

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 abitazione e box auto pertinenziale, identificato catastalmente in Comune di Gorizia, sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterni 1 e 2

Via Gian Lorenzo Cipriani, n. 35 - 34170 Gorizia (GO)



Committente

Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina - ASUGI

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

P.IVA/CF: 01337320327

allegato a AGE.AGEDP-TS.REGISTRO UFFICIALE.0022498.30-03-2023.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 abitazione e box auto pertinenziale, identificato catastalmente in Comune di Gorizia, sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterni 1 e 2

Via Gian Lorenzo Cipriani, n. 35 - 34170 Gorizia (GO)

INDICE

PREMESSA	3
1 Descrizione generale e identificazione 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	7
1.5 Identificazione catastale	7
1.6 Ufficio Tavolare	7
1.7 Consistenza	8
2 Descrizione tecnico-legale dei beni	9
2.1 Quadro normativo vigente	9
2.2 Descrizione urbanistica	9
2.2.1 Generalità	9
2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche	9
2.2.3 Vincoli urbanistici	11
2.2.4 Potenzialità edificatoria residua	11
2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità	12
2.4 Contratti di locazione	12
2.5 Servitù e altri diritti reali	12
2.6 Limitazioni ed esclusioni	12
3 Processo di valutazione	13
3.1 Criteri e metodologie estimative	14
3.2 Individuazione dello scopo della stima	16
3.3 Analisi del mercato immobiliare	16
3.3.1 Analisi generale del mercato	16
3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - abitazioni	18
3.3.3 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - box auto	19
3.3.4 Indagini di mercato specifiche	20
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	20
3.4.1 MCA - Esposizione del procedimento	20
3.4.2 Abitazione identificata alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 1	21
3.4.3 Beni di confronto (comparables) selezionati	22
3.4.4 Tabella delle caratteristiche	26
3.4.5 Tabella degli immobili in comparazione	27
3.4.6 Tabella test di ammissibilità	27
3.4.7 Tabella dei dati	29
3.4.8 Tabella dei prezzi impliciti	29

3.4.9 Tabella di valutazione.....	31
3.4.10 Box auto identificato alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 2..	32
3.5 Determinazione del valore di mercato	33
CONCLUSIONI.....	33

PREMESSA

In data 15/11/2022 con nota protocollo n. 104810 l'Azienda Sanitaria Universitaria Giuliano Isontina (ASUGI) - Struttura Complessa Gestione Patrimonio e Tecnologie ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale - Territorio 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, degli immobili ubicati in Comune di Gorizia, Via Gian Lorenzo Cipriani n. 35, identificati nella Banca Dati del Catasto Fabbricati dell'UP-T di Gorizia alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterni 1 e 2, rispettivamente abitazione e box auto di pertinenza.

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

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

Ulteriori informazioni sullo stato dei beni immobili, sono state acquisite dai servizi di visualizzazione di mappe, ortofoto, immagini di visione stradale (*Street*

View), disponibili sul sito di *Google Maps* ed implementate nell'applicativo *SIT - Sistema Integrato del Territorio* dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

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

1 DESCRIZIONE GENERALE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

Il compendio in valutazione è ubicato in un contesto urbano costituito da unità di tipo residenziali, in gran parte edificate con limitate elevazioni fuori terra ed è ubicato nella zona semicentrale a sud dell'abitato di Gorizia, precisamente al civico 35 di Via Gian Lorenzo Cipriani.

La città di Gorizia, ex capoluogo dell'omonima provincia soppressa il 30/09/2017, è situata alla confluenza delle valli del fiume Isonzo, che l'attraversa, e del fiume Vipacco. L'abitato, localizzato tra la pianura isontina e le colline del Collio, si estende su una superficie di 41 Km² con una popolazione residente di circa 33.500 abitanti (dati ISTAT al novembre 2022), per una densità abitativa di circa 813 abitanti/Km².

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

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

I trasporti pubblici sono presenti con una linea urbana che attraversa, con bassa frequenza di passaggio degli automezzi, Via Cipriani.

I parcheggi sono garantiti da stalli con sosta gratuita posizionati sul lato est della carreggiata stradale di Via Cipriani.

La zona di Via Gian Lorenzo Cipriani, sulla quale si affacciano i beni oggetto di stima, è ubicata tra la periferia meridionale dell'abitato e il centro cittadino. La strada, dotata di marciapiedi pedonali in entrambi i lati della carreggiata, a doppio senso di marcia, si sviluppa tra le due più importanti arterie stradali di scorrimento urbano, Via Trieste e Via dei Fauti, attraverso le quali si raggiungono il centro urbano e il raccordo autostradale A34 "Gorizia-Villesse" distante circa 2 Km.

I principali servizi pubblici (uffici, istituti di credito, scuole primarie, ecc.) sono distanti essendo ubicati nel centro cittadino, ad eccezione di uno sportello postale e del Polo scolastico dell'ISIS che si trovano a circa 600 m dagli immobili in valutazione.

Sono presenti alcune attività commerciali di vicinato, mentre quelle della media e grande distribuzione si trovano a circa 1,5 Km di distanza.

L'area di verde pubblico più vicina è quella del Parco della Rimembranza che si trova a circa 1 Km di distanza.

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 "C1" (Via Montesanto - Viale Venti Settembre - Lungo Isonzo Argentina - Via Trieste - Via Garzarolli - Quartiere Sant'Anna), fascia semicentrale del Comune di Gorizia.

1.2 Caratteristiche generali del compendio

Il compendio immobiliare in valutazione è costituito da un fabbricato principale destinato ad abitazione unifamiliare e da due corpi indipendenti con manufatti a destinazione accessoria. Le costruzioni, non contigue tra loro, insistono su un lotto di terreno di complessivi 604 m², di forma rettangolare, perpendicolare alla Via Gian Lorenzo Cipriani.

Il fabbricato principale, costruito agli inizi degli anni '50 del secolo scorso, è destinato ad abitazione unifamiliare e si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato; la costruzione accessoria, posta al confine con la particella .3287, si sviluppa solo al piano terra ed è stata edificata nell'anno 1953, mentre l'altra costruzione accessoria, che ospita un box auto e un ripostiglio, è stata costruita nell'anno 1984.

I tre edifici sono circondati da un'area esterna destinata parte a giardino e parte, per la porzione pavimentata, all'accesso e alla movimentazione di mezzi e persone. La proprietà confina a nord-ovest con la strada pubblica, sullo stesso lato e a sud-ovest con altri lotti edificati, sui restanti versanti con porzioni di terreni liberi da edifici. L'area è delimitata con recinzioni di reti metalliche su un cordolo di calcestruzzo nei lati confinanti con terreni di altre proprietà, muro realizzato con blocchi di pietra naturale e intonaco lungo il confine sud-ovest.

L'accesso da Via Cipriani avviene attraverso due cancelli in ferro, ad un'anta per l'accesso pedonale e a doppia anta con apertura robotizzata per l'accesso carrabile.

È presente, anche se non perfettamente funzionante, l'impianto citofonico.

La struttura portante dell'edificio principale che ospita l'abitazione è di tipo misto, tramezzature in laterizio e solaio di interpiano in latero-cemento, la copertura è realizzata con solaio inclinato a due falde speculari e manto di coppi.

A protezione dell'ingresso all'abitazione e della finestra della cucina sono state realizzate due tettoie in legno coperte da coppi.

La costruzione del box auto e del ripostiglio attiguo è realizzata con muratura semplice e intonaco grezzo, con tetto a due falde con travi di legno e tavolato con manto di coppi. L'altro accessorio, anch'esso realizzato con muratura semplice e rinzafo grezzo, ha la copertura realizzata con soletta piana non calpestabile.

Non sono stati osservati e non sono stati segnalati cedimenti o lesioni strutturali evidenti.

L'abitazione è connessa alle reti idrica e elettrica con impianto di riscaldamento dotato di caldaia alimentata a metano.

Il compendio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come verificato in sede di sopralluogo.

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Si riportano di seguito le caratteristiche delle unità immobiliari in valutazione.

Abitazione identificata alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 1

Sulla base della planimetria catastale relativa alla denuncia di variazione, protocollo n. 2079.2/1987, depositata agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia e da quanto osservato in sede di sopralluogo interno, l'abitazione si sviluppa al piano terra con cantina al piano seminterrato e due corpi accessori esterni al piano terra.

Si descrive di seguito la disposizione interna degli ambienti:

- il piano seminterrato, con accesso da una scala esterna, è composto da due vani destinati a cantina con altezza interna costante di 1,90 m;
- l'abitazione al piano terra, rialzato di circa 0,50 m sul piano di calpestio esterno, si articola in un ingresso da cui si accede alla cucina, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, con altezza interna variabile compresa tra 2,70 m e 2,95 m. Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e scuri esterni di legno; la pavimentazione è realizzata con piastrelle nella cucina e nel bagno, mentre nelle camere è con parquet prefinito. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle murali fino a circa 1,90 m. Separati dal fabbricato dell'abitazione sono stati edificati un vano wc, un vano doccia e l'ex pollaio, ora adibito a ripostiglio.

L'unità immobiliare, oltre agli accessori prima descritti, è completata da un ripostiglio eretto in aderenza al box auto, identificato dal subalterno 2.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali rilevate per l'unità immobiliare si possono ritenere normali.

Box auto identificato alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 2

Sulla base della planimetria catastale relativa alla denuncia di variazione, protocollo n. 2080.2/1987, depositata agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia e da quanto osservato in sede di sopralluogo interno, il box auto al piano terra è contiguo al ripostiglio accessorio dell'abitazione.

L'accesso al box auto avviene attraverso il cancello carrabile posto su Via Cipriani, percorrendo la corte di pertinenza dell'abitazione.

Il box auto è dotato di saracinesca metallica basculante di colore marrone; la pavimentazione interna è in battuto di cemento; l'areazione avviene attraverso un'apertura finestrata di piccole dimensioni sulla parete retrostante all'ingresso.

L'altezza interna varia da 2,65 m e 3,00 m al colmo.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali osservate per l'unità immobiliare sono normali.

1.4 Utilizzo attuale

Da quanto comunicato dalla Committenza e verificato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare è in uso al Centro di Salute Mentale di Gorizia.

1.5 Identificazione catastale

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

CATASTO TERRENI								
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Euro	
							Dom.	Agr.
Gorizia	A	24	.1864	Ente Urbano	-	604	-	-

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez. Cens.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
Gorizia	B	24	.1864	1	1	A/3	2	6,5 vani	114 m ²	287,02
Gorizia	B	24	.1864	2	1	C/6	9	22 m ²	25 m ²	111,35

Indirizzo catastale: Via Gian Lorenzo Cipriani n.35 piano S1-T.

Le unità immobiliari risultano intestate alla seguente ditta catastale:

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

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

1.6 Ufficio Tavolare

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

Partita Tavolare WEB 1109 di Gorizia

Foglio A1 – Corpo Tavolare 1

p.c.e. 1864 fabbricati e corte (da PT 7132 ct 1)

Foglio B – Proprietà

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

1.7 Consistenza

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare da valutare e destinata 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 DPR 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. 2079.2/1987 in atti dal 06/07/1999, riconducendo il *subject* in trattazione alla tipologia edilizia unifamiliare applicando ai fini del calcolo i coefficienti di ragguaglio della superficie propri della tipologia edilizia "ville e villini" previsti dal D.P.R. 138/98, tenendo conto del ragguaglio dell'area scoperta, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare trattata.

Ai successivi fini estimativi si riporta la relativa tabella di calcolo e il ragguaglio delle superfici:

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
A1 - Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6 (T)	90,79	1,00	90,79
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)	90,42	0,25	23,61
D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale (T)	0,90	0,30 - coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,27
		0,10 - coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
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)	3,60	0,15 - coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,54
		0,05 - coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata	445,67	0,10 - per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,00
		0,02 - per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)	
TOTALE in c.t.			115,00

La superficie esposta nella sopra riportata tabella ed utilizzata nel procedimento estimale adottato, arrotondata per difetto in c.t. a 115,00 m², non corrisponde alla consistenza indicata in visura catastale per il singolo subalterno.

La consistenza dell'unità immobiliare da valutare destinata a box di 25,00 m² è quella riferita alla denuncia di variazione catastale n. 2080.2/1987 in atti dal 06/07/1999 ed è la medesima desumibile dalla visura agli atti della Banca Dati catastale dell'UP-T di Gorizia.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 Quadro normativo vigente

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

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

2.2 Descrizione urbanistica

2.2.1 Generalità

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

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

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

2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

La Committenza ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Gorizia in data 29/09/2022 di prot. GEN 0055777/P - Fascicolo n. 10.09.22/1871-21, CDU-124-22, dal quale si evince che i beni immobili oggetto della valutazione ricadono in "Zona B8a - Residenziale a ville o a schiere" (disciplinati dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del PRGC) e appartengono agli edifici del "Gruppo 6" (normati dagli art. 11-13 delle NTA del PRGC).

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

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

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

È stato consultato il P.R.G.C. attualmente vigente, disponibile sul sito istituzionale del Comune di Gorizia, del quale si riportano di seguito le principali prescrizioni urbanistiche sopra citate.

Art. 17 Zone B di impianto recente

A. Definizione

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

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

B.8 - Residenziale a ville o a schiera

B.9 - Residenziale a blocco o in linea

B.10 - Residenziale dei borghi

Parametri urbanistico-edilizi

Zona B8 - Residenziale a ville o a schiera

B8a: Indice di edificabilità fondiaria: 0,6 m²/ m²; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S. Andrea, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": 0,5 m²/ m².

Zona B8 a consistenza edilizia confermata:

- Piani: 2; H. max: m. 7,00;

- Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza

- Distanza dal filo stradale: m. 5

- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza

- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile

- Rapporto di copertura: 35%; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S. Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": 30%

- parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6

- parcheggi di relazione: nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

Modificazioni degli edifici esistenti

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

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

Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità

insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

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

Modificazioni delle aree di pertinenza

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

Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

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

Modalità attuative

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

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

Classificazione

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

Prescrizioni generali

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

Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

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

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

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

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

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

2.2.3 Vincoli urbanistici

In base a quanto previsto nelle norme sopra riportate, il compendio oggetto della presente relazione di stima non risulta essere interessato da particolari vincoli urbanistici.

2.2.4 Potenzialità edificatoria residua

In considerazione di quanto comunicato dal competente ufficio del Comune di Gorizia a riscontro del dato richiesto, la capacità edificatoria è stata calcolata sulla base dei parametri edilizi e delle prescrizioni urbanistiche definite nelle Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto, in base al predetto art. 39 bis, tenendo conto dell'attuale superficie utile dell'abitazione, così come riportata negli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Gorizia, nonché della sua

vetustà, si può ipotizzare un ampliamento dell'abitazione "nel limite di 200 mc del volume utile", poiché si può pensare che esso debba essere oggetto di intervento di adeguamento alle misure antisismiche, di riqualificazione energetica e miglioramento igienico-funzionale. Viste le definizioni generali dei parametri edilizi riportate all'articolo 3 della LR 19/2009 e considerata l'altezza utile indicata nella planimetria catastale pari a 2,95 ml, la superficie utile ampliabile risulterebbe essere pari a in c.t. 68 m².

Si specifica che tale capacità edificatoria residua non risulta essere stata sfruttata.

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

2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità

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

- concessione edilizia per ampliamento e modifiche alla casa di abitazione n. 10972-84/III, pratica n. 154-84 del 22/12/1984 e successiva variante prot. n. 9151-87/III del 20/08/1987;
- certificato di abitabilità prot. 10.09.14/886/S3 del 15/03/1993;
- concessione edilizia in sanatoria prot. 10.09.24/852/011 del 17/09/1998 per pratica edilizia n. 1473000 prot. n. 8233 del 28/03/1986, consistente nell'ampliamento dell'unità residenziale (corpo esterno composto da vano doccia con annesso wc e vano chiuso ad uso pollaio);
- D.I.A. per la realizzazione di una pensilina a sbalzo in legno e coppi prot. n. 10.09.14/8355 del 22/09/1999;
- autorizzazione edilizia per la realizzazione della recinzione prot. n. 10.09.14/999/S3 del 2/06/1989.

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 di Gorizia, Partita Tavolare web 1109 corpo tavolare 1, non risultano iscritti aggravati.

2.6 Limitazioni ed esclusioni

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

Di conseguenza la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

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

Va inoltre evidenziato che:

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

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

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

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio degli immobili, ossia quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di

operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta, con riferimento alla data della presente valutazione.

3.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- che siano noti i prezzi di mercato di immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili presi a riferimento siano recenti o comunque riferiti ad un'epoca in cui le condizioni del mercato erano le stesse di quelle attuali (potere di acquisto della moneta, volume della domanda/offerta sul mercato);
- che l'immobile da stimare e quelli assunti a riferimento siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) degli immobili presi per la comparazione siano uniformi con quelle dell'immobile da valutare.

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

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

Il procedimento indiretto, invece, si attua mediante:

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

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

- il "*valore di trasformazione*", aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;

- il "valore di surrogazione", aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;

- il "valore complementare", aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio" in quanto parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e alla finalità della valutazione. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

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

3.2 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, per ciascuna delle due unità immobiliari costituenti il bene di Via Gian Lorenzo Cipriani n.35, 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

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.

Federazione Russa e Ucraina e la crescita, rispetto alle previsioni di recupero che si prospettavano nel post-pandemia, mostra performance meno brillanti dell'atteso. A corollario della situazione congiunturale, i costi altalenanti del comparto energetico contribuiscono ad alimentare la spinta frenando la domanda interna.

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

Nel territorio nazionale la maggiore diminuzione, rispetto al quarto trimestre 2021, si registra nei comuni minori con -2,6%, mentre nei capoluoghi la flessione è più attenuata con -0,9%.

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

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

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

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

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

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

richiesta di prezzo.

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

I dati dell'ultimo e più recente elaborato statistico, relativo al primo semestre 2022, pubblicati sul "Focus provinciale - Il mercato immobiliare residenziale - Gorizia", redatto dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Trieste, indicano in 1.137 il numero complessivo delle transazioni normalizzate registrate nell'intero territorio provinciale con un incremento del 14,1% rispetto all'omologo semestre del 2021.

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

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

3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - abitazioni

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

In riferimento all'ordinarietà e per la destinazione residenziale con tipologia edilizia "ville e villini" in stato conservativo normale, sono stati reperiti i valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Gorizia, riferiti al 2° semestre 2022 (ultimo semestre disponibile) nella zona "C1", ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima.

In particolare, sulla base dei dati provinciali sul mercato immobiliare residenziale del 1° semestre 2022, non è stato possibile rilevare nell'ambito territoriale di riferimento dei beni oggetto di stima, l'andamento delle transazioni per l'assenza del dato rispetto al periodo precedente mentre per la

stessa zona OMI "C1" di riferimento la quotazione risulta in aumento del 9,6%. Comunque, complessivamente, il mercato del segmento immobiliare di riferimento (abitazione di tipo unifamiliare) si è presentato sufficientemente dinamico nella disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato dell'abitazione verrà ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA)

3.3.3 Analisi del segmento di mercato di riferimento residenziale - box auto

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare dei box auto non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, poiché il loro prezzo di compravendita risulta quasi sempre incluso nel valore complessivo che comprende l'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. Tuttavia è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA.

Pertanto il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

Si riportano i dati rilevati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - OMI			
Comune di Gorizia - 2° semestre 2022			
Fascia semicentrale			
Zona "C1" - Via Montesanto - Viale Venti Settembre - Lungo Isonzo Argentina _ Via Trieste - Via Garzarolli - Quartiere Sant'Anna			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Ville e Villini	Normale	1.000	1.200
Box	Normale	640	770

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

BORSINO FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali			
Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia 2022			
Gorizia			
Tipologia edilizia	Stato manutentivo	Valore di mercato (€/m ²)	
		Minimo	Massimo
Appartamenti	Anni 60/70 - Centro	500	850
	Recente (dopo 1980) - Centro	750	1.050

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

3.3.4 Indagini di mercato specifiche

Per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, hanno costituito utile strumento d'ausilio n. 3 (tre) atti di compravendita stipulati nell'ultimo triennio (2° semestre 2020 e 1° semestre 2021), appartenenti al segmento di mercato di tipo residenziale, ubicati nel Comune di Gorizia, n. 2 (due) nella stessa zona OMI del *subject* e n. 1 (uno) nella zona OMI periferica "D2" che successivamente saranno oggetto di approfondite analisi estimali con il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA), adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale.

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

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

3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

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

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

3.4.1 MCA – Esposizione del procedimento

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

due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

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

3.4.2 Abitazione identificata alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 1

Dalle ricerche svolte sono stati individuati immobili comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in valutazione. Di seguito si riportano i prospetti di sintesi dei beni in comparazione utilizzati nel procedimento comparativo dell'MCA per addivenire al più probabile valore di mercato dei beni in stima.

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

3.4.3 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 2185/1804 dott.ssa Flora Caputo Notaio in Castelfranco Veneto (TV)
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		17/07/2020
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via della Levada
	Numero civico	21
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	9
	Particella	.1578
	Subalterno	-
Categoria		A/3 classe 3 [^]

Ca – Comune di Gorizia – zona OMI "C1"

Abitazione - subalterno -: Planimetria catastale prot. n. GO0007120 del 25/02/2019

Unità immobiliare unifamiliare a destinazione d'uso residenziale (categoria A/3), ubicata al civico 21 di Via della Levada la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (come da iniziale denuncia catastale del 20/11/1939) e successivamente interessata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.50 L.R. n.19/2009 presentata il 05/12/2018, con attestazione di conformità rilasciata il 18/02/2019 per modifiche interne, non strutturali, con ampliamento del locale doccia-w.c.;
- segnalazione certificata dichiarazione di fine lavori per attestazione di agibilità del 25/03/2019.

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) ed uno seminterrato.

La variazione catastale del 25/02/2019, cui si fa riferimento per la planimetria, ha interessato la diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del locale doccia-w.c., la migliore identificazione grafica del piano seminterrato dove è ubicata la cantina, nonché la demolizione di un locale esterno destinato a porcilaia.

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, veranda di ingresso di altezza pari a 3,05 m, ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e un doccia-wc, con altezza interna di 3,45 m;
- al piano seminterrato, raggiungibile da una scala esterna, una cantina con altezza interna di 2,20 m, due locali con altezza di 1,33 m e un terzo con altezza di 1,52 m;

- l'unità immobiliare è dotata di area scoperta di pertinenza, formata dalle due particelle individuate dagli identificativi 726/30 e 726/36 con consistenza, rispettivamente, di 392,00 m² e di 74,00 m².

La consistenza ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, di 122,00 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.

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

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".

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 58 m²; i provvedimenti edilizi sopra riportati non sono stati diretti allo sfruttamento di tale capacità edificatoria residua.

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

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 309/269 dott.ssa Giovanna Guglielmucci Notaio in Gorizia
Prezzo (€):		111.500,00
Data dell'atto:		27/04/2021
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via dei Campi
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	9
	Particella	.1786
	Subalterno	-
	Categoria	A/2 classe 2 [^]

Cb – Comune di Gorizia – zona OMI "C1"

Abitazione - subalterno -: Planimetria catastale prot. n. GO0006121 del 23/03/2021

Unità immobiliare unifamiliare a destinazione d'uso residenziale (categoria A/2), ubicata al civico 22 di Via dei Campi costruita nel 1960, successivamente

sono state eseguite opere per le quali sono stati emessi o depositati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia del 12/04/1989 per la realizzazione di un locale w.c. al piano terra e autorizzazione rilasciata in data 08/05/1991;
- concessione edilizia del 16/09/1995 per l'abbattimento di mura interne e spostamento dei fori delle finestre nel corpo accessorio al piano terra.

L'unità di tipo residenziale si sviluppa su un piano fuori terra (piano terra), su uno seminterrato ed è costituita da due corpi di fabbrica non contigui.

La variazione catastale del 23/03/2021, cui si fa riferimento per la planimetria, è stata presentata ai fini della migliore identificazione grafica dell'unità immobiliare.

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 del corpo di fabbrica principale, portico di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, con altezza interna di 2,75 m;
- al piano seminterrato dello stesso corpo di fabbrica, raggiungibile da una scala esterna, una cantina con altezza interna di 2,00 m,
- al piano terra del corpo di fabbrica secondario, un portico protegge un ripostiglio ed un wc di altezza interna di 2,60 m;
- l'unità immobiliare è dotata di area scoperta di pertinenza con consistenza di 430,00 m².

La consistenza commerciale lorda, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, di 118,00 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.

Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche di confronto simili a quelle del *subject* ad eccezione del numero di affacci che in sede di elaborazione sarà omogeneizzato mediante il coefficiente specifico descritto e riportato al paragrafo del "Prezzi impliciti".

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".

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 72 m²; i provvedimenti edilizi sopra riportati non sono stati diretti allo sfruttamento di tale capacità edificatoria residua.

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

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 7688/6877 dott. Alberto Rinci Notaio in Udine
Prezzo (€):		87.000,00
Data dell'atto:		12/02/2021
Comune:		Gorizia
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via San Giusto
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	D
	Foglio	4
	Particella	462
	Subalterno	-
Categoria		A/3 classe 4 ^A

Cc – Comune di Gorizia – zona OMI "D2"

Abitazione - subalterno - : Planimetria catastale prot. n. GO0026755 del 19/11/2020

Unità immobiliare unifamiliare a destinazione d'uso residenziale (categoria A/3), ubicata al civico 25 di Via San Giusto la cui costruzione è iniziata in data antecedente all'anno 1942, con ristrutturazione eseguita in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gorizia in data 04/06/1963.

Successivamente non sono state eseguite altre opere edilizie o modifiche per le quali fosse prescritto il rilascio di concessione o licenza fatta eccezione per le opere edilizie per le quali è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori per Attività in Edilizia Libera in data 04/12/2020.

La variazione catastale del 19/11/2020, cui si fa riferimento per la planimetria, è stata presentata ai fini della diversa distribuzione degli spazi interni.

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 commerciale lorda dell'abitazione, calcolata con i medesimi criteri adottati per il *subject*, è pari a 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.

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

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; tale capacità edificatoria residua non risulta essere stata sfruttata.

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

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

3.4.4 Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Ville e Villini"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	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
	Si	1

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

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

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

3.4.5 Tabella degli immobili in comparazione

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)									
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita							
	Estremi	Repertorio n. 2185/1804 dott.ssa Flora Caputo Notaio in Castelfranco Veneto (TV)	Repertorio n. 309/269 dott.ssa Giovanna Guglielmucci Notaio in Gorizia	Repertorio n. 7689/6877 dott. Alberto Renci Notaio in Udine							
	Prezzo o valore assunto (€)	120.000,00	111.500,00	87.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020	1°/2021	1°/2021						2°/2022	
	Comune	Gorizia	Gorizia	Gorizia						Gorizia	
	Indirizzo	Toponimo	Via della Levada	Via dei Campi	Via San Giusto						Via Gian Lorenzo Cipriani
		Numero civico	21	22	25						35
	Catastali	Sezione	B	B	D						B
		Foglio	9	9	4						24
		Part. le	.1578	.1786	.462						.1864
Subalterno		-	-	-						1	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1	C1	D2					C1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	940,00	940,00	730,00						
		Massimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	930,00						
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	790,00						1.000,00
		Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.000,00						1.200,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 122,00	Superficie in m ² 116,00	Superficie in m ² 114,00					Superficie in m ² 115,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale					Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile					Civile	
	Orientamento prevalente dell'uso		SE-SO	NE-NO	E-O					NE-NO	
	Qualità dell'allaccio prevalente dell'uso		Normale	Normale	Normale					Normale	
	Stato manutentivo dell'uso		Normale	Normale	Normale					Normale	
	Numero di allacci		Quattro	Quattro	Due					Tre	
	Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale					Normale	
	Numero WC		Uno	Due	Uno					Due	
	Nuova Costruzione		No	No	No					No	

3.4.6 Tabella test di ammissibilità

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

per localizzazione.

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

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

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

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

I costi unitari C' e C'' sono stati assunti rispettivamente pari a 500 €/m², 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 - A2 edificio unifamiliare"), 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, ecc., non presenti in un generico intervento di manutenzione straordinaria. Tali costi sono utilizzati nella prassi del mercato locale con riferimento alla tipologia edilizia e al grado di finiture del bene in valutazione, ritenendoli ordinariamente necessari per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e da quello "normale" allo stato "ottimo".

Per l'analisi comparativa del bene in valutazione, ai fini del test di ammissibilità, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia "ville e villini"

allo stato "normale", della zona OMI "C1" del Comune di Gorizia per il periodo secondo semestre 2022 (minimo 1.000 €/m² - massimo 1200 €/m²) per il *subject* e ai periodi di riferimento e delle rispettive zone OMI dei comparabili utilizzati nel procedimento dell'*MCA*.

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	C1	C1	D2	C1		
Prezzo rilevato (€)	120.000,00	111.500,00	87.000,00	$V_{min} \cdot m^2 = \text{€}$	1.000,00	
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2'/2020	1'/2021	1'/2021	$V_{max} \cdot m^2 = \text{€}$	1.200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.020,00	1.020,00	830,00	$C' \cdot (m^2 / (m^2 \cdot \text{normale} = \text{normale}))$	500,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI \text{ epoca stima}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$)	1,08	1,08	1,08	$C' \cdot (m^2 / (m^2 \cdot \text{normale} = \text{normale}))$	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00	1.100,00	895,00	Epoca stima	2'/2022
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ zona comparabile}}$)	1,00	1,00	1,23	Valore centrale OMI $\cdot m^2$ (zona ed epoca subject)	1.100,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	122	118	114	115		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	983,61	944,92	763,16	Prezzo min. ammissibile $\cdot m^2$ ($V_{min} \cdot m^2 = \text{€}$)	500,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \cdot k_e \cdot k_l$ (€/mq)	1.060,75	1.019,03	1.011,41	Prezzo max. ammissibile $\cdot m^2$ ($V_{max} \cdot m^2 = \text{€}$)	1.700,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $Pc = p'Ci \cdot ST$ (€)	129.411,76	120.245,10	115.301,20	$p'c \cdot m^2 = \text{€}$	1.011,41	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI			

3.4.7 Tabella dei dati

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

TABELLA "C" - DATI									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	122,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	118,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	114,00		115,00
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'uso	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00		NE-NO 1,00
c5	Qualità dell'allaccio prevalente dell'uso	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Normale 1,00
c6	Stato manutentivo dell'uso	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Normale 1,00
c7	Numero di allacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Due	1,00		Tre 2,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		Normale 1,00
c9	Numero VC	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00		Due 1,00
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00		No 0,00

3.4.8 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile

ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI							
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.011,41	1.011,41	1.011,41
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,2%	11.880,00	11.038,50	10.584,65
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,5%	14.830,59	13.780,09	13.213,52
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	1,7%	2.135,29	1.984,04	1.902,47
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	4,6%	5.952,94	5.531,27	5.303,86
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSst	€	500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	2.135,29	1.984,04	1.902,47
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,0%	9.084,71	8.441,21	8.094,14
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,4%	8.217,65	7.635,56	7.321,63
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	5,1%	6.574,12	6.108,45	5.857,30

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

Di seguito, vengono riportati i coefficienti (pesi che, come sopra precisato, sono stati determinati attraverso specifiche attività di ricerca e sviluppo di quest'Ufficio) che consentono di calcolare i prezzi impliciti da utilizzare nel MCA per tutte le caratteristiche (ad eccezione della superficie e dello stato manutentivo dell'edificio, caratteristiche per le quali è possibile riferirsi direttamente a dati desunti dal mercato e della consistenza ragguagliata):

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 al 1,65% per ogni variazione di orientamento pari a 45° che il *comparable* deve subire per portarsi nella stessa posizione del *subject*;

c₇ - 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 al 1,65% per ogni variazione del numero di affacci del *comparable* rispetto al *subject*;

c₉ - numero wc - il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m9} = K_{c9} \times P_{ci}$$

dove il coefficiente K_{c9} , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 6,35% per ogni variazione del numero di bagni presenti nel *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 1.011,41 €/m²), si è ritenuto che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie, nell'assunzione che per quel segmento funzionale di mercato, se la curva del prezzo totale cresce al crescere della superficie in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e di quello marginale sono decrescenti, con la curva del prezzo medio che si colloca in posizione superiore rispetto a quella del prezzo marginale.

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

3.4.9 Tabella di valutazione

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

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	Ca		Cb		Cc				
N.	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza ragguagliata	-7,00	-7.079,90	-3,00	-3.034,24	1,00	1.011,41		
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'uso	-2,00	-4.279,59	0,00	0,00	-1,00	-1.902,47		
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Stato manufatto dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	-1,00	-2.135,29	-1,00	-1.984,04	1,00	1.902,47		
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	1,00	8.217,85	0,00	0,00	1,00	7.321,83		
c10	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\sum \Delta P_i$		-5.268,13		-6.018,29		8.333,04		
	P_C		129.411,76		120.245,10		115.301,20		
	$P_{C} + \sum \Delta P_i$		124.143,63		114.226,81		123.634,25		
1° SINTESI									
	P_C medio		1.079,51		1.001,37		1.075,08	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m ²)	1.052,18
	$\Delta_{medio}\%$		2,60%		-4,77%		2,18%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	121.000,70

Pertanto, a seguito del prezzo unitario medio ottenuto, calcolato come sopra esplicitato, si procede alla verifica attraverso lo scostamento percentuale tra prezzo unitario medio e 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 **1.052,18 €/m²**.

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, stante le caratteristiche ordinarie della stessa, così come esplicitate nel procedimento estimativo adottato, si colloca all'interno dell'intervallo dei valori OMI stabiliti per la specifica tipologia di immobili (ville e villini) in condizioni normali di manutenzione.

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per l'intera quota di proprietà, riferito all'attualità (marzo 2023) che applicando il valore unitario di 1.052,18 €/m² moltiplicato per la consistenza di 115,00 m², risulta pari a:

$1.052,18 \text{ €/m}^2 \times 115,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 121.000,70$ (centoventunomila/70), che arrotondato in c.t. è pari a:

€ 121.000,00 (centoventunomila/00).

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

3.4.10 Box auto identificato alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 2

Il box auto oggetto della stima può essere considerato quale pertinenza dell'abitazione stimata in precedenza nel presente elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- esplicitazione del valore unitario dell'unità immobiliare principale;
- determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità principale;
- determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

Al fine di soddisfare i requisiti per l'attuazione delle fasi sopra descritte riporteremo che:

- il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale è di 1.052,18 €/m²;
- la percentuale da applicare per la determinazione del valore unitario rispetto a quello dell'abitazione sarà del 65%, arrotondata, derivata dal rapporto tra la media dei valori unitari dei "box auto" della zona OMI "C1" e i valori medi delle "ville e villini" allo stato normale espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il valore unitario così determinato sarà di 683,92 €/m²;

- il valore di mercato del box auto sarà, quindi, determinato dalla moltiplicazione della sua superficie commerciale pari a 25 m² per il suo valore unitario di 683,92 €/m², ottenendo il valore di € 17.097,93 (diciassettemilanovantasette/93), che arrotondato in c.t. è pari a:

€ 17.100,00 (diciassettemilacento/00).

3.5 Determinazione del valore di mercato

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

- Abitazione identificata alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 1

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per l'intera quota di proprietà, riferito all'attualità (marzo 2023) che risulta pari a:

€ 121.000,00 (centoventunomila/00).

- Box auto identificato alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 2

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per l'intera quota di proprietà, riferito all'attualità (marzo 2023) che risulta pari a:

€ 17.100,00 (diciassettemilacento/00).

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente valutazione, riferita all'attualità (marzo 2023), è la determinazione del più probabile valore di mercato, per l'intera quota di proprietà, dell'immobile ubicato in Comune di Gorizia, Via Gian Lorenzo Cipriani n. 35, identificato catastalmente alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterni 1 e 2.

L'abitazione, identificata dal subalterno 1, si sviluppa al piano terra con cantina al piano seminterrato e due corpi accessori esterni al piano terra.

Il box auto, identificato dal subalterno 2, al piano terra è contiguo al ripostiglio accessorio dell'abitazione.

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

In data 17/01/2023, alla presenza di un funzionario incaricato dalla Committenza, è stato eseguito il sopralluogo esterno ed interno 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 sulla base della documentazione reperita agli atti della Banca Dati Catastale dell'Ufficio Provinciale – Territorio di Gorizia. Ulteriori elementi sono stati reperiti e assunti nel corso del sopraccitato sopralluogo interno ed esterno.

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

Di conseguenza la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

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

Va inoltre evidenziato che:

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

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

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

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente all'unità immobiliare destinata ad abitazione, stante le caratteristiche ordinarie della stessa, così come esplicitate nel procedimento estimativo adottato, si colloca all'interno all'intervallo dei valori minimo (1.000 €/m²) e massimo (1.200 €/m²) per la zona OMI "C1" del Comune di Gorizia, stabiliti per la specifica tipologia di immobili (ville e villini) in condizioni normali di manutenzione, al secondo semestre 2022, ultimo dato rilevato e disponibile.

Analogamente all'abitazione la quantificazione del valore unitario eseguita per l'unità immobiliare destinata a box auto, come esplicitato nel procedimento estimativo adottato, si colloca all'interno dei valori minimo (640 €/m²) e massimo (770 €/m²) stabiliti per la specifica tipologia nella zona OMI "C1" nel secondo semestre 2022, ultimo dato rilevato e disponibile

A seguito di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione, identificata catastalmente alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 1 riferito all'attualità (marzo 2023), espresso in c.t. ed arrotondato, risulta essere pari ad **€ 121.000,00 (centoventunomila/00)**.

La metodologia estimativa adottata per l'unità immobiliare a tipologia edilizia di box auto, per la quale nell'ambito territoriale di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati per l'utilizzo di una metodologia diretta, è stata quella del "Market Comparison Approach applicato alle pertinenze"; di conseguenza, il più probabile valore di mercato del box auto di pertinenza, identificato catastalmente alla sezione urbana B, foglio 24, particella .1864, subalterno 2, riferito all'attualità (marzo 2023), espresso in c.t. ed arrotondato, risulta essere pari ad **€ 17.100,00 (diciassettemilacento/00)**.

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

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

Trieste, 30 marzo 2023

IL RESPONSABILE TECNICO
Raffaele Calcina
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
Paolo Daniele Viviani
(firmato digitalmente)

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

ALLEGATI

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc								
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		0		0		0		
	Estremi	Repertorio n. 2185/1804 dott.ssa Flora Caputo Notaio in Castelfranco Veneto (TV)		Repertorio n. 309/269 dott.ssa Giovanna Guglielmucci Notaio in Gorizia		Repertorio n. 7688/6877 dott. Alberto Rinci Notaio in Udine		0		0		0		
	Prezzo o valore assunto (€)	120.000,00		111.500,00		87.000,00		0,00		0,00		0,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020		1°/2021		1°/2021						2°/2022		
	Comune	Gorizia		Gorizia		Gorizia						Gorizia		
	Indirizzo	Toponimo	Via della Levada		Via dei Campi		Via San Giusto						Via Gian Lorenzo Cipriani	
		Numero civico	21		22		25						35	
	Catastali	Sezione	B		B		D						B	
		Foglio	9		9		4						24	
		Part.lle	.1578		.1786		462						.1864	
Subalterno		-		-		-						1		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1		C1		D2						C1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	940,00		940,00		730,00							
		Massimo €/m ²	1.100,00		1.100,00		930,00							
	Valori all'epoca della stima: 2°/2022	Minimo €/m ²	1.000,00		1.000,00		790,00						1.000,00	
Massimo €/m ²		1.200,00		1.200,00		1.000,00						1.200,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	122,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²		Superficie in m ²		Superficie in m ²	115,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale						Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile						Civile		
	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO		NE-NO		E-O						NE-NO		
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale		Normale		Normale						Normale		
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale		Normale		Normale						Normale		
	Numero di affacci	Quattro		Quattro		Due						Tre		
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale						Normale		
	Numero WC	Uno		Due		Uno						Due		
	Nuova Costruzione	No		No		No						No		

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	0	0	0	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		C1	C1	D2				C1	
Prezzo rilevato (€)		120.000,00	111.500,00	87.000,00	0,00	0,00	0,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2020	1°/2021	1°/2021				$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.020,00	1.020,00	830,00	0,00	0,00	0,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	500,00
	Coefficiente epoca K_{ti} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,08	1,08	1,08	0,00	0,00	0,00	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00	1.100,00	895,00	0,00	0,00	0,00	Epoca stima:	2°/2022
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,23	0,00	0,00	0,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.100,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		122	118	114	0	0	0	115	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		983,61	944,92	763,16	0	0	0	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	500,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.060,75	1.019,03	1.011,41	0,00	0,00	0,00	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	1.700,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		129.411,76	120.245,10	115.301,20	0,00	0,00	0,00	p'c min = €	1.011,41
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE															IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		0		0		0		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.													
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	122,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	115,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	-	0	-	0	-	0	Civile	1,00	
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	-	0	-	0	-	0	NE-NO	1,00	
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00	
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00	
c7	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Due	1,00	-	0	-	0	-	0	Tre	2,00	
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00	
c9	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	-	0	-	0	-	0	Due	1,00	
c10	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	-	0	-	0	-	0	No	0,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	0	0	0
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.011,41	1.011,41	1.011,41	0,00	0,00	0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,2%	11.880,00	11.038,50	10.584,65	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,5%	14.830,59	13.780,09	13.213,52	0,00	0,00	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	1,7%	2.135,29	1.984,04	1.902,47	0,00	0,00	0,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	4,6%	5.952,94	5.531,27	5.303,86	0,00	0,00	0,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00	0,00	0,00	0,00
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,7%	2.135,29	1.984,04	1.902,47	0,00	0,00	0,00
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	7,0%	9.084,71	8.441,21	8.094,14	0,00	0,00	0,00
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,4%	8.217,65	7.635,56	7.321,63	0,00	0,00	0,00
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	5,1%	6.574,12	6.108,45	5.857,30	0,00	0,00	0,00

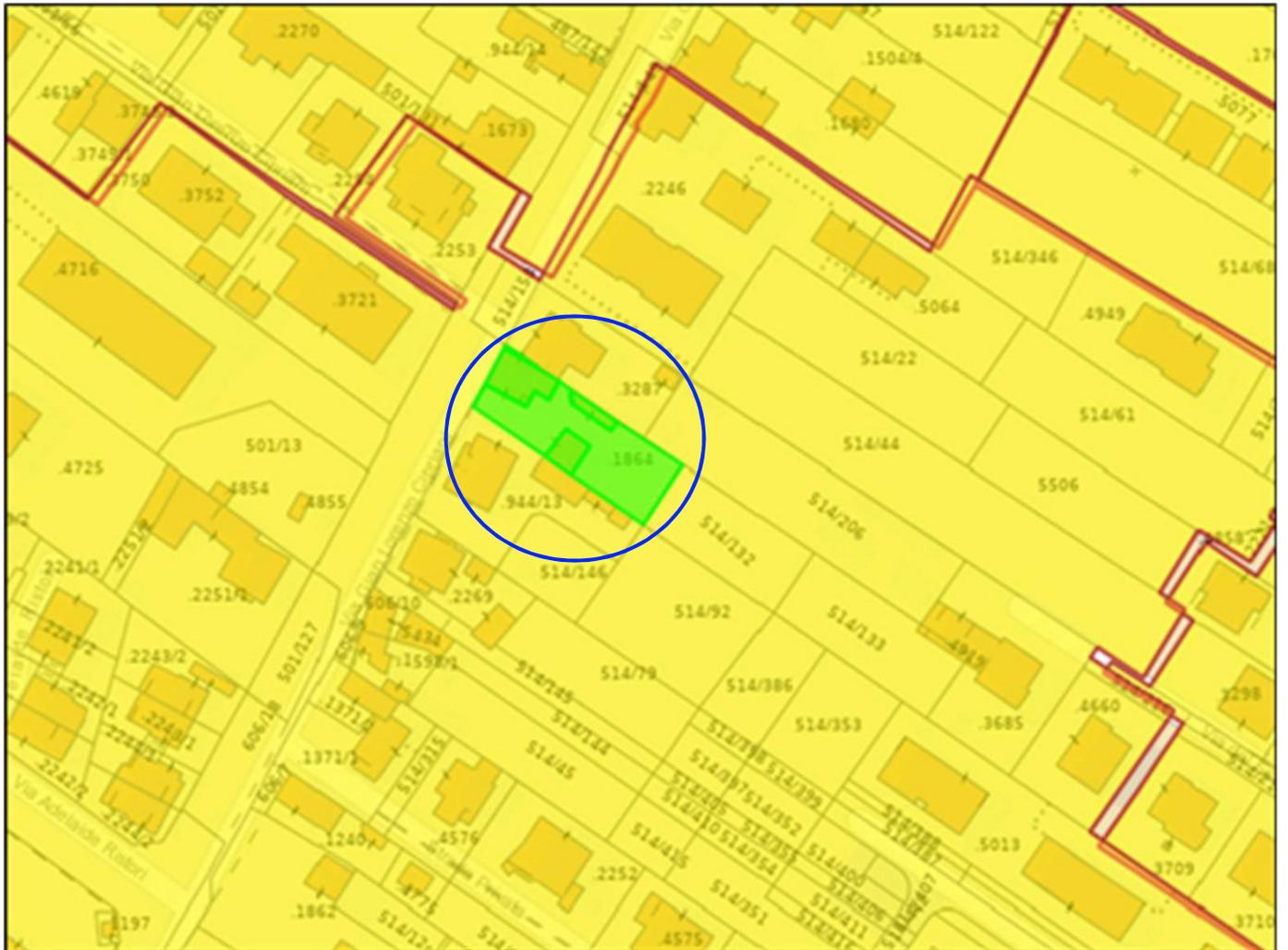
TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-7,00	-7.079,90	-3,00	-3.034,24	1,00	1.011,41	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-4.270,59	0,00	0,00	-1,00	-1.902,47	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c7	Numero di affacci	-1,00	-2.135,29	-1,00	-1.984,04	1,00	1.902,47	2,00	0,00	2,00	0,00	2,00	0,00		
c8	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c9	Numero WC	1,00	8.217,65	0,00	0,00	1,00	7.321,63	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c10	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-5.268,13		-5.018,29		8.333,04		0,00		0,00		0,00		
	P^c		129.411,76		120.245,10		115.301,20		0,00		0,00		0,00		
	$P^c + \sum \Delta P_i$		124.143,63		115.226,81		123.634,25		0,00		0,00		0,00		
1^ ^a SINTESI	P_c corretto		1.079,51		1.001,97		1.075,08		0,00		0,00		0,00	prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/m ²)	1.052,18
	$\Delta_{medio}\%$		2,60%		-4,77%		2,18%		0,00%		0,00%		0,00%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato	Valore 1^^a sintesi (€)	121.000,70



 **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

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

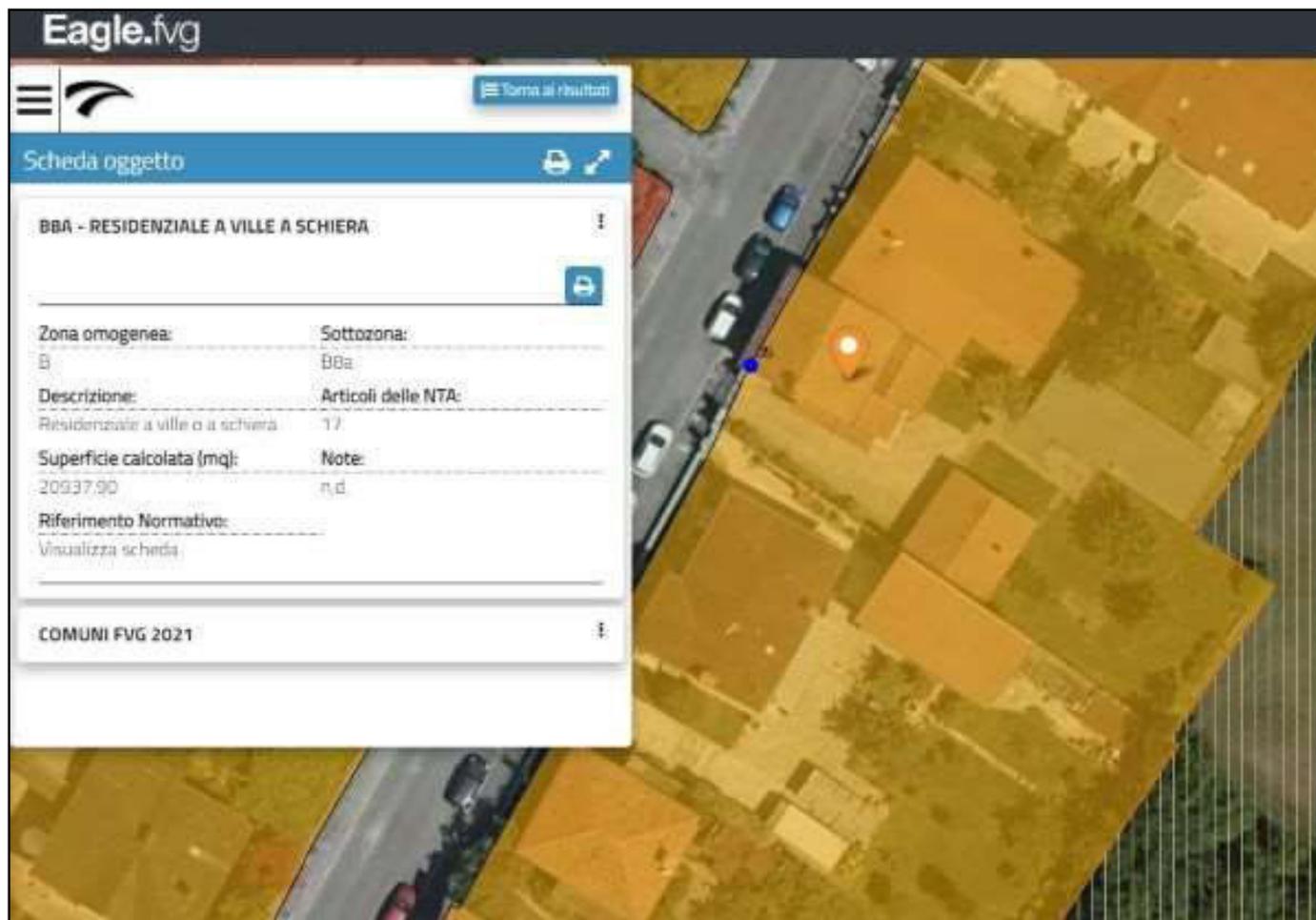


INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN ESAME

LOCALIZZAZIONE ZONA OMI SUBJECT
COMUNE DI GORIZIA
ZONA OMI C1 – FASCIA SEMICENTRALE
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° **3**

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



Zona B8a – Residenziale a ville o a schiere

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

ALLEGATO
N° 4

fuori scala
data 30/03/2023



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN ESAME

ESTRATTO DI MAPPA – CATASTO TERRENI
COMUNE DI GORIZIA
Sezione A, foglio 24, particella .1864

ALLEGATO
N° **5**

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



Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

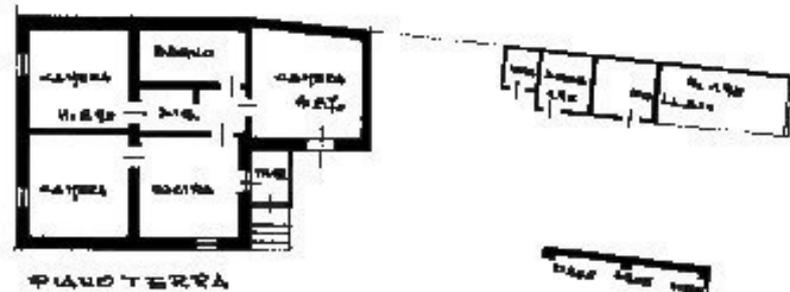
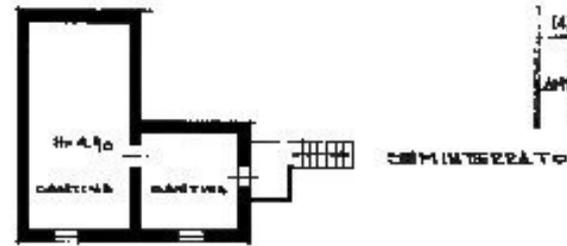
(R. Decreto-Legge 25 Aprile 1960, n. 360)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GORIZIA Via GIULIANI 35

Data 21/01/1954 N. A. GORIZIA U. 02/06/1954

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GORIZIA

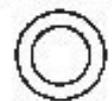
ALISTA n.		FOLIO n.	
		2895	
(4)	Sec.	Foglietto n.	sub
AMP	n. B.	24	1



GR TIPO MAPPALE
 U. 227 dd. 10/0/55
 CC. GORIZIA
 F.M. 26
 A: 1/1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI F.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. B. (Pubb. Cost. 2001/2002)

Lire 200

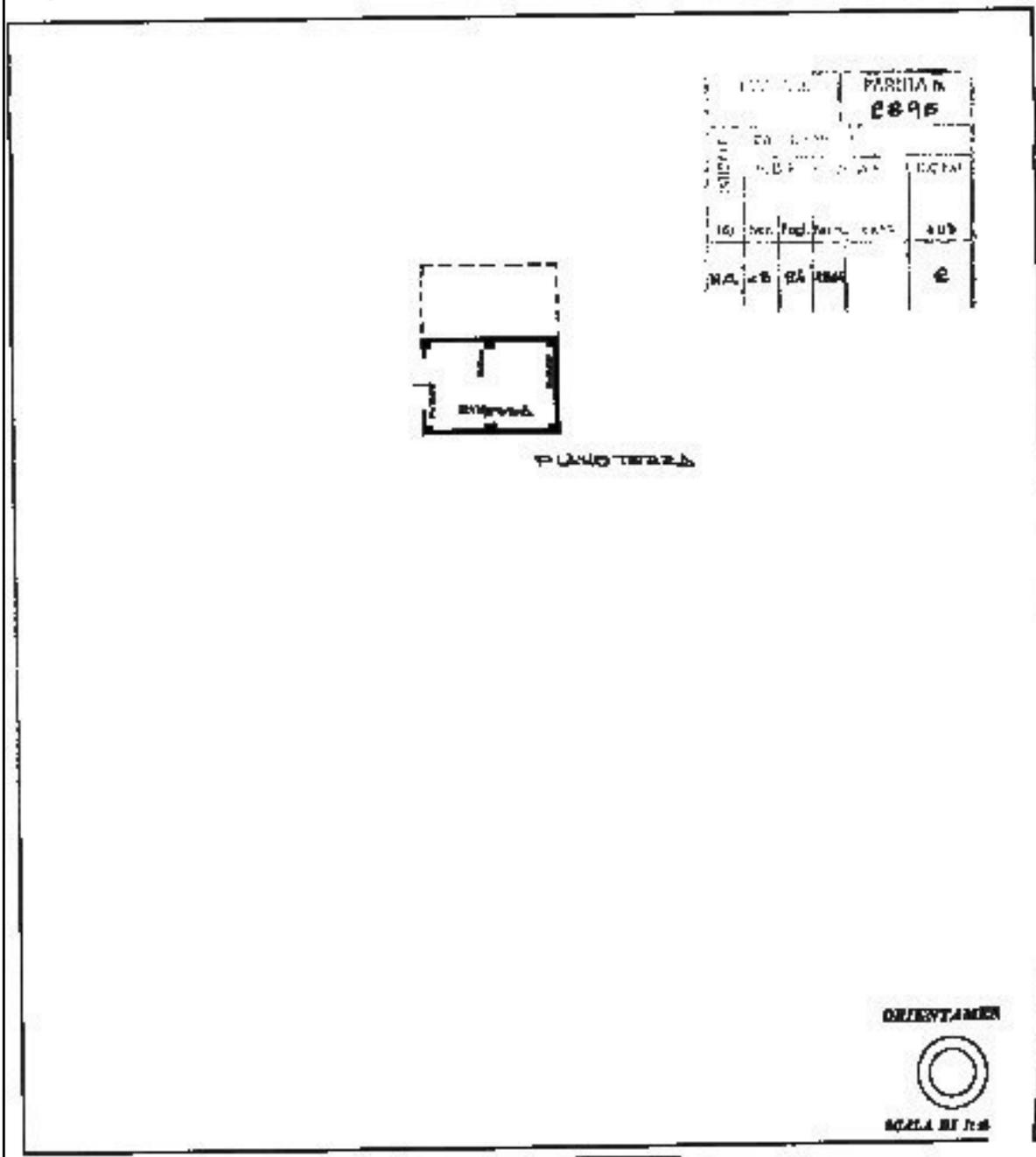
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 1101/1975 - L. 26/10/1975 n. 412)

Immobiliario dell'immobile situate nel Comune di ROPICIA Via GIUBIANI, 35

Nome FRANZISCA GORRA D. G. G. G.

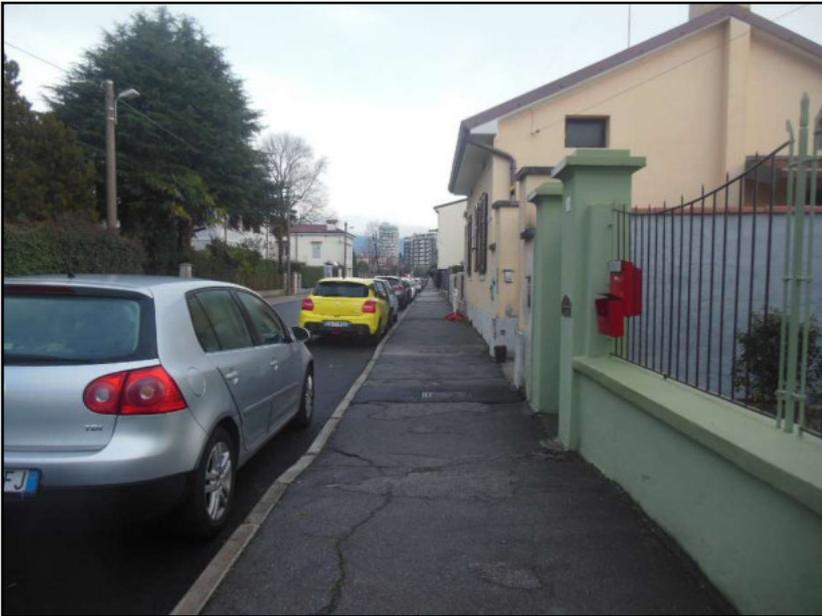
Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Esente di ROPICIA



CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONFALCONE
PLANIMETRIA Sezione B, foglio 24, particella .1864, sub 2

ALLEGATO
N° 6b

fuori scala
data 30/03/2023



Particolare da Via Gian Lorenzo Cipriani



Corpo accessorio con box auto e ripostiglio
(fronte principale)



Abitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.1

-
data 30/03/2023



Corpo accessorio



Corte esclusiva adibita a giardino



Corpo accessorio con box auto e ripostiglio (retro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.2

-
data 30/03/2023



Corpo accessorio con box auto e ripostiglio
(fronte principale)



Particolare abitazione



Ingresso alla cantina



Ingresso all'abitazione



Box auto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7a.3

-
data 30/03/2023



Particolare vista soggiorno



Particolare vista camera



Particolare vista camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA
Rilevata in sede di sopralluogo

ALLEGATO
N° 7b

-
data 30/03/2023