoria risulta esaurita dalle costruzioni che insistono sul lotto.

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

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 7688/6877 dott. Alberto Ricci Notaio in Udine
Prezzo (€)		87.000,00
Data dell'atto:		11/02/2021
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via San Giusto
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	D2
	Foglio	4
	Particella	462
	Subalterno	-
	Categoria	A/3 classe 4 ^a

Comparabile Cb – Comune di Gorizia - Zona OMI D2

Abitazione: Planimetria catastale prot. n. G00026755 del 19/11/2020

Unità immobiliare unifamiliare edificata in aderenza ad altre due unità a destinazione d'uso residenziale (categoria A/3), ubicata al civico 25 di Via San Giusto la cui costruzione è iniziata in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gorizia in data 04/06/1963 cui ha fatto seguito il certificato di abitabilità rilasciato il 07/12/1964. L'unità di tipo residenziale si sviluppa su due piani terra (piano terra e primo) ed è dotato di una propria corte esclusiva.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica dell'abitazione risulta essere la seguente:

- al piano terra, due cantine, un ripostiglio, un sottoscala ed una lavanderia con altezza interna pari a 2,70 m;
- al piano primo, raggiungibile da una scala esterna, una sala pranzo, una cucina, un disimpegno di collegamento a tre camere e un bagno, con altezza interna variabile da 2,50 a 2,90 m.
- l'unità immobiliare è dotata di area scoperta di pertinenza di consistenza pari a 108,00 m².

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, di 114,00 m² sarà quella utilizzata nel prosieguo ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e non corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Gorizia individua l'area sulla quale ricade il fabbricato nella zona territoriale omogenea "B6 - Nuclei antichi dei borghi". 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 63 m². Il valore della capacità edificatoria residua è da intendersi compreso nel prezzo della compravendita.

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

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 9561/6616 dott.sa Laura Rigonat notaio in San Giorgio di Nogaro (UD)
Prezzo (€)		150.000,00
Data dell'atto:		19/05/2022
Comune:		Mariano del Friuli
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via A. Manzoni
	Numero civico	133
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	14
	Particella	9/22
	Subalterno	1\3\4
	Categoria	A/3 classe 1 ^A /C/2 classe 1 ^A /C/6 classe 1 ^A

Comparabile Cc - Comune di Mariano del Friuli - Zona OMI B1

Abitazione - subalterno 1: Planimetria catastale prot. n. GO0007423 del 24/03/2022

Ripostiglio - subalterno 3: Planimetria catastale prot. n. GO0007423 del 24/03/2022

Posto auto scoperto - subalterno 4: Planimetria catastale prot. n. GO0007423 del 24/03/2022

Unità immobiliare unifamiliare edificata in aderenza ad altre due unità a destinazione d'uso residenziale (categoria A/3), ubicata al civico 133 di Via A.

Manzoni la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e con ultima variazione al Catasto Fabbricato del 24/03/2022 per divisione, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi; quest'ultima giustifica lo stato ottimo della manutenzione. L'unità di tipo residenziale si sviluppa su due piani terra (piano terra e primo) ed è dotato di area scoperta posto auto scoperto e ripostiglio.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia, la disposizione planimetrica dell'abitazione risulta essere la seguente:

- al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, centrale termica con altezza interna pari a 2,55 m;
- al piano primo, raggiungibile da una scala interna, il disimpegno collega due stanze e il bagno, con altezza interna di 2,70 m;
- l'unità immobiliare è dotata di area scoperta di pertinenza sulla quale insistono ripostiglio di altezza compresa tra i 2,25 e i 2,90 m.

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, di 112,00 m² sarà quella utilizzata nel prosieguo ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e non corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Mariano del Friuli individua l'area sulla quale ricade il fabbricato nella zona territoriale omogenea "B2 - Residenziale di vecchio impianto". Non è prevista dalle NTA capacità edificatoria.

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

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 9679/8709 dott. Alberto Rinci Notaio in Udine
Prezzo (€)		1.800,00
Data dell'atto:		15/06/2022
Comune:		San Lorenzo Isontino
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Udine
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	10
	Particella	577/5
	Subalterno	28
	Categoria	C/6 classe 1 ^A

Comparabile Ca – Comune di San Lorenzo Isontino – Zona OMI B1

Posto auto scoperto – subalterno 28: Planimetria catastale n. 1108 del 27/06/1996

Unità immobiliare realizzata in aderenza ad altre cinque unità a tipologia di posti auto scoperti (categoria C/6), ubicata in un complesso condominiale di Via Udine edificato in conformità alla Concessione Edilizia del 22/04/1995 del Comune di San Lorenzo Isontino e successiva variante del 30/05/1996, dichiarato abitabile con Certificato del 12/01/1999.

La consistenza di 10,00 m² sarà quella utilizzata nel prosieguo ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

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

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 4622/3498 dott. Furio Gelletti Notaio in Monfalcone (GO)
Prezzo (€)		2.500,00
Data dell'atto:		29/11/2022
Comune:		Sagrado d'Isonzo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Fratelli Mucchiut
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	D
	Foglio	9
	Particella	.925
	Subalterno	18
	Categoria	C/6 classe 1 ^A

Comparabile Cb – Comune di Sagrado d'Isonzo – Zona OMI B1

Posto auto scoperto – subalterno 18: Planimetria catastale prot. n. 000010285 del 06/02/2004

Unità immobiliare realizzata in aderenza ad altre nove unità a tipologia di posti auto scoperti (categoria C/6), ubicata in un complesso condominiale di Via Fratelli Mucchiut edificato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sagrado d'Isonzo dell'11/10/2002 e successiva DIA in variante presentata il 22/01/2004, dichiarato abitabile con provvedimento del 19/05/2004.

La consistenza di 12,00 m² sarà quella utilizzata nel prosieguo ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche di confronto simili a quelle del *subject* ad eccezione dell'accessibilità che in sede di

elaborazione saranno omogeneizzati mediante gli specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo del "Prezzi impliciti".

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 23962/16227 avv. Michele Furlani Notaio in Staranzano (GO)
Prezzo (€)		3.000,00
Data dell'atto:		02/12/2020
Comune:		Ronchi dei Legionari
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Palatucci
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	4
	Particella	.3010
	Subalterno	11
	Categoria	C/6 classe U

Comparabile C_c – Comune di Ronchi dei Legionari – Zona OMI C1

Posto auto scoperto – subalterno 11: Planimetria catastale prot. n. GO0017336 del 10/03/2006

Unità immobiliare realizzata in aderenza ad altre unità a tipologia di posti auto scoperti (categoria C/6), ubicata in Via Giovanni Palatucci edificato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ronchi dei Legionari del 16/09/2004 e successive DIA di variante presentate il 07/02/2005 e 03/02/2006, dichiarato abitabile con Certificato del 24/10/2006.

La consistenza di 15,00 m² sarà quella utilizzata nel prosieguo ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo dell'MCA e corrisponde a quella desumibile dalla visura in Banca Dati catastale.

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

3.5.4 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 ai segmenti immobiliari 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.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	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
	Sì	1

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Caratteristiche "Posti Auto"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Tipologia Posto Auto	Scoperto	0
	Coperto	1
Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Accessibilità/Spazi di manovra	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso unità immobiliari con caratteristiche il più possibile simili a quelle da valutare, tipologie edilizie "ville e villini" e "posti auto scoperti".

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.

3.5.5 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.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

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	Compravendita					
	Estremi	Repertorio n. 14144/19361 dott. Avv. Saverio Angeli Notaio in Gorizia	Repertorio n. 7688/9877 dott. Alberto Ricci Notaio in Udine	Repertorio n. 9561/6616 dott. sa Laura Rigamonti notaio in San. Geronzio di Nogaro						
	Prezzo (€)	111.500,00	87.000,00	150.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020	1°/2021	1°/2022						2°/2022
	Comune	Gorizia	Gorizia	Mariano del Friuli						Mariano del Friuli
Dati OMI della tipologia degli immobili	Indirizzo	Toponimo	Via Brigata Pavia	Via San Giusto	Via A. Manzoni					Via della Chiesa
		Numero civico	114	25	133					8
	Catastali	Sezione	A	D2	B					A
		Foglio	4	4	14					6
		Part.ile	3224	462	922					1019/2
Caratteristiche oggetto di confronto	Subalterno		9/16	-	1/34					-
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C1	D2	B1					E1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	920,00	730,00	770,00					
		Massimo €/m ²	1.100,00	930,00	910,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.000,00	790,00	790,00					710,00
Caratteristiche oggetto di confronto	2°/2022	Massimo €/m ²	1.200,00	1.000,00	930,00					870,00
		Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 118,00	Superficie in m ² 114,00	Superficie in m ² 112,00					Superficie in m ² 143,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale					Normale
		Orientamento prevalente dell'uso	Civile	Civile	Civile					Civile
		Qualità dell'affaccio prevalente dell'uso	E-O	NE-NO	E-O					S
		Stato manutentivo dell'uso	Normale	Normale	Ottimo					Normale
		Numero di affacci	Due	Tre	Due					Ottimo
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale					Due
		Numero WC	Due	Due	Due					Normale
		Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale					Due
		Numero WC	Due	Due	Due					Due
		Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale					Due
Caratteristiche oggetto di confronto	Nuova Costruzione	Nuova Costruzione	No	No	No					Sì

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Posti Auto			Ca	Cb	Cc					
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi	Repertorio n. 9679/8709 dott. Alberto Ricci Notaio in Udine	Repertorio n. 4622/3498 dott. Furio Galletti Notaio in Montebelluna (GO)	Repertorio n. 23962/16227 avv. Michele Furlani Notaio in Staranzano (GO)						
	Prezzo (€)	1.800,00	2.500,00	3.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	2°/2022	2°/2020						2°/2022
	Comune	San Lorenzo Isontino	Sagrado d'Isonzo	Ronchi dei Legionari						Mariano del Friuli
Dati OMI della tipologia degli immobili	Indirizzo	Toponimo	Via Udine	Via Fratelli Muchiut	Via Giovanni Palatucci					Via della Chiesa
		Numero civico	snc	snc	snc					8
	Catastali	Sezione	A	D	A					B
		Foglio	10	9	4					6
		Part.ile	577/5	925	3010					1019/1/1995
Caratteristiche oggetto di confronto	Subalterno		28	18	11					-
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	C1					E1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	180,00	200,00	240,00					
		Massimo €/m ²	235,00	245,00	295,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	180,00	200,00	245,00					165,00
Caratteristiche oggetto di confronto	2°/2022	Massimo €/m ²	235,00	245,00	295,00					200,00
		Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 10,00	Superficie in m ² 12,00	Superficie in m ² 15,00					Superficie in m ² 15,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Tipologia Posto Auto	Scoperto	Scoperto	Scoperto					Scoperto
		Localizzazione di dettaglio	Decentrata	Normale	Decentrata					Normale
		Posizione Box/Posto auto	In superficie	In superficie	In superficie					In superficie
		Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Normale	Normale					Ottima

3.5.6 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 "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_l , 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_l , 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 è 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.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

I costi unitari C' e C'' sono stati assunti rispettivamente pari a 500 €/m², come determinati dall'Ufficio in esito a indagini locali esperite su capitoli 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 - Edilizia residenziale di tipo economico - B3 ville a schiera industrializzate"), tenendo conto, per il caso in trattazione, l'assunto della maggiorazione dei costi di manutenzione dell'u.i.u. considerando complessivamente sia lo stato manutentivo interno che quello dell'edificio, escludendo i costi e la relativa percentuale d'incidenza relativa agli scavi, alle opere strutturali o fondazionali, su parti comuni del fabbricato non presenti in

un generico intervento di manutenzione straordinaria e riducendo le percentuali d'incidenza su altre voci. 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 prodotto finito si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia "ville e villini" stato "normale", della zona OMI "E1" del Comune di Mariano del Friuli per il periodo secondo semestre 2022 (minimo 710 €/m² - massimo 870 €/m²) per il *subject* ipotizzato 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 e localizzazione 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 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			
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		C1		D2		B1		E1	
Prezzo rilevato (€)		111.500,00		87.000,00		150.000,00		$V_{\text{sub min}} = \text{€}/\text{m}^2$	710,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2020		1°/2021		1°/2022		$V_{\text{sub max}} = \text{€}/\text{m}^2$	870,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.010,00		830,00		840,00		$C' \text{ (€/m}^2\text{)}(\text{da scadente a normale})$	500,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{sub epoca stima}}/V_{\text{sub epoca comparabile}}$)	1,09		1,08		1,02		$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}(\text{da normale a ottimo})$	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00		895,00		860,00		Epoca stima:	2°/2022
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{\text{sub zona subject}}/V_{\text{sub zona comparabile}}$)	0,72		0,88		0,92		Valore centrale $O_{\text{sub}} = \text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	790,00
	Consistenza ragguagliata STC (mq)	118		114		112			143
Prezzo unitario pc (€/mq)		944,92		763,16		1.339,29		Prezzo/Canone min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{\text{sub min}} \cdot m^2 \cdot C'$)	210,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pc \cdot K_e \cdot K_L$ (€/mq)		739,09		726,38		1.299,57		Prezzo/Canone max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{\text{sub max}} \cdot m^2 \cdot C''$)	1.370,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \cdot ST$ (€)		87.212,87		82.807,23		141.071,43		$p'c \cdot m^2 = \text{€}$	726,38
Dato ammissibile (SI o NO)		SI		SI		SI			

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

I costi unitari C' e C'' sono stati assunti rispettivamente pari a 50 €/m², come determinati dall'Ufficio in esito a indagini locali esperite su capitoli di opere similari, relativi computi metrici e manualistica di settore. In particolare, sono stati assunti i costi di un intervento di costruzione di parcheggio a raso ("DEI - Prezzi Tipologie Edilizie 2019 - H3"). 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 prodotto finito si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia "posti auto scoperti" stato "normale", della zona OMI "E1" del Comune di Mariano del Friuli per il periodo secondo semestre 2022 (minimo 165 €/m² - massimo 200 €/m²) per il *subject*

ipotizzato 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 localizzazione ed epoca (per il C_a e il C_c) 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 dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI		B1	B1	C1					E1
Prezzo rilevato (€)		1.800,00	2.500,00	3.000,00					$V_{OM} \text{ min} = €/\text{m}^2$ 165,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	2°/2022	2°/2020					$V_{OM} \text{ max} = €/\text{m}^2$ 200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	207,50	222,50	267,50					$C' \text{ (€m}^{-1}\text{)}$ (da scalante a normale) 50,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,01					$C' \text{ (€m}^{-1}\text{)}$ (da normale a ottimo) 50,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	207,50	222,50	270,00					Epoca stima: 2°/2022
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	0,88	0,82	0,68					Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 182,50
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	10	12	15					15
Prezzo unitario p_c (€/mq)		180,00	208,33	200,00					Prezzo/Carone min. ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ min} - C'$) 115,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)		158,31	170,88	136,45					Prezzo/Carone max ammissibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ max} + C'$) 250,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)		1.583,13	2.050,56	2.046,73					$p'c \text{ min} = €$ 136,45
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI					

3.5.7 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun *comparables* del campione selezionato e al *subject*.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

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	118,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	112,00				Superficie in m ²	143,00
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'ulu	E-O	2,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00				S	4,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00				Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00				Ottimo	2,00
c7	Numero di affacci	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00				Due	1,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00				Normale	1,00
c9	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00				Due	1,00
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00				Si	1,00

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

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 raggiuntata	Superficie in m ²	10,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	15,00							Superficie in m ²	15,00
c2	Tipologia Posto Auto	Scoperto	0,00	Scoperto	0,00	Scoperto	0,00							Scoperto	0,00
c3	Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0,00	Normale	1,00	Decentrata	0,00							Normale	1,00
c4	Posizione Bus/Posto auto	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00							In superficie	1,00
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Ottima	2,00

3.5.8 Tabella dei prezzi impliciti

Nelle Tabelle "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/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

L'analisi è stata finalizzata per individuare quali elementi hanno influenza sul valore e con quale incidenza, rilevando che ai valori più elevati di incidenza corrispondono effettivamente prezzi più elevati.

Sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KcI	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m²	1,00	726,38	726,38	726,38			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,5%	8.285,22	7.866,69	13.401,79			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,8%	10.308,56	9.787,81	16.674,64			
c4	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc4XPci	€	1,7%	1.491,34	1.416,00	2.412,32			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc5XPci	€	4,9%	4.238,55	4.024,43	6.856,07			
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Kc6XSts	€	500,00	71.500,00	71.500,00	71.500,00			
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	1.491,34	1.416,00	2.412,32			
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,3%	6.331,65	6.011,60	10.241,79			
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,5%	5.703,72	5.415,59	9.226,07			
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	4,9%	4.273,43	4.057,55	6.912,50			

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 applicabili alla zona di fascia centrale del capoluogo ed estesi, ad eccezione di Grado e Monfalcone, al resto della provincia, riferiti al segmento residenziale, ad eccezione 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, quali:

c₄ - orientamento prevalente dell'uiu - 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 all'1,71% per ogni variazione di orientamento pari a 45° che il *comparable* deve subire per portarsi nella stessa posizione del *subject*;

c_7 - numero di affacci - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci},$$

dove il coefficiente K_{c7} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari all'1,71% per ogni variazione del numero di affacci del *comparable* rispetto al *subject*;

c_{10} - nuova costruzione - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m10} = K_{c10} \times P_{ci},$$

dove il coefficiente K_{c10} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 4,90% per ogni variazione della qualità del *comparable* rispetto al *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 726,38 €/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.

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/gmin	€/m ²	1,00	136,45	136,45	136,45	
c2	Tipologia Posto Auto	Kc2XPci	€	8,0%	126,65	164,04	163,74	
c3	Localizzazione di dettaglio	Kc3XPci	€	12,0%	189,98	246,07	245,61	
c4	Posizione Box/Posto auto	Kc4XPci	€	5,0%	79,16	102,53	102,34	
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc5XPci	€	5,0%	79,16	102,53	102,34	

Per il caso in esame si adottano i coefficienti utilizzati da quest'Ufficio in precedenti valutazioni, riferiti al segmento dei posti auto, ad eccezione 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, quali:

c_3 - localizzazione di dettaglio - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m3} = K_{c3} \times P_{ci}$$

dove il coefficiente K_{c3} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 12,0% per ogni diversa localizzazione che il *comparable* deve subire per portarsi nella stessa del *subject*;

c_5 - accessibilità/spazi di manovra - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci},$$

dove il coefficiente K_{c5} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 5,0% per ogni variazione della qualità del *comparable* rispetto al *subject*.

Con riferimento al prezzo implicito per la consistenza, questo è stato assunto pari al prezzo unitario minimo riscontrabile fra i comparabili ammessi alle fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a 136,45 €/m²).

3.5.9 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 "riallineato" 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.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

In particolare, vista la quasi totale assenza di nuove costruzioni o comunque di ristrutturazioni tali da modificare uno stato manutentivo che per il complesso delle abitazioni dell'intera provincia di Gorizia vede per lo più condizioni normali, relativamente agli utilizzati comparabili C_a e C_b , la correzione per rendere la loro caratteristica relativa allo "stato manutentivo" (normale) uguale a quella dell'unità tipo in stima (ottima), è risultata necessariamente elevata. Il loro prezzo corretto, comunque, non si è discostato dal valore poi determinato per il bene ipotizzato a *subject*.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza raggiunta	25,00	18.159,48	29,00	21.065,00	31,00	22.517,76				
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	2,00	2.982,68	3,00	4.248,01	2,00	4.824,64				
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	71.500,00	1,00	71.500,00	0,00	0,00				
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	-1,00	-1.416,00	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	1,00	4.273,43	1,00	4.057,56	1,00	6.912,50				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		96.915,59		99.454,56		34.254,90				
	P_C		87.212,87		82.807,23		141.071,43				
	$P_C + \sum \Delta P_i$		184.128,46		182.261,79		175.326,33				
1 ^a SINTESI	P_C corretto		1.287,61		1.274,56		1.226,06			prezzo unitario medio 1 ^a sintesi €/mq	1.262,74
	$\Delta_{media}\%$		1,97%		0,94%		-2,90%			% di scostamento accettato	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€)	188.571,82

Pertanto, di tutti i prezzi unitari corretti si calcola la media aritmetica ottenendo un prezzo unitario medio, quindi si verifica attraverso lo scostamento percentuale tra prezzo unitario medio e prezzo unitario corretto l'attendibilità del valore determinato, 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 10%.

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 €/m² 1.262,74 (milleduecentosessantadue/74).

Il valore unitario quantificato per la tipologia edilizia "ville e villini" dell'unità immobiliare ipotizzata, riconducibile alla nuova costruzione, si colloca al di sopra del massimo del valore OMI "normale" riportato nella Banca Dati OMI di questa Agenzia, per il Comune e per la zona di riferimento e, correttamente, nell'intervallo definito dal massimo valore OMI allo stato normale, ampliato del costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato normale a quello ottimo.

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza raggiunta	5,00	682,24	3,00	409,35	0,00	0,00				
c2	Tipologia Posto Auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Localizzazione di dettaglio	1,00	189,98	0,00	0,00	1,00	245,61				
c4	Posizione Base/Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	79,16	1,00	102,53	1,00	102,34				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		951,38		511,87		347,94				
	P_C		1.583,13		2.050,56		2.046,73				
	$P_C + \sum \Delta P_i$		2.534,51		2.562,44		2.394,67				
1 ^a SINTESI	P_C corretto		168,97		170,83		159,64			prezzo unitario medio 1 ^a sintesi €/mq	166,48
	$\Delta_{media}\%$		1,50%		2,61%		-4,11%			% di scostamento accettato	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€)	2.497,29

Pertanto, di tutti i prezzi unitari corretti si calcola la media aritmetica ottenendo un prezzo unitario medio, quindi si verifica attraverso lo scostamento percentuale tra prezzo unitario medio e prezzo unitario corretto l'attendibilità del valore determinato, 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 10%.

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 €/m² 166,48 (centosessantasei/48).

Il valore unitario quantificato per la tipologia edilizia "posti auto scoperti" dell'unità immobiliare ipotizzata si colloca all'interno dell'intervallo dei valori OMI riportato nella Banca Dati OMI di questa Agenzia, per il Comune e per la zona di riferimento.

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

3.5.10 Valore totale di mercato (V_m) del bene ottenibile dalla trasformazione

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Il valore di mercato ottenibile dalla trasformazione è dato dal prodotto del valore unitario di mercato del bene trasformato, pari a 1.262,74 €/m², per la superficie commerciale ragguagliata del bene trasformato, pari a 429,00 m², corrispondente alla superficie commerciale delle tre unità immobiliari realizzabili di 143,00 m² ciascuna.

Si perviene, pertanto, ad un valore totale di mercato (V_m) del bene trasformato pari a € 541.715,46.

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Il valore di mercato ottenibile dalla trasformazione è dato dal prodotto del valore unitario di mercato del bene trasformato, pari a 166,48 €/m², per la superficie commerciale ragguagliata del bene trasformato, pari a 225,00 m², corrispondente alla superficie commerciale delle quindici unità immobiliari realizzabili di 15,00 m² ciascuna.

Si perviene, pertanto, ad un valore totale di mercato (V_m) del bene trasformato pari a € 37.458,00.

3.6 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti ed indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore.

Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

3.6.1 Costo tecnico della trasformazione

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse).

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche ed in particolare dalle schede presenti nel Prezzario DEI (edizione 2019) e nel Prezzario Regionale dei LL.PP. (edizione 2021), con particolare riguardo ai costi inerenti la demolizione del corpo accessorio, così come indicato nelle tabelle che

seguono.

I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi	Fonte (pubblicazione)	Oggetto	luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Idoneizzazione dell'area (COI)	Prezzario Regionale LL.PP.	10.1841.02.5 Demolizione di edificio	Regione Friuli Venezia Giulia	2021	-	-	-	-	173,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	173,1	79,00	1.397,12
Costituzione Superficie Coperta (CSC)	DIT - "Prezzario delle tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Tipologia "B3 - edilizia residenziale di tipo economico"	Nord-Ovest	2019	5.991	-	19.412	18	560,00	0,95	1,02	1,25	1,00	1,21	678,10	471,00	319.479,30
Sistemazione Superficie Esterne (SSE)	DIT - "Prezzario delle tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Tipologia "13 - giardino condominiale"	Nord-Ovest	2019	-	-	-	-	26,00	0,95	1,02	1,00	1,00	0,97	25,19	834,00	15.973,00
Idoneizzazione dell'area (COI)	Prezzario Regionale LL.PP.	10.4481.01 Preparazione del cantiere	2021	-	-	-	-	-	2,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,10	895,00	1.898,30
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									338.747,71								

Presi a riferimento i campioni dei costi unitari, si precisa che gli stessi sono stati opportunamente omogeneizzati al fine di renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, del tempo riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del compendio in esame.

Per la demolizione dell'edificio accessorio esistente si terrà conto delle seguenti lavorazioni i cui costi sono stati desunti dal "Prezzario regionale Lavori Pubblici", edizione 2021:

- demolizione del fabbricato esistente (codice 10.1.BY1.02.A), costo di 12,12 €/m³;

- rimozione di macerie comprensiva del carico, trasporto e scarico alle pubbliche discariche (codice 10.1.BY1.01), costo di 5,39 €/m³.

Il costo è stato aggiornato con un coefficiente pari a 1,01 per l'aggiornamento temporale al fine di tener conto della differente epoca a cui il costo fa riferimento rispetto all'epoca della fonte (anno 2021) e della conseguente variazione ISTAT.

Il costo complessivo di 17,69 €/m³ sarà applicato al volume complessivo dell'edificio esistente, pari a 79 m³.

Per la ristrutturazione delle superfici coperte, il costo unitario utilizzato corrisponde a quello inizialmente rilevato dal DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie - anno 2019" per la costruzione della tipologia "B3 - Edilizia residenziale di tipo economico - ville a schiera industrializzate", pari a 809,00 €/m², escluso dei costi e della relativa percentuale d'incidenza relativa agli scavi, alle opere strutturali o fondazionali, su parti comuni del fabbricato, non presenti in un generico intervento di ristrutturazione e riducendo le percentuali d'incidenza di altre voci, per pervenire ad un costo unitario di partenza rilevato in 560,00 €/m². Tale valore è omogeneizzato con i seguenti coefficienti:

- 0,95 per tener conto di una diversa ubicazione e contesto considerato che il prezzario DEI fa riferimento a città del Nord-Ovest Italia;

- 1,02 per l'aggiornamento temporale, al fine di tener conto della differente epoca in cui le opere sono state realizzate (rispetto all'epoca della fonte - anno 2019) e della conseguente variazione ISTAT;

- 1,25 per tener conto di una minor consistenza dell'intervento in oggetto rispetto all'unità del prezzario DEI (fattore di scala indirettamente proporzionale legato all'economia di scala).

Il costo unitario risultante, pari a 678,30 €/m² è stato applicato alla superficie complessiva realizzabile di 471,00 m² (157,00 m² * 3 unità).

Per la quantificazione del costo delle superfici esterne si fa riferimento al costo di 45,00 €/m², corrisponde alla tipologia edilizia "I3 - giardino condominiale" del DEI, ritenuta la più vicina per tipologia di intervento. Delle voci presenti nella "Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza" sono state utilizzate solo le voci 4, 5 e 6. La percentuale complessiva di tali voci, pari al 58%, corrisponde ad un costo di 26,00 €/m² che è stato omogeneizzato con un coefficiente pari a:

- 0,95 per tener conto di una diversa ubicazione e contesto considerato che il prezzario DEI fa riferimento a città del Nord-Ovest Italia;

- 1,02 per l'aggiornamento temporale per tener conto della differente epoca in cui le opere sono state realizzate e della conseguente variazione ISTAT.

Il costo unitario finale di 25,19 €/m² è stato applicato alla superficie scoperta di 634,00 m² quale differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta dei fabbricati.

Per la quantificazione del costo di idoneizzazione dell'area si fa riferimento al

costo desunto dal "Prezzario Regionale Lavori Pubblici", edizione 2021:

- preparazione del cantiere (codice 10.4.AB1.01), costo di 2,10 €/m².

Il costo è stato aggiornato con un coefficiente pari a 1,01 per l'aggiornamento temporale al fine di tener conto della differente epoca a cui il costo fa riferimento rispetto all'epoca della fonte - anno 2021) e della conseguente variazione ISTAT.

Il costo unitario finale di 2,12 €/m² è stato applicato alla superficie del lotto (895,00 m²).

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi	Fonte (pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Scheda H3 - Parcheggio a raso	Nord Italia	2019	17300	-	-	10	50,00	0,90	1,02	1,15	0,90	0,95	47,51	225,00	10.688,96
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									10.688,96								

Presi a riferimento i campioni dei costi unitari, si precisa che gli stessi sono stati opportunamente omogeneizzati al fine di renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, del tempo riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del compendio in esame.

Per la costruzione delle superfici coperte, il costo unitario utilizzato corrisponde a quello rilevato per la costruzione della tipologia "H3 - Parcheggi a raso" del DEI, pari a 50,00 €/m². Tale valore è omogeneizzato con i seguenti coefficienti:

- 0,90 per tener conto di una diversa ubicazione e contesto considerato che il prezzario DEI fa riferimento a città del Nord-Ovest Italia;
- 1,02 per l'aggiornamento temporale, al fine di tener conto della differente epoca in cui le opere sono state realizzate (rispetto all'epoca della fonte - anno 2019) e della conseguente variazione ISTAT;
- 1,15 per tener conto di una minor consistenza dell'intervento in oggetto rispetto all'unità del prezzario DEI (fattore di scala indirettamente proporzionale legato all'economia di scala);
- 0,90 per tener conto del minor livello qualitativo dell'opera ipotizzata rispetto a quella del prezzario.

Il costo unitario risultante, pari a 47,51 €/m² è stato applicato alla superficie complessiva realizzabile di 225,00 m² (15,00 m² * 15 unità).

3.6.2 Costo indiretti di trasformazione (Cit)

I "Costi indiretti di trasformazione" (Cit) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (Ou) che da "Costi di gestione dell'operazione" (Cg).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (Ou) comprendono:

- gli "Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" (Oups), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G.C., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.

- i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (Occ), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I "Costi di gestione dell'operazione" (Cg) comprendono:

- gli Onorari professionali (Op), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione (Ctt), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

- i Costi per allacciamenti ai pubblici servizi (Cal), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (Ctt) e degli Oneri di urbanizzazione (Ou).

- le Spese generali e di amministrazione (Sg), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (Ctt) e degli Oneri di urbanizzazione (Ou).

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi indiretti di trasformazione (Cit) suddivisi negli Oneri di urbanizzazione (Ou) e nei Costi di gestione dell'operazione (Cg).

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	9,19	€/mq		377,00	3.465,38
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	21,69	€/mq		377,00	8.177,88
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		0,00	0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	350,00	€/mq	0,35%	377,00	461,83
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [O _p = op% x (C _{oi} +C _{sc} +C _{se})]			€	7,00%	338.747,71	23.712,34
Spese generali e Costi per Allacciamenti S _G + C _{AL} = x% x (C _{oi} + C _{sc} + C _{se} + O _u)			€	3,00%	350.852,81	10.525,58
Spese di commercializzazione (S _c =x% x V _m)			€	3,00%	541.715,46	16.251,46
TOTALE (C _{IT} = O _U + C _G)						62.594,48

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo concessorio sul costo di costruzione vengono determinati con riferimento alle Tabelle parametriche desunte dal Decreto del Presidente della Regione 20/01/2012 n. 18/Pres. - Regolamento di attuazione della legge regionale 11/11/2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia".

Nel caso specifico, trattandosi di un intervento edilizio per il quale si ipotizza la ristrutturazione dell'edificio esistente per la realizzazione del fabbricato a schiera costituito da tre unità immobiliari indipendenti con stessa destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione vengono quantificati sulla base delle tabelle sopra esposte con riferimento a ristrutturazione edilizia.

Il calcolo degli oneri è stato effettuato sulla base della superficie imponibile (così come previsto al punto 5) della Circolare n. 1/2012 e all'articolo 3 della L.R. n. 19/2009): in assenza di un progetto relativo all'intervento ipotizzato, la superficie imponibile sarà pari alla superficie complessiva realizzabile di 471,00 m² e relativa alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti delle tre unità immobiliari ipotizzate, moltiplicata per il coefficiente di riduzione dello 0,80 per tener conto delle superfici che non concorrono al calcolo. La superficie utilizzata nel calcolo è pertanto di 377,00 m².

Il conteggio eseguito secondo i passaggi esposti, ha determinato i valori per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per il contributo al costo di

costruzione.

Per un intervento delle dimensioni in valutazione, da ricerche effettuate su tariffari on line, le spese tecnico professionali vengono assunte pari al 7%, mentre i costi relativi alle spese di azienda e di cantiere e le spese di commercializzazione vengono assunte pari al 3% (desunta da tabelle e pubblicazioni di settore e rilevate sulla realtà locale).

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	0,00	€/mq		0,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	0,00	€/mq		0,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	€/mq		0,00	0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	0,00	€/mq	0,00%	0,00	0,00
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [O _p = op% x (C _{oi} +C _{sc} +C _{se})]			€	4,00%	10.688,96	427,56
Spese generali e Costi per Allacciamenti S _G + C _{AL} = x% x (C _{oi} + C _{sc} + C _{se} + O _u)			€	3,00%	10.688,96	320,67
Spese di commercializzazione (S _c =x% x V _m)			€	3,00%	37.458,00	1.123,74
TOTALE (C _{IT} = O _U + C _G)						1.871,97

Nel caso specifico è stato rilevato che per l'opera ipotizzata non sono previsti gli oneri di urbanizzazione di nessun tipo e il contributo sul costo di costruzione in trasformazione.

Per l'intervento delle dimensioni in valutazione, da ricerche effettuate su tariffari on line, le spese tecnico professionali vengono assunte pari al 4%, mentre i costi relativi alle spese di azienda e di cantiere e le spese di commercializzazione vengono assunte pari al 3% (desunta da tabelle e pubblicazioni di settore e rilevate sulla realtà locale).

3.6.3 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (Ofi)

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{ft} = C \cdot d \cdot (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli Oneri finanziari (O_{ft}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_t) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_t , O_u , C_g). I periodi n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono a quelli indicati nella tabella del paragrafo "3.4.3 Tempistica della trasformazione".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
40% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	6	$n_2 + n_3$	24
60% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + (7/9)n_2$	20	$(2/9)n_2 + n_3$	10
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (7/18)n_2$	13	$(11/18)n_2 + n_3$	17
40% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	$n_2 + n_3$	24
60% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (7/9)n_2$	20	$(2/9)n_2 + n_3$	10

Il computo di tali oneri è riportato nella seguente tabella:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,40%	24	338.747,71	40,0%	50,0%	3.291,00
		10	338.747,71	60,0%	50,0%	2.028,46
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		17	12.105,09	100,0%	0,0%	0,00
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		24	50.489,39	40,0%	50,0%	490,51
		10	50.489,39	60,0%	50,0%	302,34
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						6.112,31

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
40% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	21
60% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+(2/3)n2	12	(1/3)n2+n3	15
Oneri di urbanizzazione	n1+(1/3)n2	9	(2/3)n2+n3	18
40% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	6	n2+n3	21
60% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+(2/3)n2	12	(1/3)n2+n3	15

Il computo di tali oneri è riportato nella seguente tabella:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n-1]$	2,40%	21	10.688,96	40,0%	50,0%	90,59
		15	10.688,96	60,0%	50,0%	96,49
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n-1]$		18	0,00	100,0%	0,0%	0,00
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n-1]$		21	1.871,97	40,0%	50,0%	15,87
		15	1.871,97	60,0%	50,0%	16,90
ONERI FINANZIARI - O _{FT}						219,85

Relativamente agli Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (Of_T) ed in particolare sulle tempistiche, sul tasso e sulle quote utilizzate, per entrambe le tipologie, si specifica quanto segue.

Le operazioni immobiliari sono ipotizzate sulla durata effettiva di 30 mesi per la tipologia "ville e villini" e di 27 mesi per i "posti auto scoperti" durante i quali si sono svolte, passando attraverso le diverse fasi iniziate con l'acquisto del bene e proseguite con la progettazione e il rilascio delle concessioni edilizie, la realizzazione dell'edificio e la conclusione della commercializzazione e della vendita di tutte le unità immobiliari.

Gli oneri finanziari sono stati calcolati ipotizzando:

- il ricorso al capitale di debito per il 50% e proprio per il 50% e con una quota costi rispettivamente al 60% e 40% erogati rispettivamente secondo le tempistiche riportate nelle precedenti tabelle;
- un tasso di interesse bancario pari a 2,40%, individuato nella pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e istituzioni finanziarie: condizioni e rischiosità del credito per settori e territori" del 30/12/2022 – Tavola: TAEG sui prestiti (escluse sofferenze) connessi ad esigenze di investimento – operazioni nel periodo per classe di grandezza dell'ammontare a disposizione, durata

originaria dello strumento finanziario, area geografica e settore della clientela (III semestre 2022 – area geografica Nord Est – prestito oltre 250.000 euro e con durata oltre 1 anno).

3.6.4 Utile del promotore (Up)

L'Utile del promotore (Up) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'Utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del Valore di mercato dell'immobile trasformato (Vm) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nelle tabelle che seguono.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
541.715,46	10,00%	54.171,55

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
37.458,00	10,00%	3.745,80

Per la determinazione del profitto o dell'utile spettante all'imprenditore-promotore (Up), per entrambe le tipologie, si specifica quanto segue.

L'utile del promotore, da indagini effettuate con riferimento alla realtà locale e in considerazione dei segmenti di riferimento e dei compressi tempi di vendita che esprime il mercato immobiliare per le tipologie ipotizzate, si ritiene essere pari al 10%; la percentuale assunta, quindi, riflette il basso grado di rischiosità dell'operazione immobiliare.

Il rischio imprenditoriale è legato unicamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non alle difficoltà di commercializzazione dell'opera finita.

3.6.5 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (Oia e Ofa)

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (Oia), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;

- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e/o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del Valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$Oia = t \cdot Vt$$

- gli Oneri finanziari (Ofa) sulla quota "d" dei costi (diretti Vt e indiretti Oia) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i) sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$Ofa = (Vt + Oia) \cdot d \cdot (q^n - 1) = (Vt + t \cdot Vt) \cdot d \cdot (q^n - 1) = Vt(1 + t) \cdot d \cdot (q^n - 1) = f \cdot Vt$$

con

$$f = (1 + t) \cdot d \cdot (q^n - 1)$$

$$q = 1 + i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nelle tabelle seguenti.

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
15,00%	50,00%	2,40%	30	3,51%

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
15,00%	50,00%	2,40%	27	3,15%

Per la determinazione degli ulteriori oneri per l'acquisto del bene, indiretti (Oia) e finanziari (Ofa), per entrambe le tipologie, si specifica quanto segue.

Gli oneri indiretti di acquisto dei beni da trasformare si determinano, nel caso in esame, in una percentuale t pari al 15,00% del valore di trasformazione. Tale percentuale è stata desunta in base a tabelle, tariffari professionali, pubblicazioni di settore, normalmente adottati. Per quanto concerne gli oneri fiscali, la stima è stata espletata con riferimento a condizioni ordinarie che solitamente si verificano a partire dalla vendita dell'immobile da parte di privati; pertanto, nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., le imposte sul valore dell'area sono pari a imposta di registro al 9%, ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50,00 € ciascuna. Per le restanti spese notarili, di intermediazione e consulenza, è stata ipotizzata una aliquota di circa il 6%, sulla base di prezziari di riferimento.

3.6.6 Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni:

- sono allo stato libero;
- sono conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- sono privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

3.6.7 Determinazione del Valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_t)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nelle tabelle che seguono, per ciascuna delle tipologie, sono attualizzati il Valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_t) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli Oneri finanziari (O_f) e dell'Utile del promotore (U_p).

3.6.8 Precisazioni sul saggio di attualizzazione

In riferimento al saggio di attualizzazione si precisa che il tasso utilizzato è quello dei BTP a 3 anni (periodo il più vicino possibile alla durata dell'investimento di cui sono oggetto i beni in valutazione), pari all'1,91% e riferito al 2022 (fonte sito internet del Dipartimento del Tesoro).

Fabbricato identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	541.715,46	1,91%	30	0,9538	516.689,01
40% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	67.749,54		6	0,9906	67.111,66
60% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	101.624,31		20	0,9690	98.469,78
40% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	67.749,54		30	0,9538	64.619,61
60% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	101.624,31		30	0,9538	96.929,42
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	12.105,09		13	0,9797	11.859,51
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	0,00		30	0,9538	0,00
40% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	10.097,88		6	0,9906	10.002,80
60% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	15.146,82		20	0,9690	14.676,64
40% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	10.097,88		30	0,9538	9.631,37
60% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	15.146,82		30	0,9538	14.447,06
Oneri finanziari sui costi (O_{Ft})	6.112,31		30	0,9538	5.829,93
Utile del Promotore (U_p)	54.171,55		30	0,9538	51.668,90

Terreni identificati alla sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	37.458,00	1,91%	27	0,9583	35.896,89
40% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	2.137,79		6	0,9906	2.117,66
60% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	3.206,69		12	0,9813	3.146,59
40% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.137,79		27	0,9583	2.048,70
60% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	3.206,69		27	0,9583	3.073,05
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	0,00		9	0,9859	0,00
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	0,00		27	0,9583	0,00
40% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	374,39		6	0,9906	370,87
60% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	561,59		12	0,9813	551,06
40% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	374,39		27	0,9583	358,79
60% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	561,59		27	0,9583	538,19
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	219,85		27	0,9583	210,68
Utile del Promotore (U_P)	3.745,80		27	0,9583	3.589,69

3.7 Determinazione del valore del bene: fabbricato identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3

Il valore di mercato complessivo del bene prodotto della trasformazione è determinato attraverso la formula

$$V_t = [V_m/q^n - (\sum_j C_{ttj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{gk}/q^{nk} + O_{ft}/q^n + U_p/q^n)] / (1 + t + f/q^n)$$

dove:

$q = 1+r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{ttj} = Quota del Costo tecnico di trasformazione;

C_{gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione:

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{ttj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{gk}/q^{nk} + O_{ft}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
516.689,01	445.246,68	1,18	60.365,26

Sulla base delle valutazioni effettuate con il procedimento della trasformazione e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima identificato alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2 subalterno 3 sito in Comune Censuario di Corona, riferito alla data attuale (marzo 2023) e per la quota dell'intera proprietà, espresso in c.t. è pari a:

€ 60.400,00 (sessantamilaquattrocento/00).

3.8 Determinazione del valore dei beni: terreni identificati catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particelle 1019/1 e 1995

Il valore di mercato complessivo del bene prodotto della trasformazione è determinato attraverso la formula

$$V_t = [V_m/q^n - (\sum_j C_{ttj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{gk}/q^{nk} + O_{ft}/q^n + U_p/q^n)] / (1 + t + f/q^n)$$

dove:

$q = 1+r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{ttj} = Quota del Costo tecnico di trasformazione;

C_{gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione:

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{ttj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{gk}/q^{nk} + O_{ft}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
35.896,89	16.005,28	1,18	16.854,40

Esplicitato il valore unitario di mercato dei beni destinati a parcheggio di complessivi 585,00 m², pari a

$$16.854,40 \text{ €} / 585,00 \text{ m}^2 = 28,81 \text{ €/m}^2$$

si determina il valore di mercato di ciascuna delle due porzioni di terreno oggetto di stima moltiplicando la superficie con il valore unitario di mercato determinato.

Sulla base delle valutazioni effettuate con il procedimento della trasformazione e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima identificati alla sezione terreni B (Corona), foglio 6, particelle 1019/1 e 1995 siti in Comune Censuario di Corona, riferito alla data attuale (marzo 2023) e per la quota dell'intera proprietà, è pari a:

particella 1019/1

$$28,81 \text{ €/m}^2 * 110,00 \text{ m}^2 = 3.169,10 \text{ €, in c.t. pari a:}$$

€ 3.200,00 (tremiladuecento/00)

particella 1995

$28,81 \text{ €/m}^2 * 475,00 \text{ m}^2 = 13.684,75 \text{ €}$, in c.t. pari a:

€ 13.700,00 (tredicimilasettecento/00).

3.9 Determinazione del valore del bene: terreno identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particelle 1997

La particella in valutazione di consistenza pari a $234,00 \text{ m}^2$ rappresenta una piccola porzione di terreno scoperta che si identifica con un'area pubblica destinata a giochi per ragazzi, adiacente a quella destinata a parcheggio e della quale rappresenta il naturale spazio a verde previsto normalmente nella realizzazione di spazi da destinare alla sosta.

Non avendo rinvenuto compravendite di beni simili a quelli in stima nel periodo di riferimento, si è ipotizzata la valutazione del bene quale pertinenza dei parcheggi stimati in precedenza.

Osservate le caratteristiche generali del bene e in particolare la limitata superficie, la giacitura, la sua destinazione d'uso, l'inedificabilità così come stabilita dallo strumento urbanistico, per poter determinare il valore del bene, si ritiene di applicare l'ordinario coefficiente di ragguaglio dello 0,50, previsto per gli accessori a indiretto servizio del principale e allo stesso comunicante, al valore determinato per i terreni destinati a parcheggio.

Esplicitato il valore unitario di mercato dell'unità di riferimento (particelle 1019/1 e 1995) pari a $28,81 \text{ €/m}^2$, si determina il valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato nella percentuale del 50,00% rispetto all'unità definita come principale

$28,81 \text{ €/m}^2 * 50,00\% = 14,41 \text{ €/m}^2$,

determinando, infine, il valore di mercato delle pertinenze oggetto della stima moltiplicando la superficie con il valore unitario di mercato.

Sulla base delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima identificato alla sezione terreni B (Corona), foglio 6, particella 1997 sito in Comune Censuario di Corona, riferito alla data attuale (marzo 2023) e per la quota dell'intera proprietà:

$14,41 \text{ €/m}^2 * 234,00 \text{ m}^2 = 3.371,94 \text{ €}$, in c.t. pari a:

€ 3.400,00 € (tremilaquattrocento/00).

3.10 Determinazione del valore del bene: terreno identificato catastalmente in Comune di Mariano del Friuli, sezione terreni B, foglio 6, particella 1996

In base allo strumento urbanistico vigente, la particella 1996 per la quale viene richiesto il valore di stima, rientra in zona urbanistica "B1: residenziale di interesse ambientale". La destinazione a corte interna di pertinenza, senza accesso diretto dalla pubblica via, attualmente coperta da folta vegetazione spontanea, nell'ipotesi di trasformazione è stata ipotizzata come accesso pedonale al fabbricato accessorio.

Non avendo tra l'altro rinvenuto compravendite di beni simili a quelli in stima nel periodo di riferimento, si è ipotizzata la valutazione del bene quale pertinenza dell'unità tipo del fabbricato principale, considerato in condizioni normali, applicando il coefficiente di ragguaglio dello 0,10 previsto per le aree scoperte ed applicato al valore unitario di mercato di un fabbricato, previsto dal D.P.R. 138/98.

Nel caso specifico considerato il valore complessivo e il valore unitario dell'unità tipo, in condizioni ordinariamente normali, il valore di mercato sarà:

Valore complessivo unità tipo = 109.071,82 €;

Valore unitario unità tipo = 762,74 €/m².

Al valore unitario dell'unità tipo si applicherà il coefficiente di ragguaglio commisurato nella percentuale del 10,00%, da cui deriverà il valore unitario del bene in valutazione:

$762,74 \text{ €/m}^2 * 10,00\% = 76,27 \text{ €/m}^2$.

Sulla base delle considerazioni espone nel presente elaborato di stima, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, identificato alla sezione terreni B, foglio 6, particella 1996, sito in Comune Censuario di Corona, riferito alla data attuale (marzo 2023) e per la quota dell'intera proprietà, sarà determinato dal valore unitario prima derivato per l'intera consistenza:

$76,27 \text{ €/m}^2 * 136,00 \text{ m}^2 = 10.372,72 \text{ €}$, in c.t. pari a:

€ 10.400,00 (diecimilaquattrocento/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, degli immobili ubicati in Comune di Mariano del Friuli, Via della Chiesa n. 8, identificati catastalmente alla sezione urbana A, foglio 6, particella 1019/2, subalterno 3, fabbricato collabente e dalle aree individuate alla sezione B del catasto terreni, foglio 6, particelle 1019/1, 1995, 1996 e 1997.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (pT-1-sottotetto), parte in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione e parte collassato, oltre a un corpo di fabbrica accessorio distaccato dal principale.

I terreni rappresentano un parcheggio pubblico, un parco adibito per i giochi dei ragazzi e una porzione di terreno di fatto ulteriore corte di pertinenza del fabbricato.

Il servizio di valutazione è reso a rimborso 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 solo sopralluogo esterno degli immobili, 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 viene redatta 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 sopralluogo 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 potuta 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.

Considerato che l'unità immobiliare di tipo residenziale in valutazione, allo stato attuale, non ha un apprezzamento sul mercato immobiliare e che le zone urbanistiche "B" all'interno delle quali ricade l'area sono destinate

prevalentemente all'uso abitativo, è lecito ipotizzare una trasformazione del bene in altri che rientrano in una tipologia apprezzata sul mercato locale.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene in trattazione sarà determinato attraverso l'applicazione del procedimento indiretto a "valore di trasformazione": il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione. In questo caso, per il bene trasformato si ipotizza la realizzazione di un complesso edilizio del tipo "ville e villini" a schiera da realizzarsi previa ristrutturazione dell'edificio esistente.

Il valore di mercato del bene ipotizzato è stato determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Il valore unitario quantificato per la tipologia edilizia "ville e villini" dell'unità immobiliare ipotizzata, riconducibile alla nuova costruzione, si colloca al di sopra del massimo del valore OMI "normale" riportato nella Banca Dati OMI di questa Agenzia, per il Comune e per la zona di riferimento e, correttamente, nell'intervallo definito dal massimo valore OMI allo stato normale, ampliato del costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato normale a quello ottimo.

A seguito di quanto esposto, il più probabile valore di mercato del fabbricato collabente identificato catastalmente alla sezione urbana A, foglio 6, **particella 1019/2, subalterno 3**, riferito all'attualità (marzo 2023), espresso in c.t. ed arrotondato, risulta essere pari a:

€ 60.400,00 (sessantamilaquattrocento/00).

Analoga metodologia estimativa ovvero quella della trasformazione del bene in altri che rientrano in una tipologia apprezzata sul mercato locale, è stata utilizzata per la valutazione dei due terreni (particelle 1019/1 e 1995) con destinazione a parcheggio pubblico per le quali lo strumento urbanistico consente di ipotizzare la trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato, quello dei "posti auto scoperti", sufficientemente dinamico da poter procedere alla determinazione del valore di mercato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

A seguito di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dei terreni riferito all'attualità (marzo 2023) identificati catastalmente alla sezione terreni Corona - B, foglio 6, espresso in c.t. ed arrotondato, risulta essere pari a:

- **particella 1019/1, € 3.200,00 (tremiladuecento/00);**
- **particella 1995, € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00).**

La metodologia estimativa adottata per i terreni per i quali nell'ambito territoriale di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati per l'utilizzo di una metodologia diretta, è stata quella di calcolare il loro valore in virtù del rapporto funzionale ed economico che presentano con i beni principali, rispettivamente, l'area destinata a parcheggio e l'edificio, stimati nel presente elaborato.

A seguito di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dei terreni riferito all'attualità (marzo 2023) identificati catastalmente alla sezione terreni

Corona - B, foglio 6, espresso in c.t. ed arrotondato, risulta essere pari a:

- **particella 1997, € 3.400,00 (tremilaquattrocento/00);**
- **particella 1996, € 10.400,00 (diecimilaquattrocento/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 e 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 procedimenti M.C.A. |
| 2 | Localizzazione subject |
| 3 | Localizzazione zona OMI |
| 4 | Estratto del P.R.G.C. del Comune di Mariano del Friuli |
| 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. 141441/19361 dott. avv. Saverio Angelilli Notaio in Gorizia		Repertorio n. 7688/6877 dott. Alberto Ricci Notaio in Udine		Repertorio n. 9561/6616 dott.sa Laura Rigonat Notaio in San Giorgio di Nogaro (UD)							
	Prezzo (€)	111.500,00		87.000,00		150.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020		1°/2021		1°/2022						2°/2022	
	Comune	Gorizia		Gorizia		Mariano del Friuli						Mariano del Friuli	
	Indirizzo	Toponimo	Via Brigata Pavia		Via San Giusto		Via A. Manzoni					Via della Chiesa	
		Numero civico	114		25		133					8	
	Catastali	Sezione	A		D2		B					A	
		Foglio	4		4		14					6	
		Part.Ile	.3224		462		9/22					1019/2	
		Subalterno	9\16		-		1\3\4					-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1		D2		B1					E1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	920,00		730,00		770,00						
		Massimo €/m ²	1.100,00		930,00		910,00						
	Valori all'epoca della stima: 2°/2022	Minimo €/m ²	1.000,00		790,00		790,00					710,00	
		Massimo €/m ²	1.200,00		1.000,00		930,00					870,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	112,00				Superficie in m ²	143,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale					Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile					Civile	
	Orientamento prevalente dell'uiu		E-O		NE-NO		E-O					S	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Normale		Normale		Normale					Normale	
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Ottimo					Ottimo	
	Numero di affacci		Due		Tre		Due					Due	
	Qualità distributiva		Normale		Normale		Normale					Normale	
	Numero WC		Due		Due		Due					Due	
	Nuova Costruzione		No		No		No					Si	

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					
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI		C1	D2	B1				E1	
Prezzo rilevato (€)		111.500,00	87.000,00	150.000,00				$V_{OMI} \min. = \text{€/m}^2$	710,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2020	1°/2021	1°/2022				$V_{OMI} \max = \text{€/m}^2$	870,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.010,00	830,00	840,00				$C' (\text{€/m}^2)$ (da scadente a normale)	500,00
	Coefficiente epoca K_{el} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,09	1,08	1,02				$C'' (\text{€/m}^2)$ (da normale a ottimo)	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00	895,00	860,00				Epoca stima:	2°/2022
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,72	0,88	0,92				Valore centrale OMI = €/m^2 (zona ed epoca subject)	790,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		118	114	112				143	
Prezzo unitario pc (€/mq)		944,92	763,16	1.339,29				Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m^2 ($V_{OMI} \min - C'$)	210,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		739,09	726,38	1.259,57				Prezzo/Canone max ammissibile = €/m^2 ($V_{OMI} \max + C''$)	1.370,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)		87.212,87	82.807,23	141.071,43				$p'c \min = \text{€}$	726,38
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	118,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	112,00								Superficie in m ²	143,00
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	E-O	2,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00								S	4,00
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	Ottimo	2,00								Ottimo	2,00
c7	Numero di affacci	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00								Due	1,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00								Normale	1,00
c9	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00								Due	1,00
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00								Si	1,00

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	€/m²	1,00	726,38	726,38	726,38		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,5%	8.285,22	7.866,69	13.401,79		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,8%	10.308,56	9.787,81	16.674,64		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	1,7%	1.491,34	1.416,00	2.412,32		
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	4,9%	4.238,55	4.024,43	6.856,07		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	500,00	71.500,00	71.500,00	71.500,00		
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	1.491,34	1.416,00	2.412,32		
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,3%	6.331,65	6.011,80	10.241,79		
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,5%	5.703,72	5.415,59	9.226,07		
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	4,9%	4.273,43	4.057,55	6.912,50		

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	25,00	18.159,48	29,00	21.065,00	31,00	22.517,76						
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	2,00	2.982,68	3,00	4.248,01	2,00	4.824,64						
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	71.500,00	1,00	71.500,00	0,00	0,00						
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	-1,00	-1.416,00	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	1,00	4.273,43	1,00	4.057,55	1,00	6.912,50						
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		96.915,59		99.454,56		34.254,90						
	P'_C		87.212,87		82.807,23		141.071,43						
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		184.128,46		182.261,79		175.326,33						
1^a SINTESI	P_C corretto		1.287,61		1.274,56		1.226,06					prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/mq)	1.262,74
	$\Delta_{\text{medio}} \%$		1,97%		0,94%		-2,90%					% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato					Valore 1^a sintesi (€)	180.571,82

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = <i>comparables</i>)											IMMOBILE IN STIMA (S= <i>subject</i>)	
Posti Auto			Ca		Cb		Cc								
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita								
	Estremi		Repertorio n. 9679/8709 dott. Alberto Rinci Notaio in Udine		Repertorio n. 4622/3498 dott. Furio Gelletti Notaio in Monfalcone (GO)		Repertorio n. 23962/16227 avv. Michele Furlani Notaio in Staranzano (GO)								
	Prezzo (€)		1.800,00		2.500,00		3.000,00								
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2022		2°/2022		2°/2020						2°/2022		
	Comune		San Lorenzo Isontino		Sagrado d'Isonzo		Ronchi dei Legionari						Mariano del Friuli		
	Indirizzo	Toponimo	Via Udine		Via Fratelli Mucchiut		Via Giovanni Palatucci						Via della Chiesa		
		Numero civico	snc		snc		snc						8		
	Catastali	Sezione	A		D		A						B		
		Foglio	10		9		4						6		
		Part.Ile	577/5		.925		.3010						1019/1\1995		
Subalterno		28		18		11						-			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		C1						E1		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	180,00		200,00		240,00								
		Massimo €/m ²	235,00		245,00		295,00								
	Valori all'epoca della stima: 2°/2022	Minimo €/m ²	180,00		200,00		245,00						165,00		
		Massimo €/m ²	235,00		245,00		295,00						200,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	10,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	15,00						Superficie in m ²	15,00
	Tipologia Posto Auto		Scoperto		Scoperto		Scoperto							Scoperto	
	Localizzazione di dettaglio		Decentrata		Normale		Decentrata							Normale	
	Posizione Box/Posto auto		In superficie		In superficie		In superficie							In superficie	
	Accessibilità/Spazi di Manovra		Normale		Normale		Normale							Ottima	

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	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI		B1	B1	C1				E1	
Prezzo rilevato (€)		1.800,00	2.500,00	3.000,00				$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	165,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	2°/2022	2°/2020				$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	207,50	222,50	267,50				$C' \text{ (€}/\text{m}^2\text{)}$ (da scadente a normale)	50,00
	Coefficiente epoca K_{et} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,01				$C'' \text{ (€}/\text{m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo)	50,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	207,50	222,50	270,00				Epoca stima:	2°/2022
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,88	0,82	0,68				Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	182,50
Consistenza ragguagliata STci (mq)		10	12	15				15	
Prezzo unitario pc (€/mq)		180,00	208,33	200,00				Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	115,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		158,31	170,88	136,45				Prezzo/Canone max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	250,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)		1.583,13	2.050,56	2.046,73				$p'c \text{ min} = \text{€}$	136,45
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI					

TABELLA "C" - DATI

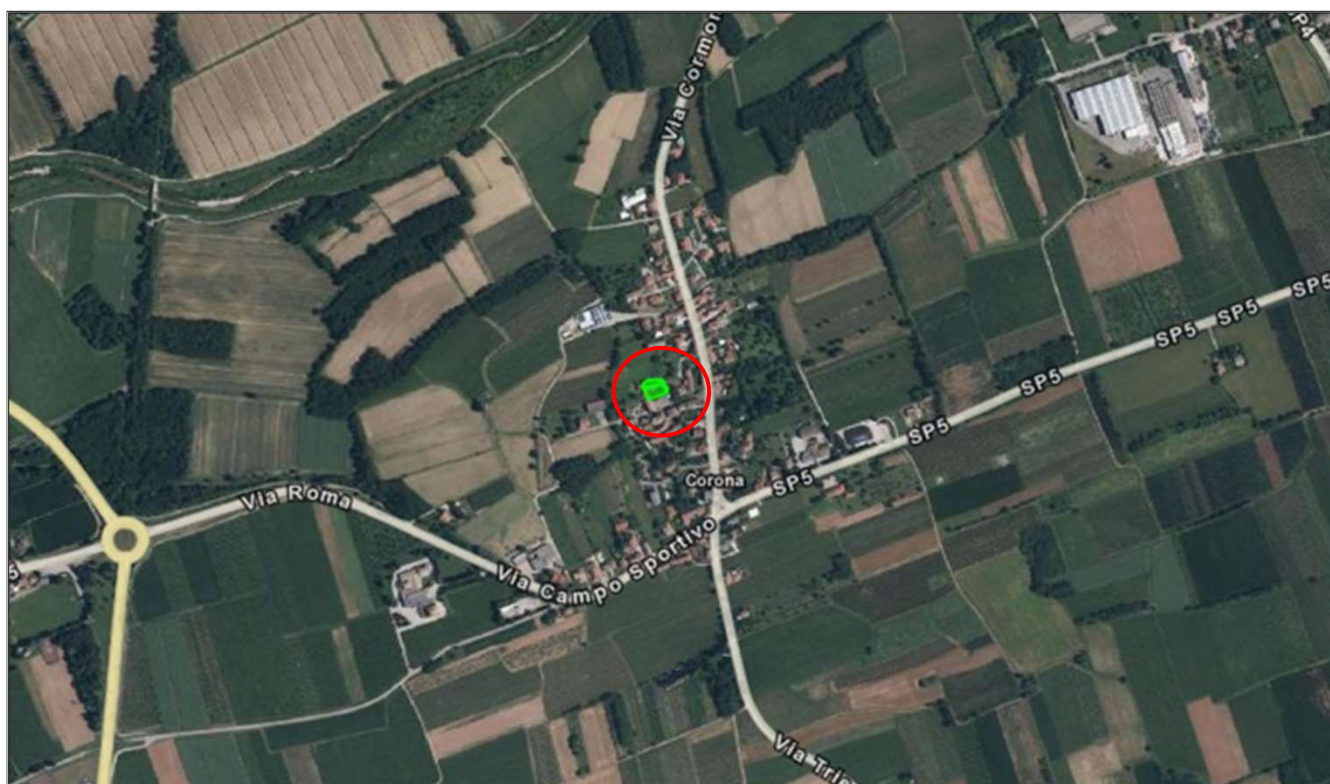
IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc								Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	10,00	Superficie in m ²	12,00	Superficie in m ²	15,00							Superficie in m ²	15,00
c2	Tipologia Posto Auto	Scoperto	0,00	Scoperto	0,00	Scoperto	0,00							Scoperto	0,00
c3	Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0,00	Normale	1,00	Decentrata	0,00							Normale	1,00
c4	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00							In superficie	1,00
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00							Ottima	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	136,45	136,45	136,45		
c2	Tipologia Posto Auto	Kc2XPci	€	8,0%	126,65	164,04	163,74		
c3	Localizzazione di dettaglio	Kc3XPci	€	12,0%	189,98	246,07	245,61		
c4	Posizione Box/Posto auto	Kc4XPci	€	5,0%	79,16	102,53	102,34		
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc5XPci	€	5,0%	79,16	102,53	102,34		

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	5,00	682,24	3,00	409,35	0,00	0,00						
c2	Tipologia Posto Auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Localizzazione di dettaglio	1,00	189,98	0,00	0,00	1,00	245,61						
c4	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c5	Accessibilità/Spazi di Manovra	1,00	79,16	1,00	102,53	1,00	102,34						
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		951,38		511,87		347,94						
	P'_c		1.583,13		2.050,56		2.046,73						
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		2.534,51		2.562,44		2.394,67						
1^a SINTESI	P_c corretto		168,97		170,83		159,64					prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/mq)	166,48
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		1,50%		2,61%		-4,11%					% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato					Valore 1^a sintesi (€)	2.497,20



 **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

LOCALIZZAZIONE SUBJECT Immagine tratta da Geopoi su S.I.T.	
ALLEGATO N° 2	fuori scala data 30/03/2023



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

LOCALIZZAZIONE ZONA OMI SUBJECT
COMUNE DI MARIANO DEL FRIULI
ZONA OMI E1 – FASCIA EXTRAURBANA
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° 3

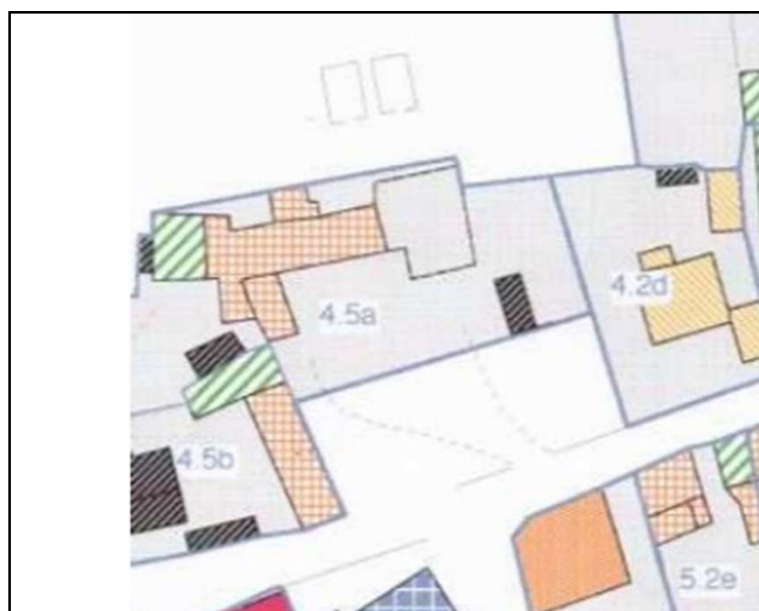
fuori scala
data **30/03/2023**



LEGENDA	
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI	
FUNZIONI RESIDENZIALI	
	ZONA A.1 complessi edili di interesse storico-architettonico
	ZONA B1 residenziale di interesse ambientale
	ZONA B2 residenziale di vecchio impianto

	ZONA S5a - S5e Verde attrezzato
	Nucleo elementare di verde interno agli ambiti di espansione o ristrutturazione urbanistica (indicazione di massima)
	PASSAGGI PEDONALI ALBERATI
	ZONA S1b Parcheggi di relazione

Zona B1 – Residenziale di interesse ambientale



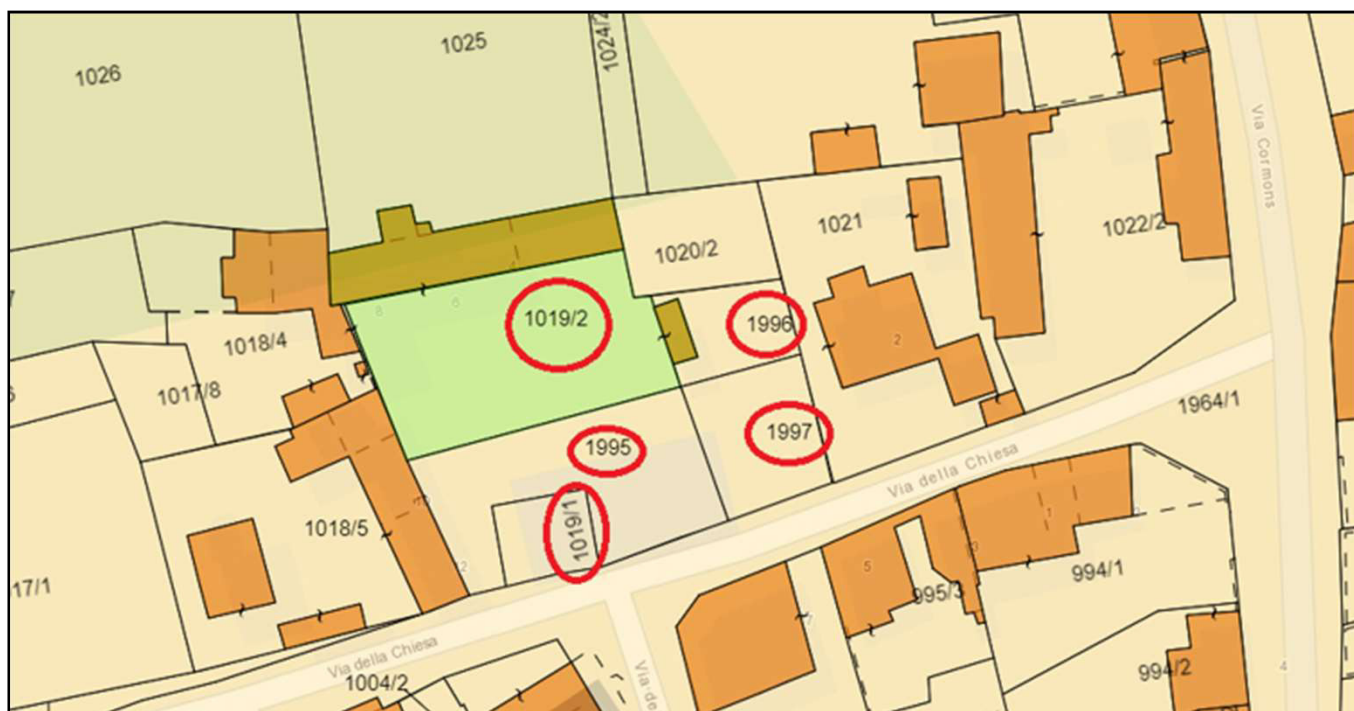
	CATEGORIA: E.1
	CATEGORIA: E.2
	CATEGORIA: E.3
	CATEGORIA: E.4
	CATEGORIA: E.5
	CATEGORIA: E.6
	CATEGORIA: E.7
	CATEGORIA: E.8

Classificazione degli edifici

LOCALIZZAZIONE SU TAVOLA DI ZONIZZAZIONE
P.R.G.C. DEL COMUNE DI MARIANO DEL FRIULI

ALLEGATO
N° 4

fuori scala
data 30/03/2023



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO DI MAPPA – CATASTO TERRENI
 COMUNE DI MARIANO DEL FRIULI
 Sezione B, foglio 6, particelle .1019/1, 1019/2, 1995,
 1996, 1997

ALLEGATO
N° 5

fuori scala
 data **30/03/2023**



Parcheggio



Area giochi



Particolare parcheggio e area giochi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.1

-
data 30/03/2023



Corpo accessorio



Fabbricato principale



Particolare fabbricato principale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.2

-
data 30/03/2023



Particolare fabbricato principale



Porzione crollata del fabbricato principale



Parcheggio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.3

-
data 30/03/2023



Particolare parcheggio



Particolare area giochi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Esterna
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° **7a.4**

-
data **30/03/2023**