

Oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (gennaio 2023), delle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco al foglio 15 con i numeri 40 e 95**  
Frazione Branco, s.n.c. - 33010 Tavagnacco (UD)



Committente

**ANBSC – Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata**  
**Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati**  
Via del Quirinale, n. 28 - 00187 Roma (RM)  
PEC: [agenzia.nazionale@pec.anbisc.it](mailto:agenzia.nazionale@pec.anbisc.it)  
Codice Fiscale 92069980800

## Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (gennaio 2023), delle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco, foglio 15, numeri 40 e 95

Frazione Branco, s.n.c. - 33010 Tavagnacco (UD)

### INDICE

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                                                                                 | 4  |
| 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....                                                                          | 5  |
| 1.1 Notizie di carattere generale .....                                                                        | 5  |
| 1.2 Caratteristiche dei beni .....                                                                             | 5  |
| 1.3 Utilizzo attuale .....                                                                                     | 6  |
| 1.4 Identificazione catastale .....                                                                            | 6  |
| 1.5 Provenienze - Visure ipotecarie .....                                                                      | 7  |
| 1.6 Consistenze .....                                                                                          | 7  |
| 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....                                                                    | 7  |
| 2.1 Quadro normativo vigente .....                                                                             | 7  |
| 2.2 Descrizione urbanistica .....                                                                              | 8  |
| 2.2.1 Generalità .....                                                                                         | 8  |
| 2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche .....                                                           | 8  |
| 2.2.3 Vincoli urbanistici .....                                                                                | 14 |
| 2.2.4 Potenzialità edificatoria residua .....                                                                  | 14 |
| 2.3 Contratti di locazione .....                                                                               | 14 |
| 2.4 Servitù e altri diritti reali .....                                                                        | 14 |
| 2.5 Limitazioni ed esclusioni .....                                                                            | 14 |
| 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....                                                                                | 15 |
| 3.1 Criteri e metodologie estimative .....                                                                     | 15 |
| 3.2 Scopo della stima .....                                                                                    | 17 |
| 3.3 Analisi del mercato immobiliare .....                                                                      | 18 |
| 3.3.1 Analisi generale del mercato .....                                                                       | 18 |
| 3.3.2 Analisi dei segmenti di mercato di riferimento .....                                                     | 24 |
| 3.3.3 Ipotesi di valorizzazione .....                                                                          | 26 |
| 3.3.4 Indagini di mercato per il settore residenziale ipotizzato .....                                         | 26 |
| 3.3.5 Indagini specifiche di mercato per il terreno a verde privato e per l'ipotesi a residenziale .....       | 28 |
| 3.4 Metodologia estimativa .....                                                                               | 29 |
| 4 OGGETTO DELLA STIMA: PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE URBANISTICA "VP* VERDE PRIVATO DI RISERVA" ..... | 29 |

|         |                                                                                                                                                                                             |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1     | Determinazione valore di mercato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal <i>Market Comparison Approach</i> (MCA).....                                             | 29 |
| 4.1.1   | Beni di confronto selezionati .....                                                                                                                                                         | 30 |
| 4.1.2   | Caratteristiche delle aree edificabili .....                                                                                                                                                | 34 |
| 4.1.3   | Tabella degli immobili in comparazione .....                                                                                                                                                | 34 |
| 4.1.4   | Tabella dei dati .....                                                                                                                                                                      | 35 |
| 4.1.5   | Tabella dei prezzi impliciti .....                                                                                                                                                          | 35 |
| 4.1.6   | Tabella di valutazione e sintesi valutativa .....                                                                                                                                           | 36 |
| 4.1.7   | Determinazione del valore di mercato della particella di terreno con destinazione urbanistica "VP* Verde privato di riserva" – foglio15, particella 40 .....                                | 37 |
| 5       | OGGETTO DELLA STIMA: PARTICELLA DI TERRENO EDIFICABILE RICADENTE NELLA ZONA A.4 DEL P.A.C. PIANO ATTUATIVO COMUNALE DELLE ZONE A (CENTRI E NUCLEI STORICI) DEL P.R.G.C. DI TAVAGNACCO ..... | 38 |
| 5.1     | Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del valore di trasformazione .....                                                                                                 | 38 |
| 5.1.1   | Esposizione del procedimento .....                                                                                                                                                          | 38 |
| 5.1.2   | Procedura di calcolo .....                                                                                                                                                                  | 38 |
| 5.1.3   | Ipotesi di trasformazione .....                                                                                                                                                             | 40 |
| 5.1.4   | Tempistica dell'operazione immobiliare .....                                                                                                                                                | 41 |
| 5.1.5   | Valore di mercato del bene trasformato ( $V_m$ ) .....                                                                                                                                      | 42 |
| 5.1.6   | Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal <i>Market Comparison Approach</i> .....                         | 42 |
| 5.1.7   | Beni di confronto (comparables) selezionati.....                                                                                                                                            | 42 |
| 5.1.8   | Tabella delle caratteristiche .....                                                                                                                                                         | 48 |
| 5.1.8.1 | Tabella degli immobili in comparazione .....                                                                                                                                                | 50 |
| 5.1.8.2 | Tabella test di ammissibilità .....                                                                                                                                                         | 51 |
| 5.1.8.3 | Tabella dei dati .....                                                                                                                                                                      | 52 |
| 5.1.8.4 | Tabella dei prezzi impliciti .....                                                                                                                                                          | 53 |
| 5.1.8.5 | Tabella di valutazione .....                                                                                                                                                                | 55 |
| 5.1.8.6 | Valore totale di mercato ( $V_m$ ) del bene ottenibile dalla trasformazione .....                                                                                                           | 56 |
| 5.1.9   | Costo della trasformazione .....                                                                                                                                                            | 56 |
| 5.1.10  | Costo tecnico di trasformazione o costi diretti ( $C_{TT}$ ) .....                                                                                                                          | 56 |
| 5.1.11  | Precisazioni sulla definizione dei coefficienti.....                                                                                                                                        | 57 |
| 5.1.12  | Costi indiretti di trasformazione ( $C_{IT}$ ) .....                                                                                                                                        | 58 |
| 5.1.13  | Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato. ....                                                                                                                                            | 59 |
| 5.1.14  | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ ) .....                                                                                   | 60 |
| 5.1.15  | Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate .....                                                                                                                       | 61 |
| 5.1.16  | Utile del promotore .....                                                                                                                                                                   | 62 |
| 5.1.17  | Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$ e $O_{FA}$ ).....                                                                                                   | 62 |
| 5.1.18  | Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato ( $V_T$ ) .....                                                                                                   | 63 |
| 5.1.19  | Precisazioni sul saggio di attualizzazione .....                                                                                                                                            | 63 |

|                  |                                                                                                                                                            |    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.20           | Determinazione del valore di mercato della particella di terreno edificabile con destinazione urbanistica "A.4 del P.A.C." - foglio 15, particella 95..... | 65 |
| CONCLUSIONI..... |                                                                                                                                                            | 66 |

## PREMESSA

In data 3 ottobre 2022, con nota protocollo n. 0062036, acquisita da quest'Ufficio nella medesima data al protocollo n. 189064 e successiva integrazione del 24 ottobre 2022, protocollo n. 0068052, acquisita da quest'Ufficio in data 25 ottobre 2022 al protocollo n. 201731, è pervenuta, da parte dell' ANBSC – Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati – Sede secondaria di Milano, la richiesta di valutazione tecnico estimativa del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (gennaio 2023), dei terreni siti in Comune di Tavagnacco frazione Branco, censiti al Catasto Terreni, foglio 15, particelle 40 e 95. Tali beni sono pervenuti al Patrimonio dello Stato a seguito di confisca – in danno di [REDACTED] – ai sensi della L. 575/65 – c [REDACTED] e divenuta definitiva il 29 luglio 1997.

Tale richiesta è stata acquisita nei termini stabiliti dall'Accordo di Collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa sottoscritto tra la Committenza e l'Agenzia stessa, con protocollo n. 288005 del 17 agosto 2020 e pertanto l'espletamento del servizio viene reso a titolo gratuito nei termini stabiliti dal citato Accordo di Collaborazione.

Tutto ciò premesso, la presente relazione di stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (gennaio 2023), degli immobili sopra indicati, posti in un mercato ordinario e costituiti da una particella di terreno agricolo con destinazione urbanistica a "verde privato di riserva" e da una particella di terreno edificabile ricadente in Zona A (con P.A.C., Piano Attuativo Comunale), col fine ultimo di procedere all'alienazione di tali immobili.

In data 4 novembre 2022 è stato eseguito apposito sopralluogo (incarico di missione autorizzato con protocollo n. 3270/INT del 3 novembre 2022).

Le informazioni sullo stato dei luoghi e degli immobili sono state anche desunte dai servizi di visualizzazione di mappe, ortofoto, immagini di visione stradale (*Street View*), disponibili su *Internet* ed implementate nel *SIT – Sistema Integrato del Territorio* di quest'Agenzia.

La valutazione viene, pertanto, redatta sulla base dello stato dei luoghi rilevato in sopralluogo, delle immagini di visione stradale disponibili in rete, della documentazione ricevuta dalla Committenza, di quella agli atti di quest'Ufficio e di quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

I terreni in valutazione si trovano in Comune di Tavagnacco, nella frazione di Branco, tra il capoluogo, Feletto Umberto - a nord dello stesso - e l'omonimo abitato di Tavagnacco. La frazione di Branco si trova a breve distanza dal casello autostradale "Udine Nord" dell'Autostrada A23 "Alpe Adria" Palmanova-Tarvisio.

Il territorio comunale si estende per 15,37 km<sup>2</sup> a nord della città di Udine, in zona prevalentemente pianeggiante, a 137 m s.l.m., compreso tra i torrenti Cormor, a ovest, e Torre, ad est, sino alla prima cerchia morenica. Lo stesso confina con i comuni di Martignacco, Pagnacco, Pasian di Prato, Reana del Rojale, Tricesimo, Udine.

Nel Comune si contano complessivamente 14.706 abitanti<sup>1</sup> residenti nel capoluogo (sede comunale) di Feletto Umberto, e nelle frazioni di Adegliacco, Branco, Cavalicco, Colugna, Molin Nuovo, Tavagnacco, con una densità di 956,80 ab/km<sup>2</sup>.

I terreni oggetto di valutazione si raggiungono facilmente dal centro di Branco, proseguendo in direzione ovest per circa 300 metri dalla rotonda posta all'incrocio tra le principali via Roma e via San Francesco.

La particella 95 ha accesso da una strada a fondo sterrato denominata Vicolo Giacomo Zanella (con denominazione popolare "Borc dai Bidine"), non riconosciuta catastalmente e che la raggiunge attraverso i fondi particelle 208, 99, 858, 856 e 857.

La particella 40 è accessibile da una carrareccia a fondo sterrato, prosecuzione di via Vincenzo Monti.

Quest'ultima è anche raggiungibile - dalla parte opposta - da una carrareccia a sfondo sterrato proveniente da via Vincenzo Monti.

Il compendio immobiliare in valutazione è ubicato in un contesto con normale livello di urbanizzazione, formato principalmente da fabbricati residenziali ed aree agricole circostanti, vicino al capoluogo comunale (1,2 km circa in direzione nord), dove sono presenti i principali servizi commerciali di prossimità e servizi pubblici. Sulla viabilità principale denominata Via San Francesco, a circa 350 metri, è presente una fermata dei mezzi pubblici. A circa 1,5 km in direzione est, si sviluppa l'importante arteria commerciale SS n.13, denominata "Tresemane", che collega Udine a Tricesimo.

### 1.2 Caratteristiche dei beni

Terreno agricolo con destinazione "Verde privato di riserva" - foglio 15, particella 40

Trattasi di una particella di terreno agricolo della superficie di 1.490 m<sup>2</sup>, di forma irregolare (pressoché rettangolare ma molto allungata in direzione nord-sud), a giacitura pianeggiante, che come sopra riportato, è accessibile dalla

<sup>1</sup> ISTAT, Popolazione residente al 1° gennaio 2022.

particella 95 a sud e da una carrareccia a sfondo sterrato proveniente da via Vincenzo Monti.

La particella confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con la particella 14, con una particella a destinazione viabilità (strada comunale detta Cormor di Branco), con le particelle 872, 873, 856, 95 (anch'essa oggetto della presente valutazione), 90 e 689, particelle tutte del foglio 15.

La particella risulta coltivata come le limitrofe particelle 872 e 873, da cui, al momento del sopralluogo, risultava indistinguibile.

#### Terreno edificabile ricadente in Zona A - foglio 15, particella 95

Trattasi di una particella di terreno edificabile della superficie di 185 m<sup>2</sup>, di forma poligonale irregolare (cinque lati) e giacitura piana, accessibile dal vicolo Giacomo Zanella (vicolo cieco con fondo sterrato).

La particella confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con la particella 40 (anch'essa oggetto di valutazione e sopra descritta), con la particella 856, con il fabbricato eretto a confine sulla particella 93 (su due lati), e, infine, con la particella 90 e il fabbricato eretto a confine sulla stessa.

Sulla particella preesisteva un fabbricato rurale, che ora risulta completamente demolito.

Attualmente il terreno risulta abbandonato ed invaso dalla vegetazione spontanea.

### **1.3 Utilizzo attuale**

Al momento del sopralluogo, la particella 40, a vocazione agricola, appare effettivamente atta alla coltivazione in quanto ancora mantenuta dai conduttori delle particelle confinanti (872 e 873) - che sino al 2010 l'avevano in affitto - al fine di prevenire la proliferazione di vegetazione spontanea infestante (come riportato anche sulla relazione di servizio a seguito di sopralluogo della Polizia Locale del Comune di Tavagnacco, inoltrata dalla Committenza).

Nessun utilizzo è stato, invece, rilevato per il terreno edificabile corrispondente alla particella 95.

### **1.4 Identificazione catastale**

Gli immobili in valutazione risultano attualmente censiti nella Banca Dati di quest'Ufficio come di seguito riportato:

| CATASTO TERRENI       |         |        |         |            |                       |          |            |                      |        |                    |                 |
|-----------------------|---------|--------|---------|------------|-----------------------|----------|------------|----------------------|--------|--------------------|-----------------|
| Comune amministrativo | Sezione | Foglio | Mappale | Subalterno | Superficie particella | Porzione | Superficie | Destinazione/Qualità | Classe | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| TAVAGNACCO            | -       | 15     | 40      | -          | 1.490                 | AA       | 1.400      | SEMINATIVO           | 1      | 15,55              | 7,23            |
|                       |         |        |         |            |                       | AB       | 90         | SEMIN ARBOR          | 1      | 1,00               | 0,49            |
| TAVAGNACCO            | -       | 15     | 95      | -          | 185                   |          | 185        | AREA FAB DM          | -      | -                  | -               |

Intestati alla ditta catastale:

PATRIMONIO DELLO STATO CON SEDE IN ROMA (CF 80193210582), Sede in ROMA (RM), Proprietà per 1/1

## 1.5 Provenienze - Visure ipotecarie

I beni in valutazione sono pervenuti al Patrimonio dello Stato a seguito di Confisca - i [REDACTED]  
1 [REDACTED] ai sensi della L. 575/65 - d [REDACTED]  
S [REDACTED]  
[REDACTED] t [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 1.6 Consistenze

Ai fini della valutazione delle particelle, non essendo state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata assunta come consistenza la superficie censuaria delle stesse rilevabile in visura catastale, pari, rispettivamente, a 1.490 m<sup>2</sup> per la particella 40 del foglio 15, a vocazione agricola, e a 185 m<sup>2</sup> per il terreno edificabile identificato dalla particella 95 dello stesso foglio.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 2.1 Quadro normativo vigente

Nel Comune di Tavagnacco è vigente il Nuovo P.R.G.C. - Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 4 dicembre 2008, pubblicato sul B.U.R. - Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia n. 7 del 18 febbraio 2009, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 18 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R. n. 27 del 7 luglio 2010. Il Nuovo P.R.G.C. è stato successivamente modificato con l'approvazione di numerose varianti allo stesso, fino alla più recente n. 15, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16 maggio 2019, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 25 luglio 2019, in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. n. 33 avvenuta il 14 agosto 2019.

Nelle Zone A del Comune vige il P.A.C. - Piano attuativo Comunale - variante n. 2, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 14 aprile 2021 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2021, in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. n. 33 avvenuta il 18 agosto 2021.

## 2.2 Descrizione urbanistica

### 2.2.1 Generalità

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee ai fini della regolamentazione degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale.

### 2.2.2 Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

Sulla base della documentazione fornita dalla Committenza è stato rilevato che gli immobili in valutazione hanno la seguente destinazione urbanistica:

| FOGLIO - PARTICELLA | ZONA                                                                                          | ART. NORME DI ATTUAZIONE                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 15 - 40             | Zona VP* (di verde privato di riserva) del vigente P.R.G.C.                                   | Art. 35 bis delle N.d.A. del P.R.G.C.                                |
| 15 - 95             | Zona A (dei centri e nuclei storici) del vigente P.R.G.C.<br>Zona A.4 del P.A.C. delle Zone A | Art. 25 delle N.d.A. del P.R.G.C.<br>Art. 19 delle N.d.A. del P.A.C. |

*Inoltre, le particelle catastali suddette risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:*

| FOGLIO - PARTICELLA | VINCOLO                                                                                                                           | ART. NORME DI ATTUAZIONE          |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 15 - 40             | Il mappale è quasi interamente interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 | Art. 51 delle N.d.A. del P.R.G.C. |
| 15 - 95             | Filo fisso a confine con il mappale 90<br>Involuppo fabbricato                                                                    |                                   |

Si riportano di seguito, integralmente, gli articoli 35 e 35 bis, riguardanti le zone con destinazione VP (verde privato) e VP\* (verde privato di riserva), nonché, dal Capo 2- Sistema degli insediamenti - Ambito della città antica (A), l'articolo 25, riguardante la Zona A (dei centri e nuclei storici), il tutto estratto dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G.C. di Tavagnacco aggiornato alla vigente Variante 15 e l'articolo 51:

#### **Art. 35 - Zona Vp (di verde privato)**

##### **A - DEFINIZIONE**

Tale zona comprende le aree utilizzate a giardini, parchi, cortili e aree di pertinenza di edifici esistenti. Sono zone che afferiscono a lotti liberi destinati a orti e giardini interni all'abitato o ai suoi margini, non edificabili ad uso residenziale.

##### **B - OBIETTIVI DI PROGETTO**

Il Piano riconosce le aree private di pregio paesaggistico e ambientale, legato sia alle qualità vegetazionali intrinseche, sia alla localizzazione nel territorio e ne prevede la conservazione senza imporre vincoli di pubblico interesse.

##### **C - DESTINAZIONI D'USO**

La zona a verde privato è destinata a:

A. parco e giardino

B. cortile

**C. orto**

È consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali private scoperte per lo sport e il tempo libero (piscina, campo da tennis, giochi vari, ecc.)

È comunque ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali quali: chioschi, gazebo, tettoie, legnaie, piccoli depositi, autorimesse, ricoveri di animali da cortile, ecc. che vanno preferibilmente collocate sui lati del lotto, non al centro dello stesso.

Sono ammessi i campi sportivi coperti da palloni sgonfiabili esistenti alla data di adozione del piano.

**D - STRUMENTI ATTUATIVI**

Tale zona si attua per intervento diretto.

**E - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Volume massimo (anche virtuale)<sup>58</sup>:

H massima

Sc massima

Distanze minime dai confini:

Distanza dalla strada:

50 mc per ogni unità abitativa.

ml. 3.00

non oltre 27 mq

in aderenza o nel rispetto de Codice Civile.

ml 3.00, nel rispetto del codice della strada in caso di autorimesse, o in linea con gli edifici esistenti.

De: ≥all'altezza dell'edificio più alto con min. 10 m. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche.

**Art. 35 - Bis - Zona Vp\* (di verde privato di riserva)**

**A - DEFINIZIONE**

Sono le zone ad oggi prevalentemente agricole a ridosso dei centri abitati

**B - OBIETTIVI DI PROGETTO**

Il Piano riconosce queste aree come quelle per le quali, qualora ci siano i presupposti di variante, possano essere previste nuove edificazioni in coerenza con gli obiettivi e le strategie di PRGC.

**C - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Per la zona si applicano le prescrizioni dell'articolo 35 "verde privato".

**Capo 2- SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI**

**Ambito della CITTA' ANTICA (A)**

**Art. 25 - Zona A (dei centri e nuclei storici)**

**A - DEFINIZIONE**

Le zone A comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e paesaggistico, sono caratterizzate:

a) dalla centralità rispetto agli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni;

b) dal configurarsi come ambiti definiti lungo il perimetro da strade e da edificazione continua lungo le strade o, altri casi, come ambiti più limitati caratterizzati da forte frammentazione della struttura fondiaria;

c) da una accessibilità diversificata che si verifica a volte dalle strade principali, a volte da strade secondarie di limitata sezione che si dipartono dalla principale.

Esistono suoli e volumi edificati attualmente privi di utilizzazione.

Esistono inoltre edifici o insiemi di edifici e spazi privati e pubblici significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area, dei quali è opportuna la conservazione e la valorizzazione.

**B - OBIETTIVI DI PROGETTO**

Obiettivo del Piano è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, nel rispetto dell'identità insediativa locale.

Tale obiettivo va perseguito, per gli edifici che lo richiedono, attraverso il recupero edilizio, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma o l'introduzione di eventuali usi non residenziali (artigianali, commerciali, direzionali e terziarie in genere).

In coerenza con tale obiettivo sono confermati o ammessi gli usi del suolo e degli edifici connessi alla orticoltura ed agli allevamenti a carattere strettamente familiare di animali da

cortile già esistenti ove compatibili o resi tali, sotto il profilo igienico sanitario, con gli altri usi esistenti o previsti.

#### C - DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli spazi aperti:

- cortili, giardini, orti, attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- ricoveri per animali da cortile ad esclusivo uso familiare purché compatibili dal punto di vista igienico-sanitario che occupino una superficie complessiva, coperta e scoperta, di pertinenza non superiore a mq. 20;
- aree gioco attrezzate
- parcheggi;

Sono consentite, ai vari piani, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- residenze e relativi annessi;
- attività ricettive (alberghi, pensioni, ecc.);
- attività artigianali, produttive e di servizio purché compatibili con la funzione residenziale;
- attività commerciali al minuto con superficie di vendita non superiore a 400 mq. e di pubblico esercizio nei limiti previsti dal piano comunale di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- attività professionali, amministrative e direzionali;
- attività agricole, compresi locali per la trasformazione e vendita dei prodotti agricoli;
- attività agrituristiche;
- depositi, autorimesse;

Servizi e attrezzature di interesse generale

- attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

La destinazione d'uso prevalente della zona dovrà essere la residenza e pertanto tutte le altre attività ammesse dovranno essere compatibili con la funzione prevalente.

È consentita la ristrutturazione e il cambio d'uso di edifici già attualmente destinati ad attività agricole o a deposito connesso con l'esercizio di tale attività, ove tali usi risultino compatibili con le altre destinazioni d'uso ammesse.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici destinati alla zootecnia od al ricovero di animali impiegati nell'attività agricola.

#### D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Per tutte le zone A lo strumento attuativo del PRGC e il piano attuativo di iniziativa pubblica. Il perimetro unitario di intervento è definito dalla viabilità esistente o di progetto o dal cambio di zona omogenea.

In assenza di piano attuativo sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria straordinaria, nonché di restauro conservativo, senza alterazioni delle volumetrie esistenti.

Intervento diretto per recupero edilizio, ristrutturazione e adeguamento funzionale, manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici esistenti.

##### Disposizioni per i piani attuativi

L'obiettivo dei piani attuativi è quello di promuovere il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché quello di riqualificare e/o riprogettare gli spazi pubblici e di uso pubblico in essi compresi.

I piani attuativi dovranno pertanto definire accuratamente sia le tecniche costruttive che i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la destinazione delle aree libere edificabili.

Nella formazione dei piani attuativi l'azonamento della zona A potrà essere specificata al fine di soddisfare esigenze di maggior dettaglio.

L'eventuale individuazione di aree libere edificabili entro la zona A dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire il permanere della tipologia ambientale e della forma strutturale preesistente ed in particolare il permanere del sistema dei fronti strada e delle corti interne specifiche del tessuto edilizio degli abitati.

Nell'eventuale previsione di aree libere edificabili, si dovrà privilegiare quelle che concorrono a saldare tra loro le preesistenze edilizie con l'obiettivo di ottenere un tessuto edilizio compatto e omogeneo, simile all'esistente.

#### E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nelle zone omogenee A, i piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

1 Nel caso di sostituzione e di integrazione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi fabbricati su aree scoperte, in regime di piano attuativo

|        |                                                                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IF max | 3,00 mc/mq                                                                                                                                                            |
| Q max  | 50%                                                                                                                                                                   |
| H      | max non superiore a quella esistente degli edifici contermini                                                                                                         |
| DS     | esistente o su allineamento stabilito dal piano attuativo                                                                                                             |
| DCP    | a confine; minimo m. 5,00 nelle corti interne.                                                                                                                        |
| De     | 10,00 m <sup>33</sup> nel caso di edifici di altezza superiore a 2,50 m o come stabilito dal piano attuativo. Non si applica solo nel caso di pareti entrambe cieche. |

**2 In assenza di piano attuativo Interventi di manutenzione e restauro conservativo**

|     |               |
|-----|---------------|
| IF  | max esistente |
| Q   | max esistente |
| H   | max esistente |
| DS  | esistente     |
| DCP | esistente     |

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la salvaguardia delle caratteristiche ambientali esistenti, attraverso interventi di recupero che partano da un approfondito studio dei tipi edilizi sia nei loro caratteri costruttivi e funzionali che ambientali.

Nella realizzazione delle opere di restauro conservativo, di risanamento e di consolidamento dovranno essere seguiti criteri informati alla tutela degli elementi costruttivi caratteristici quali murature di perimetro, coperture e loro elementi costitutivi, taglio di forature, loro dimensioni e loro collocazione sui prospetti, secondo gli orientamenti definitisi nel tempo.

Nel caso di interventi con destinazione d'uso per attività ricettive (alberghi, pensioni) dovrà essere tassativamente verificata la disponibilità di aree di parcheggio nella misura prevista dalla L. 122/89 (Tognoli) e successive modifiche ed integrazioni.

**F - ALTRI ELEMENTI NORMATIVI**

Norme particolari per gli esercizi commerciali

Nell'ambito della Zona A e ammessa la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita.

Nel caso in cui gli esercizi suddetti vengono realizzati in edifici di nuova realizzazione, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti così come previsti dall'art. 21 del DPR 23 marzo 2007, n. 069/Pres e succ. modif:

SPK stanziali e di relazione min:

a) per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita: 60 per cento della superficie di vendita;

Le aree di parcheggio di cui al comma precedente sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un raggio inferiore a 500 metri.

Trova applicazione quanto prescritto dagli articoli 18, comma 2 e 6 e art. 110, comma 2, della legge 29/2005 e succ. modifiche. In particolare:

a) È ammesso rendere disponibili le aree a parcheggio anche in regime di convenzionamento con i proprietari o gestori di parcheggi pubblici o privati, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standard urbanistici;

b) Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, gli standard di cui al punto a) possono essere ridotti fino a un massimo del 70 per cento, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico;

Per gli esercizi esistenti ai sensi dell'art. 110 comma 2 della LR 29/2005 tali prescrizioni non trovano applicazione.

Norme particolari per servizi e attrezzature di interesse generale

Nell'ambito della Zona A e ammessa la realizzazione, in edifici preesistenti o in nuovi edifici, di servizi e attrezzature di interesse generale, aperti al pubblico, ancorché realizzati e gestiti da privati (asilo nido, centri residenziali e assistenziali per anziani, uffici postali e di recapito, banca, sedi di associazioni, ambulatori medici, farmacia, residenza protetta e altri). Per tali servizi e attrezzature dovranno essere reperiti, in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89, nelle aree di pertinenza o immediate vicinanze, opportuni parcheggi di relazione secondo le seguenti quantità:

**servizi e attrezzature di interesse generale aperti al pubblico assimilabili ad attività di culto, vita associativa, cultura e altro** (quali: sedi di associazioni, circoli, ecc.)  
Prelaz=10%S.U.;

**servizi e attrezzature di interesse generale aperti al pubblico assimilabili ad attività di istruzione** (quali: asili nido, scuole di formazione, ecc.) Prelaz=10%S.U.;

**servizi e attrezzature di interesse generale aperti al pubblico assimilabili ad attività di assistenza e sanità** (quali: farmacie, ambulatori, residenze protette, ecc.)  
Prelaz=30%S.U.;

**servizi e attrezzature di interesse generale aperti al pubblico assimilabili ad attività sportive e di spettacolo** (quali: palestre, ecc.) Prelaz=30%S.U.;

**servizi e attrezzature di interesse generale aperti al pubblico assimilabili ad attività commerciali e direzionali** (quali: banche, uffici postali e di recapito, ecc.)  
Prelaz=50%S.U.

## Capo 6- VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### Art. 51 - Vincolo paesaggistico

Le norme del presente articolo assumono cogenza per gli ambiti ricadenti all'interno dei perimetri di tutela ambientale.

Il Piano fa salve le previsioni delle specifiche zone, sottoponendole tuttavia ad un attento regime normativo, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

Gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano:

1) fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n° 1775/33 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna, come sotto riportati:

n° 513 - Torrente Cormor

n° 518 - roggia di Udine (vincolo ex L.1497/39 istituito con DM 14.04.1989)

n° 680 - rio Tresemane

2) territori coperti da boschi

- ambito boscato a nord di Tavagnacco (in Zona Omogenea F)

3) parchi e riserve regionali

- area di rilevante interesse ambientale del torrente Cormor (art. 5 LR 42/96)

Nell'ambito delle aree di cui al precedente punto 1) sono ammessi gli interventi di cui alle singole zone di appartenenza con le seguenti specificazioni:

Interventi edificatori

Gli interventi edilizi, se rivolti agli edifici esistenti, dovranno tendere ad una integrazione morfo-tipologica dei nuovi volumi con quelli preesistenti, curando inoltre l'omogeneità dei materiali di finitura.

Nel caso di nuovi interventi la tipologia dovrà tendere alle soluzioni architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, così come per quanto attiene ai materiali di finitura.

In entrambi i casi si dovrà evitare, ove possibile, di ridurre eccessivamente la distanza delle costruzioni dall'alveo dei fiumi.

Dovranno essere infine adottati tutti gli interventi di mascheramento e mimetizzazione (quinte vegetali, ecc.) e di ricomposizione del paesaggio tradizionale (ripristino dei terrazzamenti, muri a secco, ecc.).

Per edifici con destinazione produttiva l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra di notevoli dimensioni, sia a forme di minimizzazione dell'impatto e di compensazione tra la parte edificata e quella libera.

Nelle aree interessate dal corso del "Fosso Tresemane" sono ammessi gli interventi di messa in sicurezza valorizzazione del Rio (PRUSST, intervento 8.1).

Qui di seguito invece si riportano integralmente, l'articolo 19, riguardante specificamente la Zona Omogenea A4 (in cui ricade la particella 95), nonché gli articoli 21 e 41 (a cui lo stesso rimanda), tratti dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.A.C. Piano Attuativo Comunale delle zone A del P.R.G.C. Piano Regolatore Generale Comunale di Tavagnacco aggiornate alla Variante 2:

**ART.19 ZONA OMOGENEA A4**

Riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche che non ne giustificano la conservazione o ristrutturazione edilizia totale o parziale, in particolare in presenza di pessime condizioni igienico-statiche e in contrasto con le direttive del P.A.C. La demolizione e ricostruzione sarà effettuata sulla stessa area di pertinenza, nel rispetto dei vincoli planovolumetrici riportati negli elaborati grafici di progetto.

1) Tipo di intervento ammesso:

A) demolizione con ricostruzione.

Nell'ambito di tale zona la ricostruzione dovrà rispettare i criteri di progettazione riportati all'art.41 delle presenti NdiA, recanti "regolamentazione edilizio-urbanistica" oltre agli elementi tipologici, formali tradizionali dominanti in sito. È comunque sempre consentita la messa in sicurezza delle preesistenze con interventi aventi rilevanza edilizia.

2) Caratteristiche tecnologiche.

Si rimanda a quanto previsto all'art. 21 per la zona A6

3) Altri riferimenti normativi

Parcheggi

Si dovrà provvedere un rapporto di 10 mq da destinare a parcheggio privato di pertinenza, ogni 100 mc. di nuova edificazione.

Distanze dai confini e dai fabbricati Il distacco dai confini e dai fabbricati, ove non indicato negli elaborati grafici di piano, non potrà essere inferiore alla distanza minima prevista dal Codice Civile.

**ART.21 ZONA OMOGENEA A6**

Riguarda aree libere da edificazione in cui è possibile edificare secondo gli indici ed i parametri previsti dal PAC.

1) Tipo di intervento ammesso:

A) Nuova edificazione

Nell'ambito di tale zona l'edificazione dovrà rispettare i criteri di progettazione indicati all'art.41 delle presenti NdiA, recanti "regolamentazione edilizio-urbanistica", gli elementi tipologici, formali e tradizionali dominanti in sito.

2) Caratteristiche tecnologiche:

Finiture esterne delle murature.

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra naturale a vista;

- muratura intonacata con intonaco civile e pitture lavabili con colori tenui, o di tipo antico.

Non sono ammesse finiture in:

- intonaci plastici;

- piastrelle di gres ceramicato, anche se interessano limitate porzioni di murature;

- intonaci dipinti a formare motivi ornamentali tipo finto legno, lesene, ecc.

2.1) la struttura della copertura, deve essere assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- struttura in legno con travi squadrate;

- in caso di struttura di copertura in materiale diverso è obbligatorio realizzare gli sporti di linda in legno con tavelline in cotto.

Tipologie diverse potranno essere proposte con opportune giustificazioni architettoniche da valutarsi in sede di istruttoria.

Sono vietate le coperture piane.

2.2) Gli edifici saranno coperti con tetti a falde, la cui pendenza potrà variare tra un minimo del 30% ed un massimo del 40%, riferite all'orizzontale, con il colmo disposto in parallelo al lato più lungo dell'intero corpo di fabbrica. Le falde del tetto saranno ricoperte con manto in cotto tradizionale, ovvero materiali che possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. In nessun caso sono ammesse coperture in:

- tegole tipo canadese,

- mantolamina con finitura in materiale plastico, alluminio o altro,

- eternit.

Per i corpi di fabbrica secondari/accessori sono ammesse pendenze fino ad un minimo del 15%.

2.3) Poggioli

I poggioli possono essere costruiti esclusivamente sulle facciate secondarie e non prospicienti le pubbliche vie, con le caratteristiche così come previste negli elaborati grafici di progetto e nel rispetto delle normative previste per eventuali portatori di handicap.

Tipologie diverse da quelle rappresentate nell'abaco potranno essere proposte con opportune giustificazioni architettoniche da valutarsi in sede di istruttoria.

Non è ammessa la realizzazione di interventi sovrapposti che prevedono cioè la combinazione di tettoia o porticato o veranda aventi tetto a falde con sovrapposto il poggiolo.

**ART.41 REGOLAMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**

Al fine di indirizzare gli interventi sul tessuto edilizio ed urbanistico si forniscono i seguenti criteri di progettazione da utilizzare anche per la verifica in sede di parere preventivo:

**PRINCIPI INSEDIATIVI:**

tutte le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzioni, sia di edifici principali che di accessori, devono rispettare i principi insediativi delle corti antiche:

**LA CORTE:** un complesso chiuso verso l'esterno da quinte edilizie o muri e caratterizzato da uno spazio vuoto centrale, il cortile, sul quale si aprono i diversi edifici e ambienti. Tale vuoto centrale costituisce uno spazio unitario da conservare, non frammentabile da recinzioni interne che compromettano la visione unitaria del cortile né occupabile da edifici isolati. Ogni nuova costruzione deve posizionarsi ai bordi del cortile, non al centro di esso e deve conservare la chiusura esistente verso la strada senza frammentare le cortine edilizie.

**L'ORIENTAMENTO:** a seconda dell'orientamento della strada l'edificio principale si trova sul fronte strada, arretrato o perpendicolare ad esso, in modo da rivolgere la facciata principale verso sud o ovest e in modo che il cortile centrale sia esposto verso il sole e protetto dal vento freddo proveniente da nord-nord-est. Gli edifici principali hanno forma rettangolare allungata.

**LE SEQUENZE:** nel tessuto antico è possibile riconoscere delle precise sequenze di spazi che vanno dalla strada fino agli orti e ai campi, formate da: fronte su strada, sempre chiuso da edifici a filo strada o muri alti di recinzione, con portoni o "androni" che danno accesso alle corti interne - cortile centrale interno libero - edificio principale o annessi (accessori, depositi) - orti e piccoli depositi agricoli - vigneti, frutteti - campagna. Gli interventi di recupero dovranno mantenere androni e portoni che segnano i passaggi tra i differenti spazi.

**2.2.3 Vincoli urbanistici**

Non vi sono vincoli, pesi, legami o servitù che condizionino l'utilizzo dei fondi, se non quelli imposti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, indicati nel paragrafo precedente.

**2.2.4 Potenzialità edificatoria residua**

Esiste una potenzialità edificatoria sulle particelle in esame ed è quella prevista dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. e dal PAC sopra riportati, ovvero di 50 m<sup>3</sup> per ogni unità abitativa nel lotto a verde privato e di 525 m<sup>3</sup> nel lotto soggetto a PAC.

**2.3 Contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate nella banca dati SERPICO di quest'Agenzia, sui beni oggetto di stima, attualmente, non risultano registrati contratti di locazione.

**2.4 Servitù e altri diritti reali**

La Committenza non ha segnalato servitù e altri diritti reali gravanti sul bene in valutazione. La presente valutazione viene pertanto eseguita per immobile libero da diritti reali di godimento a favore o a carico.

**2.5 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, pertanto la stessa viene redatta nel presupposto che:

- la documentazione fornita dalla Committenza è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione degli oggetti da valutare;

- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alla consistenza dell'esistente sono stati desunti esclusivamente sulla base della documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale – Territorio, senza procedere ad alcuna verifica neppure tramite misurazione a campione della proprietà in questione;
- 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 di che trattasi, 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;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, pertanto nello sviluppo della valutazione non saranno presi in considerazione i costi per eventuali lavori di bonifica.

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

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 dell'atto in esame.

#### 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.

Gli aspetti economici, sotto i quali può essere valutato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

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.

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 (unicità del metodo estimale): 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 attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'uno o gli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

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 quelli oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato determinato adottando il criterio del **metodo comparativo** consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi od assimilabili alle unità immobiliari oggetto di stima e nell'inserire poi dette unità nel gradino della scala che presenta maggiori analogie e similitudini con esso.

Il presupposto metodologico per il procedimento comparativo è la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile; operativamente, ai fini della formazione del valore, si seguirà il percorso di una scelta delle informazioni che porterà all'identificazione dei beni comparabili ed alla selezione dei dati, cui seguirà il processo di aggiustamento e formazione del valore.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato in interesse, bensì indirettamente attraverso, per esempio, l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo più probabile valore di mercato. Lo stesso può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore di capitalizzazione, del valore di produzione, del valore di trasformazione, del valore di riproduzione deprezzato e del valore mediante attualizzazione dei flussi di cassa.

Il procedimento indiretto 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 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.

### 3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è l'attribuzione ai beni immobili in esame di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato all'attualità (gennaio 2023) per la piena ed intera proprietà, con il fine di procedere all'alienazione degli stessi.

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<sup>2</sup>, 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

Il mercato immobiliare in generale, con il manifestarsi in tutta la sua gravità della crisi finanziaria nazionale - internazionale e di quella legata al credito in particolare, nonché a causa dell'abbondante offerta presente sul mercato, è entrato in una fase di prolungata stagnazione iniziata diversi anni fa. Il deteriorarsi della situazione economica interna ha arrestato anche il settore immobiliare. Il quadro è peggiorato negli ultimi anni e i promotori e gli investitori del settore sono limitati dalle incertezze del mercato, nonostante l'immobiliare si possa considerare a tutti gli effetti bene rifugio per eccellenza del risparmio come i metalli preziosi e le materie prime. Nel corso degli ultimi anni i tempi di vendita si sono ulteriormente allungati, determinando una minima discesa anche dei prezzi, con trattative che si conducono al ribasso dal primo prezzo richiesto dal venditore e che evidenziano ordinariamente un disequilibrio tra il compratore (che ha un ruolo di forza) ed il venditore, soprattutto nel caso quest'ultimo sia obbligato a cedere per motivi patrimoniali e di necessità.

È inoltre importante segnalare che le conseguenze sul mercato immobiliare e sull'economia in generale della crisi sanitaria connessa alla pandemia da Covid-19, nonché dagli eventi bellici in corso, sono ancora non prevedibili. Se l'anno 2020 si è infatti dimostrato altalenante nel suo andamento, con un primo trimestre dove si sono manifestati gli effetti del blocco delle attività economiche, con un secondo trimestre dove il calo generalizzato ha raggiunto l'apice, ma con un terzo trimestre in graduale ripresa ed un quarto trimestre dove si sono rilevate in tutte le aree del Paese volumi di compravendita in crescita rispetto al 2019, ad inizio 2021 la recrudescenza della pandemia ha costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti; tuttavia, i dati relativi a tutti e quattro i trimestri del 2021, se confrontati con gli analoghi trimestri 2020, hanno delineato un quadro di chiara ripresa e di effetto "rimbalzo", probabilmente dovuto al rallentamento di tutte le attività nel precedente periodo di piena crisi (rispettivamente del 38,6%, 73,4%, 21,9% e 15,9% per i quattro trimestri del settore residenziale 2021 rispetto agli analoghi trimestri del 2020).

Per quanto riguarda l'anno 2022 appena trascorso, si rappresenta che,

<sup>2</sup> 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.

nonostante il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si sia confermato come positivo (rispettivamente del 12,0%, 8,7% e 1,7% per i primi tre trimestri del settore residenziale rispetto gli analoghi trimestri del 2021 e rispettivamente del 55,3%, 88,6% e 24,0% per i primi tre trimestri del 2022 rispetto il 2020), vi sono comunque chiari segnali di rallentamento dell'economia globale, sia per la diffusione della variante Omicron 5 del coronavirus, che per i tragici eventi connessi all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia: l'inflazione, a causa dei rialzi dei prezzi dell'energia, ha raggiunto livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, inoltre, la guerra in Ucraina ha incrementato la volatilità in molti settori economici, con probabili impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare. Pertanto, l'anno 2023 appena iniziato potrebbe rivelarsi un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti nel breve termine e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

Per quanto riguarda il mercato nazionale dei terreni agricoli ed edificabili, si riporta una sintesi delle "Statistiche Terreni", con periodo di riferimento il terzo trimestre 2022, pubblicate il 6 dicembre 2022 dall'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare - Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare.

*"La serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il terzo trimestre del 2020, con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza nei trimestri successivi seguito da un ripiegamento nell'ultimo trimestre.*

*[...] i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo anche nella prima metà del 2022, in continuità rispetto all'anno precedente. Il terzo trimestre prosegue la tendenza positiva ma mostrando segni di rallentamento. A livello nazionale le superfici scambiate variano in aumento di circa il 6% (oltre dieci punti percentuali in meno rispetto all'ultima variazione tendenziale rilevata). In tutte le macroaree, ad eccezione delle regioni centrali, il mercato cresce a ritmi più bassi rispetto allo scorso trimestre e nel caso del Meridione fa registrare un segno negativo (-6,3%).*

*[...] si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, in particolare nelle Isole (superficie più che tripla) e al Centro (superficie più che doppia). In termini aggregati, invece, la dimensione dei terreni per singolo atto di compravendita risulta inferiore alla media al Sud e, in modo ancora più accentuato, nel Nord Ovest.*

*[...] si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo emerge una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud.*

#### Segmento relativo ai terreni agricoli

Considerata la forte analogia di uno dei beni in valutazione (particella 40) con un'area agricola, ancorché ricada urbanisticamente in zona di verde privato, si riportano di seguito degli estratti relativi al segmento nazionale e regionale dei terreni agricoli.

Sempre dalla pubblicazione "Statistiche terreni" sopra citata, si rileva che, per il segmento relativo ai terreni agricoli, si consolida la crescita registrata nel primo e nel secondo trimestre, confermando una dinamica di forte espansione in tutto il territorio nazionale; infatti, in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), si evidenzia una variazione percentuale pari al 6,3% (27.858 ha nel terzo trimestre 2022 e 26.204 ha nell'analogo trimestre 2021).

Tale tendenza è particolarmente accentuata nell'area Nord-Est, con una variazione percentuale pari al 13,8% (4.417 ha nel secondo trimestre 2022 e 3.881 ha nell'analogo trimestre 2021).

Si fa inoltre menzione alla più recente pubblicazione "L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2021 - sintesi dei risultati" del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, che riporta quanto segue.

Il prezzo della "terra" ha ripreso a crescere nel 2021, grazie ad un notevole aumento dell'attività di compravendita, ma in concomitanza ad un tasso di inflazione nettamente superiore a quello riscontrabile negli ultimi anni, pertanto, il valore reale del patrimonio fondiario continua a diminuire, così come riportato dagli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e i dati pubblicati da altre fonti ufficiali. Successivamente alla brusca frenata del 2020, causata dalla pandemia che aveva bloccato gran parte delle contrattazioni (rispetto al 2019 un -12%), le attività di compravendita si sono più che riprese, con un aumento pari a +30% degli atti di compravendita secondo la fonte del Notariato.

L'andamento del prezzo della "terra" è decisamente meno variabile nel tempo. Le stime effettuate con l'aiuto degli operatori del settore evidenziano per il 2021 un aumento del 1,1% a livello nazionale, trainato soprattutto dalla circoscrizione del Nord Ovest e del Nord Est e dalle zone di pianura. Il prezzo medio nazionale sfiora i 21.000 euro ad ettaro, ma sono ben evidenti le differenze tra i valori del Nord Est (42.300 euro) e del Nord Ovest (29.100) e il resto d'Italia dove il livello non supera i 15.000 euro.

Se si considera l'aumento del tasso d'inflazione (+1,9% nel 2021), dopo due anni di sostanziale stabilità dei prezzi, il prezzo della terra in termini reali arretra ancora (-0,8%). Va evidenziato che il processo dura da oltre 15 anni ed ha portato il prezzo della terra a ridursi del 12% rispetto al 2010, in tutte le circoscrizioni geografiche.

Anche sul mercato fondiario pesa l'incertezza della congiuntura internazionale (che ha già portato ad un significativo aumento dei costi di produzione), accompagnato da una forte volatilità dei mercati delle principali commodity agricole. Non è chiaro se nel futuro prevarranno le tendenze ribassiste legate a queste incertezze, accentuate dal conflitto in Ucraina e anche da una eventuale ripresa della pandemia, o se continuerà a crescere la domanda di terra vista come un bene rifugio.

Si riporta di seguito un estratto dell'Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto Regionale del "CREA" (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria), pubblicato a dicembre 2021 e relativo all'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2020 (ultimo anno disponibile), inerente anche alla Regione Friuli Venezia Giulia ed alla Provincia di Udine.

*"Il mercato fondiario in Friuli-Venezia Giulia nel 2020 è stato tendenzialmente statico con pochi movimenti derivanti prevalentemente dal comparto vitivinicolo delle zone del Collio goriziano e dai terreni a prato pascolo e bosco, soprattutto in montagna. Il livello degli scambi è risultato tendenzialmente meno attivo rispetto all'anno precedente, solo in montagna è risultato invariato o per alcune zone più attivo (Carnia Orientale, Canal del Ferro). Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni. All'interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture si aggiunge la domanda proveniente dalle aziende a seminativo, domanda in questo caso comunque marginale.*

*In generale il prezzo medio della terra in regione è tendenzialmente sceso (-3,8%), con variazioni più o meno evidenti nelle varie province. Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i boschi, i prati e pascoli e vigneti di qualità facilmente accessibili all'azienda acquirente o terreni confinanti. In calo invece la richiesta dei seminativi non irrigui, sia da parte di aziende del settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola, sia da parte delle realtà cerealicole. Nei pochi casi di richiesta di seminativi, vengono sempre preferiti quelli irrigui, alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi.*

*In quasi tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine il mercato è stabile e caratterizzato da pochi scambi. In queste aree si osserva un'offerta molto contenuta anche da parte di piccoli agricoltori anziani che sono fortemente legati alla terra, al territorio e alle tradizioni. Generalmente la montagna friulana è caratterizzata da un mercato vario e differente dalla pianura, solitamente ci sono piccoli appezzamenti che molte volte devono essere uniti per comporre una superficie utile. La parcellizzazione incide pesantemente sul costo dei contratti che risulta elevato considerata la numerosità dei proprietari.*

*In tutta la montagna, inoltre, il mercato dei boschi di latifoglie, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione della legna da ardere, rappresenta un elemento trainante per questi territori marginali e poco*

*interessanti per la conduzione dell'attività agricola tradizionale; per questo motivo, i prezzi dei boschi sono in crescita e mediamente si attestano a 7.000 - 10.000 euro/ha. Inoltre, si registra l'incremento del valore dei prati permanenti che superano anche i 17.000 euro/ha, si sono verificate compravendite eccezionali (50.000 euro/ha) per terreni parcellizzati inferiori all'ettaro limitrofi all'azienda acquirente. Gli scambi avvenuti nelle zone montane da parte di giovani agricoltori sono stati sostenuti dalla L.R. n. 24/2019 che ha come obiettivo rafforzare il tessuto imprenditoriale agricolo e forestale dei territori montani."*

In merito alle quotazioni dei terreni agricoli, a parte qualche dato aggregato, come riportato nelle pubblicazioni di cui sopra, in Italia non esistono veri e propri listini relativi al valore immobiliare dei terreni agricoli. Le compravendite intervengono in genere tra addetti al settore, che comunque costituiscono la minoranza della popolazione attiva, determinando un mercato statico cui consegue una difficoltà oggettiva per la conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Se si esclude il Valore Agricolo Medio (VAM), determinato a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, l'unico modo per addivenire ai valori immobiliari dei terreni agricoli è quello di ricorrere al confronto fra atti di compravendita intervenuti nel periodo considerato nel Comune o in un ambito comunque omogeneo a quello in cui ricadono i beni da stimare.

Ad ogni buon conto, a titolo di completezza, si riportano nel seguito i valori agricoli medi per la Regione Agraria n. 11, nella quale ricade il Comune di Tavagnacco:

| Valori Agricoli Medi della provincia<br>Annualità 2022                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| REGIONE AGRARIA N°: 11<br>13                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
| Comuni di: BICINICCO, BUTTRIO, CAMPOFORMIDO, MANZANO, MARTIGNACCO, MOIMACCO, MORTEGLIANO, PASIAN DI PRATO, PAVIA DI UDINE, POVOLETTO, POZZUOLO DEL FRIULI, PRADAMANO, PREMARIACCO, REANA DEL ROIALE, REMANZACCO, S GIOVANNI AL NATISONE, SANTA MARIA LA LONGA, TAVAGNACCO, TRIVIGNANO UDINESE, UDINE |                           |
| COLTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Valore Agricolo (Euro/Ha) |
| BOSCHI                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6.500                     |
| BOSCO CEDUO                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6.000                     |
| BOSCO D' ALTO FUSTO                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8.500                     |
| FLORO VIVAIS                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43.000                    |
| FRUTTETO                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 43.500                    |
| GOLENALE IN.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3.000                     |
| INCOLTO PRODUTTIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12.000                    |
| ORTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38.000                    |
| PIOPPETO DAL SESTO ANNO IN POI COMPRESO IL SOPRASSUOLO                                                                                                                                                                                                                                               | 50.000                    |
| PIOPPETO FINO AL QUINTO ANNO COMPRESO SOPRASSUOLO                                                                                                                                                                                                                                                    | 35.000                    |
| PRATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15.000                    |
| SEMINATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 35.000                    |
| SEMINATIVO ARBORATO                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35.000                    |
| SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO                                                                                                                                                                                                                                                                          | 37.000                    |
| SEMINATIVO IRRIGUO                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37.000                    |
| VIGNETO                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45.000                    |
| VIGNETO DOC                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 90.000                    |

### Segmento relativo ai terreni edificabili

Sempre dalla pubblicazione "Statistiche terreni" sopra citata, si riporta che, per il segmento relativo ai terreni edificabili, si assiste invece a una inversione di tendenza rispetto alla crescita registrata nel primo e nel secondo trimestre del 2022, con una contrazione a livello nazionale; infatti, in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), si rileva una variazione percentuale negativa pari a -4,9% (1.237 ha nel terzo trimestre 2022 e 1.301 ha nell'analogo trimestre 2021).

Tale tendenza è confermata anche nell'area Nord-Est, con una variazione percentuale negativa pari a -2,7% (307 ha nel secondo trimestre 2022 e 315 ha nell'analogo trimestre 2021).

### Segmento relativo agli immobili residenziali

In relazione all'ipotesi di valorizzazione con destinazione d'uso residenziale riportata nel seguito (paragrafo 3.3.3), si evidenzia l'analisi di tale segmento.

Per quanto attiene il settore residenziale nazionale, dall'analisi dei dati forniti dall'ultima pubblicazione disponibile "Residenziale - Statistiche III trimestre 2022", redatta a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e pubblicato il 6 dicembre 2022, nel terzo trimestre del 2022 i principali indicatori economici congiunturali mostrano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate. L'economia dell'Unione europea risente fortemente della crisi scatenata dall'invasione russa dell'Ucraina e la crescita subisce una frenata rispetto alle previsioni di recupero che si prospettava nel post-pandemia. Il rialzo dei prezzi dell'energia, in particolare, continua a spingere la crescita dell'inflazione verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna.

Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.

I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassi nei comuni minori, (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord-Est, -0,1%.

L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al terzo trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei comuni minori.

Come riportato nella nota "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", realizzata dalla Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia e dagli Uffici Provinciali-Territorio, in collaborazione con la Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC SEOMI), pubblicata in data 3 giugno 2022 e riferita all'anno 2021, la ripresa economica, sollecitata

in particolare dall'industria, grazie al risultato positivo ottenuto in seguito alla campagna di immunizzazione e dalla fiducia avvertita per le misure contenute nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), ha contribuito ad invertire il trend (negativo) che aveva caratterizzato l'economia regionale e il mercato immobiliare nell'anno 2020. Le statistiche nazionali evidenziano che nel corso del 2021 la regione ha ben reagito alla crisi pandemica, causata dal Covid-19, sia a livello economico sia sociale. A confermare tale situazione intervengono in particolare: l'incremento del PIL (tra i più alti a livello nazionale), l'occupazione - che ha registrato un andamento positivo, seppure lieve, nel corso del 2021 - e l'esito della classifica sulla "qualità della vita" nelle città italiane che vede tre province del Friuli-Venezia Giulia posizionarsi tra le prime 10 (Trieste, Pordenone e Udine). Sinteticamente, si può affermare che la congiuntura economica ha avuto importanti conseguenze anche sul mercato immobiliare regionale il quale ha evidenziato un dinamismo interessante.

Per quanto attiene il comparto del mercato immobiliare residenziale, da quanto riportato nella pubblicazione sopra citata, inerente l'anno 2021, ultima disponibile con riferimento all'intera annualità, si evince che per la Provincia di Udine sono state rilevate n. 7.784 transazioni normalizzate (NTN) con un incremento, rispetto all'anno precedente, pari al 30,9%.

Al fine di fornire una panoramica più dettagliata inerente il mercato immobiliare, di seguito vengono riportati i dati relativi al primo semestre 2022 per la macroarea Conurbazione Udinese e per il Comune di Tavagnacco:

Si riportano di seguito i dati relativi alla Macroarea "Conurbazione Udinese":

- NTN al primo semestre 2022 pari a n. 441;
- NTN Variazione percentuale rilevata tra il primo semestre 2022 e primo semestre 2021 pari al - 2,3%;
- quota NTN per provincia pari al 12,2%;
- quotazione media del primo semestre 2022 pari a 947 €/m<sup>2</sup>;
- variazione percentuale primo semestre 2022/secondo semestre 2021 pari a 0,0%.

Si riportano, inoltre, i dati relativi al Comune di Tavagnacco per il primo semestre 2022 (ultimi dati disponibili con dettaglio comunale):

- NTN relativi al primo semestre 2022 pari a n. 89;
- variazione percentuale NTN tra il primo semestre 2022 e il primo semestre 2021 pari a -12,2%;
- quotazione media nel primo semestre 2022 pari a 1173 €/m<sup>2</sup>;
- variazione percentuale primo semestre 2022/secondo semestre 2021 pari a -0,2%.

### 3.3.2 Analisi dei segmenti di mercato di riferimento

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata e per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato relativo al segmento dei terreni agricoli con destinazione urbanistica "verde privato" e dei terreni edificabili - urbanisticamente ricadenti in "Zona A (dei centri e nuclei storici)"

del vigente P.R.G.C. Zona A.4 del P.A.C. delle Zone A, in cui è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti con ricostruzione degli stessi – con ambito territoriale di riferimento l'intero Comune di Tavagnacco e le seguenti zone OMI (in evidenza in grassetto la zona OMI in cui ricade il bene):

| <b>O.M.I - Osservatorio del Mercato Immobiliare</b> |            |                 |           |                                              |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------|----------------------------------------------|
| Provincia                                           | Comune     | Fascia OMI      | Zona OMI  | Descrizione                                  |
| UDINE                                               | TAVAGNACCO | <b>Centrale</b> | <b>B1</b> | <b>LOC. TAVAGNACCO - BRANCO</b>              |
|                                                     |            | Centrale        | B2        | LOC. FELETTTO - COLUGNA                      |
|                                                     |            | Periferica      | D1        | ZONA PERIFERICA ARTIGIANALE                  |
|                                                     |            | Suburbana       | E1        | LOC. ADEGLIACCO-CAVALICCO                    |
|                                                     |            | Extraurbana     | R2        | RESTO DEL TERRITORIO COMUN. FELETTTO COLUGNA |
|                                                     |            | Extraurbana     | R4        | RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE A EST          |

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento, in epoca recente, per i terreni, il mercato immobiliare nel Comune di Tavagnacco – a parte l'anomalia del 2020, probabilmente legata a motivi contingenti – registra in generale una sostanziale stazionarietà nel numero di compravendite e dei prezzi.

Nel periodo di osservazione, dal 1° gennaio 2017 a fine ottobre 2022, in Comune di Tavagnacco sono stati stipulati complessivamente 195 atti riferiti alla compravendita di 317 particelle di terreno, così come risulta dal seguente prospetto:

| <b>ANNI</b>   | <b>N. ATTI</b> | <b>N. PARTICELLE</b> |
|---------------|----------------|----------------------|
| <b>2017</b>   | 35             | 59                   |
| <b>2018</b>   | 36             | 52                   |
| <b>2019</b>   | 30             | 52                   |
| <b>2020</b>   | 25             | 32                   |
| <b>2021</b>   | 33             | 58                   |
| <b>2022</b>   | 36             | 64                   |
| <b>TOTALE</b> | <b>195</b>     | <b>317</b>           |

Dalle informazioni di mercato disponibili e dall'esame degli atti di compravendita si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Inoltre, dall'esame degli atti di compravendita di terreni stipulati in epoca recente in Comune di Tavagnacco, condotta in funzione della destinazione urbanistica degli stessi, desunta direttamente dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) allegato all'atto di compravendita, o indirettamente, in modo speditivo, dall'individuazione della destinazione urbanistica della particella sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.C. di Tavagnacco, si evince che il mercato, per i segmenti immobiliari di riferimento, si presenta sì dinamico per le compravendite di terreni agricoli ordinari (compresi quelli con destinazione a "verde privato"), ma risulta scarso nel numero di transazioni relative a beni comparabili con la particella edificabile ricadente in "Zona A", data dalla particolare destinazione della stessa (terreno edificabile nel rispetto delle Norme di Attuazione del P.A.C., previa demolizione del fabbricato preesistente).

Ai fini della valutazione, quindi, si sono trovati elementi utili alla comparazione per il terreno agricolo con destinazione "verde privato", in particolare si sono

trovati tre atti di compravendita stipulati in epoca recente nel Comune di Tavagnacco, con la stessa destinazione urbanistica della particella 40 del foglio 15.

Diversamente, per il terreno edificabile corrispondente alla particella 95 dello stesso foglio, in ragione della sua particolare destinazione urbanistica, non è stato possibile trovare un numero sufficiente di atti di compravendita, tali da consentire una stima per comparazione e, pertanto, è necessario ricorrere a un diverso metodo di stima, nella fattispecie il metodo della trasformazione, ipotizzando la costruzione di un edificio residenziale, così come consentito dal P.A.C. e con le ipotesi riportate nel successivo paragrafo.

### 3.3.3 Ipotesi di valorizzazione

L'ipotesi di valorizzazione dell'area corrispondente alla particella 95 prevede la ricostruzione del fabbricato rurale – precedentemente esistente e già demolito – secondo le prescrizioni del P.A.C. sopra riportate, realizzando, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e tradizionali dominanti in sito, un nuovo fabbricato con destinazione residenziale, unifamiliare, articolato su due piani fuori terra tra di loro collegati da un vano scale.

L'edificio ipotizzato può quindi trovare la sua collocazione – come prescritto dal P.A.C. delle Zone "A" del P.R.G.C. e indicato graficamente nella tavola di progetto 10.b riguardante la zonizzazione e le caratteristiche per l'edificazione della frazione di Branco – a confine con la particella 90, in aderenza alla stessa, rispettando il "filo fisso" indicato negli elaborati grafici di cui sopra, nonché, nel rispetto del limite dell'inviluppo, a confine con la particella 40, nell'angolo nord-ovest del terreno edificabile.

Si di riportano seguito i principali indici estratti dalla tavola di progetto di cui sopra:

- destinazione d'uso R (residenziale);
- altezza massima o numero dei piani n. 2;
- cubatura 525 m<sup>3</sup>;
- superficie coperta 70 m<sup>2</sup>.

### 3.3.4 Indagini di mercato per il settore residenziale ipotizzato

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 borsini di mercato presenti in Provincia, le cui risultanze sono riportate nel seguito.

In considerazione della tipologia costruttiva e delle caratteristiche del *subject* come sopra ipotizzate e descritte, si sono assunti i più appropriati intervalli relativi alle "abitazioni civili", in stato conservativo normale: sono stati reperiti i valori unitari di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di quest'Agenzia riferiti al 1° semestre 2022 (ultimo disponibile), alla Fascia "Centrale" e alla Zona OMI "B1" – "Loc. Tavagnacco-Branco" del Comune di Tavagnacco in cui i beni in esame ricadono.

| O.M.I. - Semestre 2022/1 - Comune di Tavagnacco<br>Valore dei Fabbricati a destinazione d'uso: "Residenziale" |                              |         |                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------|---------------------------------------|-------|
| Zona                                                                                                          | Tipologia edilizia           | Stato   | Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       |
|                                                                                                               |                              |         | Min                                   | Max   |
| Fascia: Centrale<br>Zona: B1<br>Descrizione:<br>LOC. TAVAGNACCO - BRANCO                                      | Box                          | Normale | 500                                   | 700   |
|                                                                                                               | Posti auto coperti           | Normale | 330                                   | 450   |
|                                                                                                               | Posti auto scoperti          | Normale | 250                                   | 340   |
|                                                                                                               | Autorimesse                  | Normale | 400                                   | 540   |
|                                                                                                               | Abitazioni civili            | Ottimo  | 1.400                                 | 1.750 |
|                                                                                                               | Abitazioni civili            | Normale | 1.000                                 | 1.400 |
|                                                                                                               | Abitazioni di tipo economico | Normale | 840                                   | 1.250 |

In analogia ai borsini immobiliari riportati di seguito ed alle ricerche svolte in seguito relativamente alle unità a comparazione, si richiamano anche i valori, per la destinazione residenziale, per la Fascia "Centrale" e per la Zona OMI "B2" - "Zona centrale" del Comune di Tavagnacco.

| O.M.I. - Semestre 2022/1 - Comune di Tavagnacco<br>Valore dei Fabbricati a destinazione d'uso: "Residenziale" |                              |         |                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------|---------------------------------------|-------|
| Zona                                                                                                          | Tipologia edilizia           | Stato   | Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       |
|                                                                                                               |                              |         | Min                                   | Max   |
| Fascia: Centrale<br>Zona: B2<br>Descrizione:<br>LOC. FELETTA - COLUGNA                                        | Ville e Villini              | Normale | 880                                   | 1.050 |
|                                                                                                               | Box                          | Normale | 600                                   | 730   |
|                                                                                                               | Posti auto coperti           | Normale | 395                                   | 480   |
|                                                                                                               | Posti auto scoperti          | Normale | 300                                   | 360   |
|                                                                                                               | Autorimesse                  | Normale | 480                                   | 580   |
|                                                                                                               | Abitazioni civili            | Ottimo  | 1.450                                 | 1.900 |
|                                                                                                               | Abitazioni civili            | Normale | 1.150                                 | 1.400 |
|                                                                                                               | Abitazioni di tipo economico | Normale | 870                                   | 1.300 |

Sono stati consultati, come ulteriore fonte d'ausilio, i borsini immobiliari editi da F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari).

Nel borsino immobiliare "Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia", edito dalla F.I.A.I.P. e relativo all'anno 2022 (ultimo disponibile), nel Comune di Tavagnacco per la tipologia edilizia "appartamenti" sono previsti i seguenti valori per gli immobili in condizioni normali:

| F.I.A.I.P. - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2022 - COMUNE DI TAVAGNACCO |                                       |       |                                       |       |                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-----|
| COMPRAVENDITE prezzi in euro al metroquadro                                   |                                       |       |                                       |       |                                       |     |
| APPARTAMENTI                                                                  | Nuovo - ristrutturato                 |       | Buono stato - abitabile               |       | Da ristrutturare                      |     |
| Zone                                                                          | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |     |
|                                                                               | Min                                   | Max   | Min                                   | Max   | Min                                   | Max |
| TAVAGNACCO                                                                    | 1.600                                 | 2.500 | 850                                   | 1.200 | 400                                   | 700 |

Nel borsino immobiliare "Osservatorio del Mercato Immobiliare 2020 - Provincia di Udine", edito dalla F.I.M.A.A. e relativo all'anno 2020 (ultimo disponibile), nel Comune di Tavagnacco per la destinazione residenziale tipologia edilizia "appartamento" sono previsti i seguenti valori di mercato in funzione dello stato conservativo dell'immobile:

| F.I.M.A.A. - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2020 - COMUNE DI TAVAGNACCO |                                       |       |                                       |       |                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-----|
| RESIDENZIALE COMPRAVENDITA                                                    |                                       |       |                                       |       |                                       |     |
| Zone                                                                          | Nuovo o ristrutturato                 |       | Usato max 25 anni                     |       | Da ristrutturare                      |     |
|                                                                               | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |       | Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) |     |
|                                                                               | Min                                   | Max   | Min                                   | Max   | Min                                   | Max |
| Centro                                                                        | 1.400                                 | 1.750 | 1.050                                 | 1.350 | 550                                   | 800 |
| Periferia                                                                     | 1.200                                 | 1.550 | 840                                   | 1.250 |                                       |     |

### 3.3.5 Indagini specifiche di mercato per il terreno a verde privato e per l'ipotesi a residenziale

Per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, hanno costituito utile strumento d'ausilio alcuni atti di compravendita relativi ad immobili siti nel Comune di Tavagnacco, nella medesima fascia OMI, stipulati in epoca recente e reperiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, che successivamente saranno oggetto di approfondite analisi estimali con il procedimento comparativo derivato dal denominato *Market Comparison Approach (MCA)*. Tale approccio estimale viene adottato, indirettamente, quale ausilio per determinare i valori di mercato della ipotetica unità immobiliare di riferimento ipotizzata nella trasformazione dell'unità immobiliare in valutazione, per trovarne il valore di mercato.

La descrizione puntuale delle unità comparabili che successivamente si assumono a riferimento per il procedimento di stima, ed i relativi atti di compravendita che sono stati estrapolati da un'indagine di mercato mirata, è rimandata agli specifici paragrafi 4.1.1. e 5.1.7.

### 3.4 Metodologia estimativa

Per quanto riguarda la particella di terreno con destinazione "verde privato" in valutazione, con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. La determinazione del più probabile valore di mercato sarà effettuata ricercando il più probabile valore unitario di mercato della particella, attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA) descritto nel seguito.

Per quanto riguarda invece la particella di terreno edificabile in valutazione – come già anticipato – dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

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

## 4 OGGETTO DELLA STIMA: PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE URBANISTICA "VP\* VERDE PRIVATO DI RISERVA"

### 4.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA)

Con riferimento allo scopo della stima e ai presupposti scaturenti dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima, che consente l'applicabilità della metodologia diretta attuata essenzialmente attraverso il metodo comparativo.

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata ricercando il più probabile valore unitario di mercato del bene attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica 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 procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. calcolo della consistenza di riferimento;

2. 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;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Si descrivono nel seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato di ogni singolo immobile in valutazione.

#### 4.1.1 Beni di confronto selezionati

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile preso a riferimento, in quanto simili per destinazione d'uso.

Si riportano di seguito i prospetti riguardanti gli atti utilizzati nel procedimento comparativo MCA ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del terreno agricolo con destinazione urbanistica "Vp\* Verde privato di riserva" corrispondente alla particella 40 del foglio 15 del Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco.

Ad ogni prospetto fa seguito una breve descrizione del bene in comparazione, desunta dalle mappe catastali, da ortofoto, nonché, ove disponibili, da immagini di visione stradale (*Street View*) implementate nel *SIT – Sistema Integrato del Territorio* di quest'Agenzia.

| Comparabile C <sub>a</sub> |                                           |                                                       |                   |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Fonte:                     |                                           | Compravendita                                         |                   |
| Estremi dell'atto:         |                                           | Registrato a Udine il 14/12/2020, Serie 1T, n. 21.863 |                   |
| Prezzo (€):                |                                           | 4.930,00                                              |                   |
| Data dell'atto             |                                           | 23/11/2020                                            |                   |
| Comune:                    |                                           | TAVAGNACCO                                            |                   |
| Indirizzo                  | Toponimo                                  | -                                                     |                   |
|                            | Numero civico                             | -                                                     |                   |
| Dati catastali             | Sezione                                   | -                                                     |                   |
|                            | Foglio                                    | 27                                                    |                   |
|                            | Particella                                | 744                                                   |                   |
|                            | Subalterno                                | -                                                     |                   |
| Destinazione Urbanistica   |                                           | Zona "VP* - Verde privato di riserva"                 |                   |
| c1                         | Consistenza                               | Superficie m²                                         | 880               |
| c2                         | Localizzazione                            |                                                       | Normale           |
| c3                         | Forma                                     |                                                       | Regolare          |
| c4                         | Giacitura                                 |                                                       | Pianeggiante      |
| c5                         | Accessibilità                             |                                                       | Da via secondaria |
| c6                         | Rischio idrogeologico                     |                                                       | Non a rischio     |
| c7                         | Servitù                                   |                                                       | Assenti           |
| c8                         | Adeguamento temp. rel. Prev. Urbanistiche |                                                       | A lunqdo termine  |

Ca - Comune di Tavagnacco - Foglio 27, particella 744

Trattasi di una particella di terreno dalla forma regolare, giacitura piana, della superficie di 880 m<sup>2</sup>, situata a Feletto Umberto – interclusa da altre particelle – tra la via Cotonificio e la strada vicinale Beorchis. L'accesso avviene da carrareccia su altro fondo privato, pertanto la caratteristica relativa all'accessibilità viene assunta come "da via secondaria".

Il [REDACTED]  
 0 [REDACTED]  
 7 [REDACTED], [REDACTED]  
 8 [REDACTED] 1T, n.  
 2 [REDACTED]  
 dell'Agenzia delle Entrate, i [REDACTED]  
 [REDACTED]

La particella confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con la particella 743 (stesso atto di compravendita, stessa destinazione urbanistica), 294, 85, 236, 235, 234, (queste ultime edificate) ed infine con la particella 82.

Secondo quanto riportato nel CDU Certificato di Destinazione Urbanistica allegato "D" all'atto di compravendita essa ricade in Zona "VP\* - verde privato di riserva", la stessa destinazione urbanistica del *subject*.

Essendo il terreno F. 27 n. 744 rimasto intercluso a seguito delle vendite, con lo stesso atto veniva costituito a titolo gratuito il diritto di servitù di transito pedonale e carrario con ogni mezzo a carico del fondo F. 27 n. 743 e a favore del fondo F. 27 n. 744, della larghezza di metri lineari 4,00 sul lato ovest del mappale 743 a confine con il mappale F. 27 n. 82.

| Comparabile C <sub>b</sub> |                                            |                                                      |       |
|----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------|
| Fonte:                     |                                            | Compravendita                                        |       |
| Estremi dell'atto:         |                                            | Registrato a Udine il 07/02/2022, Serie 1T, n. 2.099 |       |
| Prezzo (€):                |                                            | 7.500,00                                             |       |
| Data dell'atto             |                                            | 13/01/2022                                           |       |
| Comune:                    |                                            | TAVAGNACCO                                           |       |
| Indirizzo                  | Toponimo                                   | -                                                    |       |
|                            | Numero civico                              | -                                                    |       |
| Dati catastali             | Sezione                                    | -                                                    |       |
|                            | Foglio                                     | 16                                                   |       |
|                            | Particella                                 | 697                                                  |       |
|                            | Subalterno                                 | -                                                    |       |
| Destinazione Urbanistica   |                                            | Zona "VP* - Verde privato di riserva"                |       |
| c1                         | Consistenza                                | Superficie m <sup>2</sup>                            | 2.080 |
| c2                         | Localizzazione                             | Normale                                              |       |
| c3                         | Forma                                      | Irregolare                                           |       |
| c4                         | Giacitura                                  | Pianeggiante                                         |       |
| c5                         | Accessibilità                              | Normale                                              |       |
| c6                         | Rischio idrogeologico                      | Non a rischio                                        |       |
| c7                         | Servitù                                    | Assenti                                              |       |
| c8                         | Adeguamento temp.e rel. Prev. Urbanistiche | A lungo termine                                      |       |

**C<sub>b</sub> - Comune di Tavagnacco - Foglio 16, particella 697**

Trattasi di una particella di terreno dalla forma allungata ed irregolare, giacitura piana, della superficie di 2.080 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene mediante una carrareccia di pochi metri direttamente dalla viabilità denominata via Branco, pertanto la caratteristica relativa all'accessibilità viene assunta come "normale".

L' [redacted]  
C [redacted] vembre  
[redacted] Repertorio n.  
5 [redacted] Serie 1T, n.  
[redacted] e  
dell'Agenzia delle Entrate, [redacted] nel Registro generale con il  
[redacted]

Il terreno confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con le particelle 292, 1670, 757, 1847, 1720, 1477.

Secondo quanto riportato nel CDU Certificato di Destinazione Urbanistica allegato "A" all'atto di compravendita essa ricade in Zona "VP\* - verde privato di riserva", la stessa destinazione urbanistica del *subject*.

| Comparabile C.           |                                            |                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Fonte:                   |                                            | Compravendita                                         |
| Estremi dell'atto:       |                                            | Registrato a Udine il 30/09/2022, Serie 1T, n. 19.465 |
| Prezzo (€):              |                                            | 7.748,22                                              |
| Data dell'atto           |                                            | 26/09/2022                                            |
| Comune:                  |                                            | TAVAGNACCO                                            |
| Indirizzo                | Toponimo                                   | -                                                     |
|                          | Numero civico                              | -                                                     |
| Dati catastali           | Sezione                                    | -                                                     |
|                          | Foglio                                     | 16                                                    |
|                          | Particella                                 | 2288                                                  |
|                          | Subalterno                                 | -                                                     |
| Destinazione Urbanistica |                                            | Zona "VP* - Verde privato di riserva"                 |
| c1                       | Consistenza                                | Superficie m <sup>2</sup> 1.773                       |
| c2                       | Localizzazione                             | Normale                                               |
| c3                       | Forma                                      | Regolare                                              |
| c4                       | Giacitura                                  | Pianeggiante                                          |
| c5                       | Accessibilità                              | Da via secondaria                                     |
| c6                       | Rischio idrogeologico                      | Non a rischio                                         |
| c7                       | Servitù                                    | Assenti                                               |
| c8                       | Adeguamento temp.e rel. Prev. Urbanistiche | A lungo termine                                       |

**Cc - Comune di Tavagnacco - Foglio 16, particella 2288**

Trattasi di una particella di terreno dalla forma regolare, giacitura piana, della superficie di 1.773 m<sup>2</sup>, situata a Tavagnacco - interclusa da altre particelle - tra i viali Trieste e Leonardo da Vinci. L'accesso avviene da carrareccia su altro fondo privato, pertanto la caratteristica relativa all'accessibilità viene assunta come "da via secondaria".

La particella è stata compravenduta, p[REDACTED] corrispondente a [REDACTED], [REDACTED], N[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], registrato a Udine il [REDACTED] [REDACTED], trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine dell'Agenzia delle Entrate, [REDACTED] nel Registro generale [REDACTED] e nel [REDACTED]

Il terreno confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con le particelle 2289, 2287, 835, 1851, 701, 698.

Secondo quanto riportato nel CDU Certificato di Destinazione Urbanistica allegato "A" all'atto di compravendita la originaria particella 1846, da cui la presente deriva per frazionamento, ricadeva in Zona "VP - Zona omogenea di verde privato", mentre dalla consultazione della tavola di zonizzazione del P.R.G.C. di Tavagnacco, per la particella 2288 si desume la stessa destinazione urbanistica del *subject*, ovvero Zona "VP\* - Verde privato di riserva".

Nell'atto le parti dichiarano un prezzo di 8.209,27 € per la porzione ricadente in zona inedificabile corrispondente alle due particelle 2288 di 1.773 m<sup>2</sup> e 2289 di 211 m<sup>2</sup> (quest'ultima venduta per la quota del 50%) ricadenti in Zona "VP\* - Verde privato di riserva".

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato del terreno da stimare.

#### 4.1.2 Caratteristiche delle aree edificabili

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 sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Aree edificabili"                          |                          |                             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione                                               | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza                                                 | Superficie Edificabile   | Mq                          |
| Localizzazione                                              | Degradata                | 0                           |
|                                                             | Normale                  | 1                           |
|                                                             | Ricercata                | 2                           |
| Forma                                                       | Irregolare               | 0                           |
|                                                             | Regolare                 | 1                           |
| Giacitura                                                   | In forte declivio        | 0                           |
|                                                             | In lieve declivio        | 1                           |
|                                                             | Pianeggiante             | 2                           |
| Accessibilità                                               | Da via secondaria        | 0                           |
|                                                             | Normale                  | 1                           |
|                                                             | Da via principale        | 2                           |
| Rischio idrogeologico                                       | A rischio                | 0                           |
|                                                             | Non a rischio            | 1                           |
| Servitù                                                     | Presenti                 | 0                           |
|                                                             | Assenti                  | 1                           |
| Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche | A lungo termine          | 0                           |
|                                                             | A medio termine          | 1                           |
|                                                             | A breve termine          | 2                           |

Si precisa che per l'attribuzione delle caratteristiche ai comparabili presi a riferimento, sono state tenute in debita considerazione le dichiarazioni rese negli atti catastali e nei relativi atti di compravendita. Lo stato dei beni è stato, inoltre, verificato con l'ausilio delle foto rinvenibili in rete con data più prossima a quella dei relativi atti di compravendita.

#### 4.1.3 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 <sub>i</sub> = comparables)            |                                                      |                                                       |  |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(S= subject) |                          |
| Aree Edificabili                        |                                              |               | Ca                                                    | Cb                                                   | Cc                                                    |  |  |  |  |                                   |                          |
| Dati di riferimento                     | Fonte                                        |               | Compravendita                                         | Compravendita                                        | Compravendita                                         |  |  |  |  |                                   |                          |
|                                         | Estremi                                      |               | Registrato a Udine il 14/12/2020, Serie 1T, n. 21.863 | Registrato a Udine il 07/02/2022, Serie 1T, n. 2.099 | Registrato a Udine il 30/09/2022, Serie 1T, n. 19.465 |  |  |  |  |                                   |                          |
|                                         | Prezzo (€)                                   |               | 4.930,00                                              | 7.500,00                                             | 7.748,22                                              |  |  |  |  |                                   |                          |
|                                         | Epoca dato (Semestre/anno)                   |               | 2°/2020                                               | 1°/2022                                              | 2°/2022                                               |  |  |  |  |                                   | 2°/2022                  |
|                                         | Comune                                       |               | TAVAGNACCO                                            | TAVAGNACCO                                           | TAVAGNACCO                                            |  |  |  |  |                                   | TAVAGNACCO               |
|                                         | Indirizzo                                    | Toponimo      | -                                                     | -                                                    | -                                                     |  |  |  |  |                                   | -                        |
|                                         |                                              | Numero civico | -                                                     | -                                                    | -                                                     |  |  |  |  |                                   | -                        |
|                                         | Catastri                                     | Sezione       | -                                                     | -                                                    | -                                                     |  |  |  |  |                                   | -                        |
|                                         |                                              | Foglio        | 27                                                    | 16                                                   | 16                                                    |  |  |  |  |                                   | 15                       |
|                                         |                                              | Part.ile      | 744                                                   | 697                                                  | 2288                                                  |  |  |  |  |                                   | 40                       |
|                                         |                                              | Subalterno    | -                                                     | -                                                    | -                                                     |  |  |  |  |                                   | -                        |
| Caratteristiche oggetto di comparazione | Consistenza                                  |               | Superficie (mq) 880,00                                | Superficie (mq) 2.080,00                             | Superficie (mq) 1.773,00                              |  |  |  |  |                                   | Superficie (mq) 1.490,00 |
|                                         | Localizzazione                               |               | Normale                                               | Normale                                              | Normale                                               |  |  |  |  |                                   | Normale                  |
|                                         | Forma                                        |               | Regolare                                              | Irregolare                                           | Regolare                                              |  |  |  |  |                                   | Irregolare               |
|                                         | Giacitura                                    |               | Planeggiante                                          | Planeggiante                                         | Planeggiante                                          |  |  |  |  |                                   | Planeggiante             |
|                                         | Accessibilità                                |               | Da via secondaria                                     | Normale                                              | Da via secondaria                                     |  |  |  |  |                                   | Da via secondaria        |
|                                         | Rischio idrogeologico                        |               | Non a rischio                                         | Non a rischio                                        | Non a rischio                                         |  |  |  |  |                                   | Non a rischio            |
|                                         | Servizi                                      |               | Assenti                                               | Assenti                                              | Assenti                                               |  |  |  |  |                                   | Assenti                  |
|                                         | Adeguamento temporale nel Prev. Urbanistiche |               | A lungo termine                                       | A lungo termine                                      | A lungo termine                                       |  |  |  |  |                                   | A lungo termine          |

#### 4.1.4 Tabella dei dati

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

| TABELLA "B" - DATI       |                                              |                          |                 |                          |                 |                          |                 |  |  |                                |                 |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--|--|--------------------------------|-----------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                                              |                          |                 |                          |                 |                          |                 |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject) |                 |
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili               | Ca                       |                 | Cb                       |                 | Cc                       |                 |  |  |                                |                 |
|                          |                                              | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. |  |  | Dettaglio o nomenclatore       | Quantità o num. |
| c1                       | Consistenza                                  | Superficie (mq)          | 880,00          | Superficie (mq)          | 2.080,00        | Superficie (mq)          | 1.773,00        |  |  | Superficie (mq)                | 1.490,00        |
| c2                       | Localizzazione                               | Normale                  | 1,00            | Normale                  | 1,00            | Normale                  | 1,00            |  |  | Normale                        | 1,00            |
| c3                       | Forma                                        | Regolare                 | 1,00            | Irregolare               | 0,00            | Regolare                 | 1,00            |  |  | Irregolare                     | 0,00            |
| c4                       | Giacitura                                    | Planeggiante             | 2,00            | Planeggiante             | 2,00            | Planeggiante             | 2,00            |  |  | Planeggiante                   | 2,00            |
| c5                       | Accessibilità                                | Da via secondaria        | 0,00            | Normale                  | 1,00            | Da via secondaria        | 0,00            |  |  | Da via secondaria              | 0,00            |
| c6                       | Rischio idrogeologico                        | Non a rischio            | 1,00            | Non a rischio            | 1,00            | Non a rischio            | 1,00            |  |  | Non a rischio                  | 1,00            |
| c7                       | Servizi                                      | Assenti                  | 1,00            | Assenti                  | 1,00            | Assenti                  | 1,00            |  |  | Assenti                        | 1,00            |
| c8                       | Adeguamento temporale nel Prev. Urbanistiche | A lungo termine          | 0,00            | A lungo termine          | 0,00            | A lungo termine          | 0,00            |  |  | A lungo termine                | 0,00            |

#### 4.1.5 Tabella dei prezzi impliciti

Nella "Tabella 'C' - Prezzi impliciti", sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

| TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI |                                              |            |                 |           |                  |          |          |  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------|------------|-----------------|-----------|------------------|----------|----------|--|--|
| CARATTERISTICHE                |                                              | Simbologia | Unità di misura | Coeff. KQ | PREZZI IMPLICITI |          |          |  |  |
| Nordine                        | Nome                                         |            |                 |           | Ca               | Cb       | Cc       |  |  |
| c1                             | Consistenza                                  | Kc1 x p'cm | €/mq            | 1,00      | 3,61             | 3,61     | 3,61     |  |  |
| c2                             | Localizzazione                               | Kc2XPci    | €               | 10,0%     | 493,00           | 750,00   | 774,82   |  |  |
| c3                             | Forma                                        | Kc3XPci    | €               | 10,0%     | 493,00           | 750,00   | 774,82   |  |  |
| c4                             | Giacitura                                    | Kc4XPci    | €               | 5,0%      | 246,50           | 375,00   | 387,41   |  |  |
| c5                             | Accessibilità                                | Kc5XPci    | €               | 5,0%      | 246,50           | 375,00   | 387,41   |  |  |
| c6                             | Rischio idrogeologico                        | Kc6XPci    | €               | 5,0%      | 246,50           | 375,00   | 387,41   |  |  |
| c7                             | Servitù                                      | Kc7XPci    | €               | 5,0%      | 246,50           | 375,00   | 387,41   |  |  |
| c8                             | Adeguamento temporale nel Prev. Urbanistiche | Kc8XPci    | €               | 20,0%     | 986,00           | 1.500,00 | 1.549,64 |  |  |

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 oggetto di indagine sul mercato locale) che consentono di calcolare i prezzi impliciti da utilizzare nel MCA per tutte le caratteristiche (ad eccezione della consistenza):

- c3 - Forma: caratteristica qualitativa non ordinabile (dicotomica) con nomenclatore "irregolare/regolare", peso pari a 10,0%; la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per passare da un terreno con forma irregolare ad uno con forma regolare;
- c5 - Accessibilità: caratteristica ordinabile con nomenclatore "da via secondaria/normale/da via principale", peso pari a 5,0%; la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per passare da un terreno con accessibilità da via secondaria ad uno con accessibilità normale o da un terreno con accessibilità normale ad uno con accessibilità da via principale.

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 3,61 €/m<sup>2</sup>), 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.

#### 4.1.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella "Tabella 'D' - 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

agli immobili da stimare ( $\Delta_{qi}$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato 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 "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA |                                              |                          |                       |                   |                       |                   |                       |                                         |          |  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------------|----------|--|
| Caratteristica                                 |                                              | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                       |                   |                       |                   |                       | IMMOBILE IN STIMA (Subject)             |          |  |
| N                                              | Identificativo                               | Quantità/Punteggi        | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/Punteggi | Correzione del prezzo |                                         |          |  |
| c1                                             | Consistenza                                  | 610,00                   | 2.895,52              | -590,00           | -2.127,40             | -283,00           | -1020,43              |                                         |          |  |
| c2                                             | Localizzazione                               | 0,00                     | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| c3                                             | Forma                                        | -100                     | -493,00               | 0,00              | 0,00                  | -100              | -774,82               |                                         |          |  |
| c4                                             | Gliedatura                                   | 0,00                     | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| c5                                             | Accessibilità                                | 0,00                     | 0,00                  | -100              | -375,00               | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| c6                                             | Rischio idrogeologico                        | 0,00                     | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| c7                                             | Servitù                                      | 0,00                     | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| c8                                             | Adeguamento temporale nel Prev. Urbanistiche | 0,00                     | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  | 0,00              | 0,00                  |                                         |          |  |
| CORREZIONE DEL PREZZO                          | $\sum \Delta P_i$                            |                          | 1.706,52              |                   | -2.502,40             |                   | -1.795,25             |                                         |          |  |
|                                                | $P_c$                                        |                          | 4.930,00              |                   | 7.500,00              |                   | 7.748,22              |                                         |          |  |
|                                                | $P_c + \sum \Delta P_i$                      |                          | 6.636,52              |                   | 4.997,60              |                   | 5.952,97              |                                         |          |  |
| 1ª SINTESI                                     | $P_c$ corretto                               |                          | 4,45                  |                   | 3,35                  |                   | 4,00                  | prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/mq) | 3,93     |  |
|                                                | $\Delta_{medio}\%$                           |                          | 13,23%                |                   | -14,76%               |                   | 1,78%                 | % di scostamento accettato              | 15%      |  |
|                                                | Esito 1ª sintesi valutativa                  |                          | Accettato             |                   | Accettato             |                   | Accettato             | Valore 1ª sintesi (€)                   | 5.855,70 |  |

Per i prezzi unitari corretti risultanti è stata effettuata la media aritmetica e l'attendibilità del valore così determinato è stata verificata accertando che, rispetto alla media, nessun prezzo corretto si discosti di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta pari al 15%.

In seguito a tale verifica, tutti i *comparables* utilizzati sono risultati idonei e la media aritmetica dei valori unitari fornisce il più probabile valore unitario di riferimento pari a 3,93 €/m<sup>2</sup> corrispondenti, per la particella di terreno agricolo con destinazione urbanistica "VP\* Verde privato di riserva" identificata in Comune di Tavagnacco, foglio 15, particella 40, della superficie catastale di 1.490 m<sup>2</sup>, a un valore complessivo pari a 5.855,70 € (cinquemilaottocentocinquantacinque/70).

#### 4.1.7 Determinazione del valore di mercato della particella di terreno con destinazione urbanistica "VP\* Verde privato di riserva" – foglio15, particella 40

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni sopra espone, si addiuvine al più probabile valore all'attualità (gennaio 2023) del lotto di terreno foglio 15, particella 40 (con destinazione urbanistica "VP\* Verde privato di riserva"), che per l'intera quota di proprietà si valuta pari **in c.t. a 5.860,00 € (cinquemilaottocentosessanta/00).**

## **5 OGGETTO DELLA STIMA: PARTICELLA DI TERRENO EDIFICABILE RICADENTE NELLA ZONA A.4 DEL P.A.C. PIANO ATTUATIVO COMUNALE DELLE ZONE A (CENTRI E NUCLEI STORICI) DEL P.R.G.C. DI TAVAGNACCO**

### **5.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del valore di trasformazione**

#### *5.1.1 Esposizione del procedimento*

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

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

#### *5.1.2 Procedura di calcolo*

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

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

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

$U_p$  = utile del promotore.

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

$r$  = saggio di attualizzazione

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

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

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

nella quale:

|                        |                                                                                                                             |                                                                          |                                                            |                                            |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>T</sub></b>   | Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione                                                                   |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>V<sub>m</sub></b>   | Valore di mercato del prodotto della trasformazione                                                                         |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>C<sub>OI</sub></b>  | Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)                                                  | <b>C<sub>TT</sub></b><br>Costo tecnico di trasformazione o costi diretti |                                                            | <b>K</b><br>Costo Totale di trasformazione |
| <b>C<sub>SC</sub></b>  | Costo di trasformazione superfici coperte                                                                                   |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>C<sub>SE</sub></b>  | Costo di trasformazione delle superfici esterne                                                                             |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>O<sub>UPS</sub></b> | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria                                                                               | <b>O<sub>U</sub></b><br>Oneri di urbanizzazione                          | <b>C<sub>IT</sub></b><br>Costi indiretti di trasformazione |                                            |
| <b>O<sub>CC</sub></b>  | Contributi concessori sul costo di costruzione                                                                              |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>O<sub>P</sub></b>   | Onerari professionali                                                                                                       | <b>C<sub>G</sub></b><br>Costi di gestione dell'operazione                |                                                            |                                            |
| <b>C<sub>AL</sub></b>  | Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi                                                                                 |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>S<sub>G</sub></b>   | Spese generali                                                                                                              |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>S<sub>C</sub></b>   | Spese di commercializzazione                                                                                                |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>O<sub>FT</sub></b>  | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione                                       |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>O<sub>IA</sub></b>  | Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione                                                     |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>O<sub>FA</sub></b>  | Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione |                                                                          |                                                            |                                            |
| <b>U<sub>p</sub></b>   | Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione                             |                                                                          |                                                            |                                            |

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (**O<sub>IA</sub>** e **O<sub>FA</sub>**) sono espressi rispettivamente in percentuale **t** ed **f** del valore incognito **V<sub>T</sub>**.

Pertanto, posto:

- **O<sub>IA</sub>** uguale a **t** x **V<sub>T</sub>** (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- **O<sub>FA</sub>** uguale a **f** x **V<sub>T</sub>** (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- **C<sub>IT</sub>** = (**C<sub>OI</sub>** + **S<sub>SC</sub>** + **S<sub>SE</sub>**);
- **C<sub>IT</sub>** = (**O<sub>U</sub>** + **C<sub>G</sub>**) = (**O<sub>UPS</sub>** + **O<sub>CC</sub>** + **O<sub>P</sub>** + **C<sub>AL</sub>** + **S<sub>G</sub>** + **S<sub>C</sub>**);

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione

(**V<sub>T</sub>**) diventa:

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

Il procedimento consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione del valore del bene trasformato all'istante finale dell'operazione;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- determinazione dell'utile del promotore;
- determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;

- risoluzione della equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).

### 5.1.3 Ipotesi di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca di stima; nel caso di specie viene fatto riferimento all'attualità (gennaio 2023).

Nell'ipotesi di trasformazione di quest'ultimo, come anticipato al paragrafo 3.3.3, ci si è attenuti a quanto prescritto nel P.A.C. delle Zone A del Comune di Tavagnacco per la frazione di Branco, che prevede, per la destinazione A.4, la demolizione (già avvenuta) e la ricostruzione con rispetto dei "fili" di allineamento (a confine, in aderenza con la particella 90) e "dell'involuppo del fabbricato". Viene pertanto ipotizzato un edificio a destinazione residenziale di tipologia civile, con una superficie coperta di 70 m<sup>2</sup>, articolato su due piani fuori terra, in linea con l'ipotetico lotto della particella 90, con i locali principali esposti a sud, con un volume utile di 525 m<sup>3</sup> e un'altezza non superiore a quella degli edifici limitrofi, dati da cui si ricava un indice di fabbricabilità fondiario effettivo pari a 2,84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (sempre espresso come volume utile).

L'ipotesi in oggetto, considerate la ridotta superficie complessiva e gli eventuali costi di costruzione, non prevede la realizzazione di un box auto coperto in superficie o interrato.

Nel seguente prospetto si riassumono le prescrizioni del Piano Attuativo Comunale:

|                                                      |                                    |              |                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------|
| P.A.C. delle Zone "A" del P.R.G.C. di Tavagnacco     |                                    |              |                |
| Progetto - Tav. 10.b – Zonizzazione – Branco         |                                    |              |                |
| Comune di Tavagnacco - C.T. foglio 15, particella 95 |                                    |              |                |
| Zonizzazione                                         | A4 - Demolizione con ricostruzione |              |                |
| <i>Caratteristiche per l'edificazione</i>            |                                    |              |                |
| Destinazione d'uso                                   | R                                  | Residenziale |                |
| Altezza massima o numero dei piani                   | n.                                 | 2            |                |
| Cubatura (m³)                                        | V                                  | 525          | (volume utile) |
| Superficie coperta (m²)                              | Sc                                 | 70           |                |

Dalla superficie censuaria della particella e dalle prescrizioni del Piano Attuativo Comunale, assunte come dato di progetto, si sono ricavate le altre grandezze indispensabili per quantificare il dimensionamento del fabbricato residenziale di cui si ipotizza la costruzione nell'ipotesi di trasformazione.

La superficie scoperta, pari a 115 m<sup>2</sup>, è stata ricavata come differenza tra la superficie censuaria di 185 m<sup>2</sup> e la superficie coperta di 70 m<sup>2</sup> prevista dal P.A.C..

La superficie lorda di piano, pari a 140 m<sup>2</sup>, equivale alla superficie coperta di 70 m<sup>2</sup> per il numero dei piani previsti dal P.A.C. (pari a n. 2).

La superficie lorda ragguagliata, pari a 137 m<sup>2</sup> – utilizzata nel procedimento di stima MCA per calcolare il valore di mercato (Vm) del bene trasformato – è stata calcolata in funzione di quanto previsto dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, tiene conto dell'ingombro dell'indispensabile collegamento verticale tra i due piani (vano scale) – valutato in circa 15 m<sup>2</sup> per piano – spazio che viene conteggiato una sola volta, e dell'area scoperta che viene opportunamente ragguagliata, il tutto secondo il seguente prospetto, con riferimento alla categoria catastale A/2 (abitazioni civili), tipologia prevalente per abitazioni in linea nel Comune di Tavagnacco:

| UBICAZIONE                                        | FORTE   | PIANO       | TIPO | SUP.                  | COEFF. | SUP. RAGG.                  |
|---------------------------------------------------|---------|-------------|------|-----------------------|--------|-----------------------------|
| FABBRICATO                                        | CALCOLO | PIANO TERRA | A    | 70,00 m <sup>2</sup>  | 1,00   | 70,00 m <sup>2</sup>        |
| FABBRICATO                                        | CALCOLO | PIANO PRIMO | A    | 55,00 m <sup>2</sup>  | 1,00   | 55,00 m <sup>2</sup>        |
| CORTE (SUPERFICIE SCOPERTA)                       | CALCOLO | PIANO TERRA | F    | 115,00 m <sup>2</sup> | 0,10   | 12,00 m <sup>2</sup>        |
| TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA                    |         |             |      |                       |        | 137,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA ARROTONDATA</b> |         |             |      |                       |        | <b>137,00 m<sup>2</sup></b> |

La consistenza totale ragguagliata sopra riportata, pari a 137 m<sup>2</sup>, è la medesima che viene utilizzata nel prosieguo della presente relazione nell'applicazione del procedimento derivato dall'MCA.

#### 5.1.4 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato al paragrafo precedente e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate, intendendo come suo inizio la data di acquisto dell'area e facendo coincidere la sua fine con la vendita dello stesso trasformato:

- n1: fase preliminare, che corrisponde al periodo di tempo esistente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della valutazione) e la data di inizio dei lavori di trasformazione; nel caso in esame si assume n1= 6 mesi;
- n2: fase di costruzione, che corrisponde al periodo di tempo esistente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione. Per definire tale periodo nel caso in esame, si considerano i tempi di realizzazione rilevati mediamente nell'ambito del mercato edilizio locale per immobili di analoga consistenza; si assume n2= 8 mesi, in considerazione anche del modesto intervento edilizio necessario;
- n3: fase di commercializzazione, che corrisponde al periodo di tempo esistente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato. In genere le attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione, tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e quella dell'ultima vendita; per il caso di cui

trattasi, si ipotizza un tempo residuo pari a  $n_3 = 2$  mesi.

Riassumendo, le diverse grandezze economiche si considerano così disposte nel tempo:

| FASI                                                                                                                                                   | MESI                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare</b>                                                                                  | <b>Momento iniziale</b> |           |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n1                      | 6         |
| Durata dei lavori fino alla consegna                                                                                                                   | n2                      | 8         |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile                                                                                                | n3                      | 2         |
| <b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>                                                                                                                   | <b>n</b>                | <b>16</b> |

#### 5.1.5 Valore di mercato del bene trasformato ( $V_m$ )

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, che qui di seguito si espone.

#### 5.1.6 Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*

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. Si rimanda a quanto già esposto nel precedente paragrafo 4.1.

Si descrivono nel seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in trattazione.

#### 5.1.7 Beni di confronto (*comparables*) selezionati

Di seguito si riportano i prospetti riguardanti gli atti utilizzati nel procedimento comparativo MCA utilizzato per determinare direttamente il più probabile valore di mercato, dell'unità immobiliare con destinazione residenziale prevista dall'ipotesi di trasformazione.

Ad ogni prospetto fa seguito una breve descrizione del bene in comparazione, desunta dalle mappe catastali, da ortofoto, nonché, ove disponibili, da immagini di visione stradale (*Street View*).

| Comparabile C <sub>a</sub> |                                              |                                                      |         |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------|
| Fonte:                     |                                              | Compravendita                                        |         |
| Estremi dell'atto:         |                                              | Registrato a Udine il 03/02/2020, Serie 1T, n. 2.130 |         |
| Prezzo (€):                |                                              | 253.000,00                                           |         |
| Data dell'atto             |                                              | 23/01/2020                                           |         |
| Comune:                    |                                              | TAVAGNACCO                                           |         |
| Zona OMI:                  |                                              | B2                                                   |         |
| Indirizzo                  | Toponimo                                     | VIA CUNEO                                            |         |
|                            | Numero civico                                | SNC                                                  |         |
| Dati catastali             | Sezione                                      | -                                                    |         |
|                            | Foglio                                       | 37                                                   |         |
|                            | Particella                                   | 776                                                  |         |
|                            | Subalterno                                   | -                                                    |         |
|                            | Categoria\Classe                             | A/2\2                                                |         |
| c1                         | Consistenza ragguagliata                     | Superficie in m <sup>2</sup>                         | 154,00  |
| c2                         | Localizzazione di dettaglio dell'edificio    |                                                      | Normale |
| c3                         | Tipologia architettonica dell'edificio       |                                                      | Civile  |
| c4                         | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comp.) |                                                      | Ottimo  |
| c5                         | Ascensore                                    |                                                      | Assente |
| c6                         | Livello di piano dell'u.i.u.                 |                                                      | Terra   |
| c7                         | Orientamento prevalente dell'u.i.u.          |                                                      | E-O     |
| c8                         | Numero di affacci                            |                                                      | Tre     |
| c9                         | Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u. |                                                      | Normale |
| c10                        | Qualità distributiva                         |                                                      | Normale |
| c11                        | Numero WC                                    |                                                      | Due     |
| c12                        | Stato manutentivo dell'u.i.u.                |                                                      | Normale |
| c13                        | Nuova Costruzione                            |                                                      | No      |

Ca - Tavagnacco, foglio 37, particella 776, subalterno -, Categoria A/2

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione articolato su due piani fuori terra - terra e primo - e su un piano scantinato, con area scoperta di pertinenza esclusiva, comprendente un'unica unità immobiliare. Il tutto è sito nella frazione di Colugna, in via Cuneo n. 4, in Zona OMI B2. L'edificio insiste sulla particella 776, ente urbano di 295 m<sup>2</sup>, ed è stato costruito in aderenza ad analogo edificio ricadente sulla confinante particella 595 (ovest). L'immobile confina, inoltre, sugli altri lati, a nord con la particella 626, a est con la 596 e a sud con la strada (via Cuneo).

L'unità immobiliare comprende:

- al piano scantinato, con altezza di 2,40 m, i locali accessori direttamente collegati attraverso il vano scala, disimpegno, cantina, c.t./lavanderia, stanza da lavoro;
- al piano terra, con altezza di 2,60 m, i locali a destinazione principale, atrio, cucina, soggiorno, ripostiglio, w.c., nonché un porticato;
- al piano primo, con altezza di 2,60 m, i locali a destinazione principale, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno.

Il fabbricato, in base a quanto dichiarato dalle parti in atto, è stato costruito in conformità della concessione a edificare rilasciata dal Comune di Tavagnacco in data 20 maggio 1985, n. 33, prot. n. 3.611 e successiva concessione in variante rilasciata dallo stesso Comune in data 19 novembre 1986 n. 76, prot. n. 13.238. Lo stesso è divenuto abitabile dal 16 aprile 1987 in seguito al rilascio del certificato di abitabilità da parte dell'ente locale.

L'immobile è stato compravenduto, per il [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] registrato a Udine il 3 febbraio  
20[REDACTED]  
[REDACTED]

Dalle foto reperite sul web, il fabbricato si presenta esternamente in condizioni  
manutentive e conservative ottime.

La superficie ragguagliata, pari a 154 m<sup>2</sup>, è la medesima indicata nella visura  
catastale ed è quella che viene utilizzata nel prosieguo della presente relazione  
nell'applicazione del procedimento derivato dall'MCA.

Il fabbricato ricade secondo il P.R.G.C. di Tavagnacco nell' "Ambito della Città  
Consolidata (B)", nella "Zona B2 (a media intensità)", zona omogenea  
residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria IF, pari a 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sulla  
base della determinazione del volume edificato e del rapporto di copertura,  
effettuata dall'Ufficio con riferimento alla superficie censuaria del lotto, alla  
superficie coperta dal fabbricato e alla planimetria catastale (con le relative  
altezze di piano in essa dichiarate), si presume che il compendio saturi  
completamente la capacità edificatoria dell'area su cui insiste.

| Comparabile C <sub>b</sub> |                                              |                                                       |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Fonte:                     |                                              | Compravendita                                         |
| Estremi dell'atto:         |                                              | Registrato a Udine il 28/08/2020, Serie 1T, n. 14.262 |
| Prezzo (€):                |                                              | 248.695,00                                            |
| Data dell'atto             |                                              | 26/08/2020                                            |
| Comune:                    |                                              | TAVAGNACCO                                            |
| Zona OMI:                  |                                              | B2                                                    |
| Indirizzo                  | Toponimo                                     | VIA E. FERMI                                          |
|                            | Numero civico                                | 20                                                    |
| Dati catastali             | Sezione                                      | -                                                     |
|                            | Foglio                                       | 30                                                    |
|                            | Particella                                   | 709                                                   |
|                            | Subalterno                                   | 1                                                     |
|                            | Categoria\Classe                             | A/2\2                                                 |
| c1                         | Consistenza ragguagliata                     | Superficie in m <sup>2</sup>                          |
| c2                         | Localizzazione di dettaglio dell'edificio    | Normale                                               |
| c3                         | Tipologia architettonica dell'edificio       | Civile                                                |
| c4                         | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comp.) | Ottimo                                                |
| c5                         | Ascensore                                    | Assente                                               |
| c6                         | Livello di piano dell'u.i.u.                 | Terra                                                 |
| c7                         | Orientamento prevalente dell'u.i.u.          | SE-SO                                                 |
| c8                         | Numero di affacci                            | Tre                                                   |
| c9                         | Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u. | Normale                                               |
| c10                        | Qualità distributiva                         | Normale                                               |
| c11                        | Numero WC                                    | Due                                                   |
| c12                        | Stato manutentivo dell'u.i.u.                | Normale                                               |
| c13                        | Nuova Costruzione                            | No                                                    |

**Cb - Tavagnacco, foglio 30, particelle 709, subalterno 1, Categoria A/2**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione articolato su due piani fuori terra, comprendente un'abitazione con area scoperta di pertinenza esclusiva e box destinato al ricovero degli autoveicoli (nel seguito scorporato). Il tutto è sito a Feletto Umberto, in via Enrico Fermi n. 20, in Zona OMI B2. L'edificio insiste sulla particella 709, ente urbano di 380 m<sup>2</sup>, ed è stato costruito in aderenza, specularmente, ad analoga costruzione insistente sulla confinante particella 595 (nord-ovest). Inoltre, l'immobile confina, sugli altri lati, a sud-ovest con la particella 515, a sud-est con la 654 e verso nord-est con la particella 710 che in quel punto corrisponde alla strada di accesso (via Enrico Fermi).

L'unità immobiliare residenziale comprende:

- al piano terra, con altezza di 2,70 m, la zona giorno, con ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., ripostiglio, cantina (raggiungibile dal disimpegno attraverso il box, con esso comunicante) nonché un ampio porticato;
- al piano primo, con altezza di 2,70 m, la zona notte, con corridoio, tre camere, ripostiglio, bagno e un'ampia terrazza sovrastante il box e la cantina.

Il fabbricato, in base a quanto dichiarato dalle parti in atto, è stato edificato in conformità della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Tavagnacco in data 7 marzo 1985, n. 13, prot. n. 51 e successiva concessione edilizia in variante rilasciata dallo stesso Comune in data 5 agosto 1985 n. 54, prot. n. 6.555. La costruzione della recinzione è stata autorizzata con il n. 8781 in data

30 settembre 1985. Lo stesso è divenuto abitabile in seguito ad autorizzazione di abitabilità n. 13 prot. n. 51 in data 18 dicembre 1985.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] presentato in pari data presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] e nel [REDACTED]

Al prezzo di cui sopra è stato scorporato il valore del box auto (superficie catastale 17 m<sup>2</sup> e valore unitario medio OMI per la zona di riferimento pari a 665 €/m<sup>2</sup>) pari a 11.305 €, in quanto il *subject* viene ipotizzato come non dotato di tale tipologia di pertinenza.

Dalle foto reperite sul web, il fabbricato si presenta esternamente in condizioni manutentive e conservative ottime.

La superficie ragguagliata, pari a 147 m<sup>2</sup>, è la medesima riportata in visura ed è quella che viene utilizzata nel prosieguo della presente relazione nell'applicazione del procedimento derivato dall'MCA.

Il fabbricato ricade secondo il P.R.G.C. di Tavagnacco nell' "Ambito della Città Consolidata (B)", nella "Zona B2 (a media intensità)", zona omogenea residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria IF, pari a 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Sulla base della determinazione del volume edificato e del rapporto di copertura, effettuata dall'Ufficio con riferimento alla superficie censuaria del lotto, alla superficie coperta dal fabbricato e alla planimetria catastale (con le relative altezze di piano in essa dichiarate), si presume che il compendio saturo completamente la capacità edificatoria dell'area su cui insiste.

| Comparabile C <sub>c</sub> |                                              |                                                       |          |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|
| Fonte:                     |                                              | Compravendita                                         |          |
| Estremi dell'atto:         |                                              | Registrato a Udine il 03/08/2021, Serie 1T, n. 16.484 |          |
| Prezzo (€):                |                                              | 242.374,94                                            |          |
| Data dell'atto             |                                              | 27/07/2021                                            |          |
| Comune:                    |                                              | TAVAGNACCO                                            |          |
| Zona OMI:                  |                                              | B1                                                    |          |
| Indirizzo                  | Toponimo                                     | VIA BRANCO                                            |          |
|                            | Numero civico                                | 1                                                     |          |
| Dati catastali             | Sezione                                      | -                                                     |          |
|                            | Foglio                                       | 16                                                    |          |
|                            | Particella                                   | 82                                                    |          |
|                            | Subalterno                                   | 4                                                     |          |
|                            | Categoria\Classe                             | A/2\2                                                 |          |
| c1                         | Consistenza ragguagliata                     | Superficie in m <sup>2</sup>                          | 154,00   |
| c2                         | Localizzazione di dettaglio dell'edificio    |                                                       | Normale  |
| c3                         | Tipologia architettonica dell'edificio       |                                                       | Civile   |
| c4                         | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comp.) |                                                       | Ottimo   |
| c5                         | Ascensore                                    |                                                       | Presente |
| c6                         | Livello di piano dell'u.i.u.                 |                                                       | Terra    |
| c7                         | Orientamento prevalente dell'u.i.u.          |                                                       | SE-SO    |
| c8                         | Numero di affacci                            |                                                       | Due      |
| c9                         | Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u. |                                                       | Normale  |
| c10                        | Qualità distributiva                         |                                                       | Normale  |
| c11                        | Numero WC                                    |                                                       | Due      |
| c12                        | Stato manutentivo dell'u.i.u.                |                                                       | Ottimo   |
| c13                        | Nuova Costruzione                            |                                                       | Si       |

**Cc - Tavagnacco, foglio 16, particella 82, subalterni 4 e 34, Categoria A/2**

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale facente parte del fabbricato condominiale denominato "Borgo La Torre" articolato su tre piani fuori terra - terra, primo, secondo - e su un piano interrato. Il tutto è sito a Tavagnacco, in via Branco n. 1, in Zona OMI B1. L'edificio insiste sulla particella 82, ente urbano di 1.461 m<sup>2</sup>, confinante a ovest con la strada da cui si accede al complesso (via Branco), proseguendo poi in senso orario, la stessa confina con le particelle 75, 1563, 79, 80, 1357, 1356, 85, 90, 1558, 113, 84.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato. La stessa è dotata di box pertinenziale (nel seguito scorporato) per il ricovero degli autoveicoli sempre al piano seminterrato del Corpo A del detto condominio, e di pertinenziale scoperto al piano terra.

L'unità immobiliare residenziale comprende:

- al piano interrato, con altezza di 2,70 m, la cantina;
- al piano terra, con altezza di 2,66 m, la zona giorno, con ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio; la zona notte, con disimpegno, bagno, lavanderia, due camere, di cui una dotata di bagno accessibile da un disimpegno. I due affacci, rivolti rispettivamente a nord e a sud, sono prospicienti le aree esterne esclusive dell'unità immobiliare.

Sulla base a quanto dichiarato dalle parti in atto, il fabbricato, del quale la realtà oggetto del presente atto è parte, è stato costruito in virtù di regolare permesso di costruire rilasciato dal Comune di Tavagnacco in data 2 aprile 2013 n. 13 prot. n. 46532/12 13669 e successive varianti n. 28 prot. n.

18783/14 25343 del 23 luglio 2014 e n. 15 prot. n. 0013773 19293 del 22 giugno 2015, con rilascio di autorizzazione di agibilità n. 16146 in data 17 maggio 2016 prot. n. 46532/12.

[REDACTED] con atto del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Immobiliare di Udine dell'Agenzia delle Entrate, [REDACTED].

Al prezzo di cui sopra è stato scorporato il valore del box auto interrato (superficie catastale 25 m<sup>2</sup>), dichiarato in atto come pari a 36.625,06 €, in quanto il *subject* viene ipotizzato come non dotato di tale tipologia di pertinenza.

Dalle foto reperite sul web, nonché in considerazione della recente edificazione, le caratteristiche relative allo stato manutentivo dell'edificio e dell'unità immobiliare si assumono come ottime.

È presente un impianto ascensore comune che collega l'unità immobiliare al piano interrato.

La superficie ragguagliata, pari a 154 m<sup>2</sup>, è la medesima riportata in visura ed è quella che viene utilizzata nel prosieguo della presente relazione nell'applicazione del procedimento derivato dall'MCA.

Il fabbricato ricade secondo il P.R.G.C. di Tavagnacco nell'"Ambito della Città Antica (A)", nella "Zona A (dei centri e nuclei storici)" zona omogenea residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria IF massimo, pari a 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, in zona soggetta a piano attuativo compresa nella Zona A.3-Ristrutturazione edilizia del P.A.C. di Tavagnacco delle Zone A. Sulla base della determinazione del volume edificato e del rapporto di copertura, effettuata dall'Ufficio con riferimento alla superficie censuaria del lotto, alla superficie coperta dal fabbricato e alla planimetria catastale (con le relative altezze di piano in essa dichiarate), si presume che il compendio saturi completamente la capacità edificatoria dell'area su cui insiste.

### 5.1.8 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 sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Abitazioni" |                          |                             |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione                | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza                  | Superficie ragguagliata  | m <sup>2</sup>              |

|                                                          |                                                  |        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|
| <b>Localizzazione di dettaglio dell'edificio</b>         | Degradata                                        | 0      |
|                                                          | Normale                                          | 1      |
|                                                          | Ricercata                                        | 2      |
| <b>Tipologia architettonica dell'edificio</b>            | Economica                                        | 0      |
|                                                          | Civile                                           | 1      |
|                                                          | Signorile                                        | 2      |
| <b>Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)</b> | Scadente                                         | 0      |
|                                                          | Normale                                          | 1      |
|                                                          | Ottimo                                           | 2      |
| <b>Livello di piano dell'uiu</b>                         | Seminterrato                                     | 0      |
|                                                          | Terra                                            | 3      |
|                                                          | Rialzato                                         | 5      |
|                                                          | Primo                                            | 6      |
|                                                          | Secondo con ascensore                            | 7      |
|                                                          | Secondo senza ascensore                          | 5      |
|                                                          | Intermedio con ascensore                         | 8      |
|                                                          | Intermedio senza ascensore<br>(n = numero piano) | 7 - n  |
|                                                          | Ultimo con ascensore                             | 9      |
|                                                          | Ultimo senza ascensore<br>(n = numero piano)     | 8 - n  |
|                                                          | Attico con ascensore                             | 13     |
|                                                          | Attico senza ascensore<br>(n = numero piano)     | 12 - n |
| <b>Orientamento prevalente dell'uiu</b>                  | N                                                | 0      |
|                                                          | NE-NO                                            | 1      |
|                                                          | E-O                                              | 2      |
|                                                          | SE-SO                                            | 3      |
|                                                          | S                                                | 4      |
| <b>Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu</b>         | Scadente                                         | 0      |
|                                                          | Normale                                          | 1      |
|                                                          | Di pregio                                        | 2      |
| <b>Stato manutentivo dell'uiu</b>                        | Scadente                                         | 0      |
|                                                          | Normale                                          | 1      |
|                                                          | Ottimo                                           | 2      |
| <b>Ascensore</b>                                         | Assente                                          | 0      |
|                                                          | Presente                                         | 1      |

|                      |           |   |
|----------------------|-----------|---|
| 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 |

Si precisa che per l'attribuzione delle caratteristiche all'ipotetico 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 è stato, inoltre, verificato con l'ausilio delle foto rinvenibili in rete con data più prossima a quella dei relativi atti di compravendita.

#### 5.1.8.1 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 <sub>i</sub> = comparables) |                                     |                                     |  |  |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(S= subject)   |  |
| Immobili Residenziali                   |                                                           |                          | Ca                                         | Cb                                  | Cc                                  |  |  |  |  |  |                                     |  |
| Data di riferimento                     | Fonte                                                     |                          | Compravendita                              | Compravendita                       | Compravendita                       |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         | Estremi                                                   |                          | 0                                          | 0                                   | 0                                   |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         | Prezzo (€)                                                |                          | 253.000,00                                 | 248.695,00                          | 242.374,94                          |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         | Epoca dato (Semestre/anno)                                |                          | 1°/2020                                    | 2°/2020                             | 2°/2021                             |  |  |  |  |  | 2°/2022                             |  |
|                                         | Comune                                                    |                          | TAVAGNACCO                                 | TAVAGNACCO                          | TAVAGNACCO                          |  |  |  |  |  | TAVAGNACCO                          |  |
|                                         | Indirizzo                                                 | Toponimo                 | VIA CUNEO                                  | VIA E. FERMI                        | VIA BRANCO                          |  |  |  |  |  | VICOLO G. ZANELLA                   |  |
|                                         |                                                           | Numero civico            | SNC                                        | 20                                  | 1                                   |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         | Catastri                                                  | Sezione                  | -                                          | -                                   | -                                   |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         |                                                           | Foglio                   | 37                                         | 30                                  | 16                                  |  |  |  |  |  | 15                                  |  |
|                                         |                                                           | Part.ile                 | 776                                        | 709                                 | 82                                  |  |  |  |  |  | 95                                  |  |
|                                         |                                                           | Subalterno               | -                                          | 1 e 2                               | 4                                   |  |  |  |  |  |                                     |  |
| Data OMI della tipologia degli immobili | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili |                          | B2                                         | B2                                  | B1                                  |  |  |  |  |  | B1                                  |  |
|                                         | Valori all'epoca del comparabile                          | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.200,00                                   | 1.200,00                            | 1.000,00                            |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         |                                                           | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.450,00                                   | 1.450,00                            | 1.400,00                            |  |  |  |  |  |                                     |  |
|                                         | Valori all'epoca della stima:                             | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.150,00                                   | 1.150,00                            | 1.000,00                            |  |  |  |  |  | 1.000,00                            |  |
|                                         |                                                           | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.400,00                                   | 1.400,00                            | 1.400,00                            |  |  |  |  |  | 1.400,00                            |  |
|                                         |                                                           |                          |                                            |                                     |                                     |  |  |  |  |  |                                     |  |
| Caratteristiche oggetto di confronto    | Consistenza raggiuntata                                   |                          | Superficie in m <sup>2</sup> 154,00        | Superficie in m <sup>2</sup> 147,00 | Superficie in m <sup>2</sup> 154,00 |  |  |  |  |  | Superficie in m <sup>2</sup> 137,00 |  |
|                                         | Localizzazione di dettaglio dell'edificio                 |                          | Normale                                    | Normale                             | Normale                             |  |  |  |  |  | Normale                             |  |
|                                         | Tipologia architettonica dell'edificio                    |                          | Civile                                     | Civile                              | Civile                              |  |  |  |  |  | Civile                              |  |
|                                         | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)        |                          | Ottimo                                     | Ottimo                              | Ottimo                              |  |  |  |  |  | Ottimo                              |  |
|                                         | Ascensore                                                 |                          | Assente                                    | Assente                             | Presente                            |  |  |  |  |  | Assente                             |  |
|                                         | Livello di piano dell'usu                                 |                          | Terra 0,00                                 | Terra 0,00                          | Terra 0,00                          |  |  |  |  |  | Terra 0,00                          |  |
|                                         | Orientamento prevalente dell'usu                          |                          | E-O                                        | SE-SO                               | SE-SO                               |  |  |  |  |  | S                                   |  |
|                                         | Numero di affacci                                         |                          | Tre                                        | Tre                                 | Due                                 |  |  |  |  |  | Tre                                 |  |
|                                         | Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu                 |                          | Normale                                    | Normale                             | Normale                             |  |  |  |  |  | Normale                             |  |
|                                         | Qualità distributiva                                      |                          | Normale                                    | Normale                             | Normale                             |  |  |  |  |  | Normale                             |  |
|                                         | Numero WC                                                 |                          | Due                                        | Due                                 | Due                                 |  |  |  |  |  | Due                                 |  |
|                                         | Stato manutentivo dell'usu                                |                          | Normale                                    | Normale                             | Ottimo                              |  |  |  |  |  | Ottimo                              |  |
|                                         | Nuova Costruzione                                         |                          | No                                         | No                                  | Si                                  |  |  |  |  |  | Si                                  |  |

#### 5.1.8.2 Tabella test di ammissibilità

Come si evince dalla "Tabella 'B' - Test di ammissibilità" nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo

scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ                                                                                                                     |                                                                                                                   |                                      |                                      |                                     |  |  |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ<br>(sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) |                                                                                                                   | Ca                                   | Cb                                   | Cc                                  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)                                                            |
|                                                                                                                                                         |                                                                                                                   | DIVERSA EPOCA<br>SUBJECT             | DIVERSA EPOCA<br>SUBJECT             | DIVERSA EPOCA<br>SUBJECT            |  |  |                                                                                           |
|                                                                                                                                                         |                                                                                                                   | DIVERSA<br>LOCALIZZAZIONE<br>SUBJECT | DIVERSA<br>LOCALIZZAZIONE<br>SUBJECT | STESSA<br>LOCALIZZAZIONE<br>SUBJECT |  |  |                                                                                           |
| Zona OMI                                                                                                                                                |                                                                                                                   | B2                                   | B2                                   | B1                                  |  |  | B1                                                                                        |
| Prezzo rilevato (€)                                                                                                                                     |                                                                                                                   | 253.000,00                           | 248.695,00                           | 242.374,94                          |  |  | $V_{OMI} \min = €m^2$ 1.000,00                                                            |
| Epoca dato                                                                                                                                              | Semestre OMI di riferimento                                                                                       | 1°/2020                              | 2°/2020                              | 2°/2021                             |  |  | $V_{OMI} \max = €m^2$ 1.400,00                                                            |
|                                                                                                                                                         | Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona ed epoca comparabile)                                                         | 1.325,00                             | 1.325,00                             | 1.200,00                            |  |  | C' (€/m <sup>2</sup> )<br>(da scadente a normale) 350,00                                  |
|                                                                                                                                                         | Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile)<br>( $V_{OMI} epoca stima / V_{OMI} epoca comparabile$ ) | 0,96                                 | 0,96                                 | 1,00                                |  |  | C'' (€/m <sup>2</sup> )<br>(da normale a ottimo) 350,00                                   |
| Localizzazione generale                                                                                                                                 | Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona comparabile all'epoca stima)                                                  | 1.275,00                             | 1.275,00                             | 1.200,00                            |  |  | Epoca stima: 2°/2022                                                                      |
|                                                                                                                                                         | Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima)<br>( $V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile$ )     | 0,94                                 | 0,94                                 | 1,00                                |  |  | Valore centrale<br>OMI $I = €m^2$<br>(zona ed epoca subject) 1.200,00                     |
|                                                                                                                                                         | Consistenza ragguagliata STci (mq)                                                                                | 154                                  | 147                                  | 154                                 |  |  | 137                                                                                       |
| Prezzo unitario pc (€/mq)                                                                                                                               |                                                                                                                   | 1.642,86                             | 1.691,80                             | 1.573,86                            |  |  | Prezzo/Canone<br>min. ammissibile<br>= €m <sup>2</sup><br>( $V_{OMI} \min - C'$ ) 650,00  |
| Prezzo unitario omogeneizzato<br>$p'c = pCi \times ke \times ki$ (€/mq)                                                                                 |                                                                                                                   | 1.487,87                             | 1.532,20                             | 1.573,86                            |  |  | Prezzo/Canone<br>max ammissibile<br>= €m <sup>2</sup><br>( $V_{OMI} \max + C'$ ) 1.750,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato<br>$P'c = p'Ci \times ST$ (€)                                                                                          |                                                                                                                   | 229.132,08                           | 225.233,21                           | 242.374,94                          |  |  | $p'c \min = €$ 1.487,87                                                                   |
| Dato ammissibile (SI o NO)                                                                                                                              |                                                                                                                   | SI                                   | SI                                   | SI                                  |  |  |                                                                                           |

Tali costi unitari sono stati assunti pari a 350,00 €/m<sup>2</sup> per la tipologia residenziale, determinati dall'Ufficio nell'ambito di specifica attività di ricerca e sviluppo, mediante indagini esperite su capitolati di opere similari, relativi computi metrici e manualistica di settore (in particolare "DEI - Prezzi Tipologie Edilizie 2019", edilizia residenziale, tipologia "A2 Edificio unifamiliare", con particolare riferimento alle voci opere in c.a. interne, intonaci, murature e tavolati, serramenti interni, elementi architettonici ed impianti), 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". Il dato derivante dalle ricerche sul DEI 2019 conferma quello assunto nell'ambito dell'attività di ricerca e sviluppo per la determinazione dei prezzi impliciti, svolta precedentemente.

#### 5.1.8.3 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       |                                                   |                              |                 |                              |                 |                              |                 |  |  |  |                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--|--|--|-------------------------------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                                                   |                              |                 |                              |                 |                              |                 |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA (Subject)         |
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili                    | Ca                           |                 | Cb                           |                 | Cc                           |                 |  |  |  |                                     |
|                          |                                                   | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |  |  |  |                                     |
| c1                       | Consistenza raggiugliata                          | Superficie in m <sup>2</sup> | 154,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 147,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 154,00          |  |  |  | Superficie in m <sup>2</sup> 137,00 |
| 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                       | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            |  |  |  | Ottimo 2,00                         |
| c5                       | Ascensore                                         | Assente                      | 0,00            | Assente                      | 0,00            | Presente                     | 1,00            |  |  |  | Assente 0,00                        |
| c6                       | Livello di piano dell'ulu                         | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            |  |  |  | Terra 3,00                          |
| c7                       | Orientamento prevalente dell'ulu                  | E-O                          | 2,00            | SE-SO                        | 3,00            | SE-SO                        | 3,00            |  |  |  | S 4,00                              |
| c8                       | Numero di affacci                                 | Tre                          | 2,00            | Tre                          | 2,00            | Due                          | 1,00            |  |  |  | Tre 2,00                            |
| c9                       | Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu         | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |  |  |  | Normale 1,00                        |
| c10                      | Qualità distributiva                              | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |  |  |  | Normale 1,00                        |
| c11                      | Numero WC                                         | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            |  |  |  | Due 1,00                            |
| c12                      | Stato manutentivo dell'ulu                        | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Ottimo                       | 2,00            |  |  |  | Ottimo 2,00                         |
| c13                      | Nuova Costruzione                                 | No                           | 0,00            | No                           | 0,00            | Si                           | 1,00            |  |  |  | Si 1,00                             |

#### 5.1.8.4 Tabella dei prezzi impliciti

Nella tabella "D" sono indicati, per ciascun *comparable*, i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati generalmente in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare o del *comparable*; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI |                                                   |              |                  |                  |           |           |           |  |  |  |  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|--|
| CARATTERISTICHE                |                                                   |              |                  | PREZZI IMPLICITI |           |           |           |  |  |  |  |
| Nordine                        | Nome                                              | Simbologi a  | Unità di misura  | Coef. Kci        | Ca        | Cb        | Cc        |  |  |  |  |
| c1                             | Consistenza raggiugliata                          | Kc1 x p/cmin | €/m <sup>2</sup> | 1,00             | 1.487,87  | 1.487,87  | 1.487,87  |  |  |  |  |
| c2                             | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | Kc2XPci      | €                | 12,1%            | 27.633,33 | 27.163,12 | 29.230,42 |  |  |  |  |
| c3                             | Tipologia architettonica dell'edificio            | Kc3XPci      | €                | 5,0%             | 11.456,60 | 11.261,66 | 12.118,75 |  |  |  |  |
| c4                             | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Kc4XSic      | €                | 150,00           | 23.100,00 | 22.050,00 | 23.100,00 |  |  |  |  |
| c5                             | Ascensore                                         | Kc5XPci      | €                | 4,9%             | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |  |  |  |  |
| c6                             | Livello di piano dell'ulu                         | Kc6XPci      | €                | 0,0%             | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |  |  |  |
| c7                             | Orientamento prevalente dell'ulu                  | Kc7XPci      | €                | 2,0%             | 4.651,38  | 4.572,23  | 4.920,21  |  |  |  |  |
| c8                             | Numero di affacci                                 | Kc8XPci      | €                | 2,7%             | 6.209,48  | 6.103,82  | 6.568,36  |  |  |  |  |
| c9                             | Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu         | Kc9XPci      | €                | 0,0%             | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |  |  |  |
| c10                            | Qualità distributiva                              | Kc10XPci     | €                | 12,1%            | 27.633,33 | 27.163,12 | 29.230,42 |  |  |  |  |
| c11                            | Numero WC                                         | Kc11XPci     | €                | 4,9%             | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |  |  |  |  |
| c12                            | Stato manutentivo dell'ulu                        | Kc12XSic     | €                | 350,00           | 47.950,00 | 47.950,00 | 47.950,00 |  |  |  |  |
| c13                            | Nuova Costruzione                                 | Kc13XPci     | €                | 4,9%             | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |  |  |  |  |

Il peso delle caratteristiche per il settore immobiliare in è stato oggetto di attività di ricerca e sviluppo da parte di quest'Ufficio. 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):

C<sub>5</sub> - ascensore

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m5} = K_{C5} \times P_{Ci}$$

dove il coefficiente  $K_{C5}$ , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 4,9% per la presenza o meno dell'ascensore a servizio dell'unità *comparable* rispetto al *subject*;

C<sub>7</sub> - orientamento prevalente dell'uiiu

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 2,0% per ogni variazione di 45° nell'orientamento prevalente del *comparable* rispetto al *subject*;

C<sub>8</sub> - numero di affacci

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m8} = K_{C8} \times P_{Ci}$$

dove il coefficiente  $K_{C8}$ , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 2,7% per ogni variazione del numero di affacci del *comparable* rispetto al *subject*;

C<sub>13</sub> - nuova costruzione

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica è pari a:

$$p_{m13} = K_{C13} \times P_{Ci}$$

dove il coefficiente  $K_{C13}$ , che esprime l'apprezzamento di tale caratteristica, viene assunto pari al 4,9% a seconda del fatto che il fabbricato del *comparable* o del *subject* sia una nuova costruzione o meno.

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 1.487,87 €/m<sup>2</sup>), 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.

Infine, la caratteristica "Stato manutentivo dell'u.i.u." è stata determinata dall'Ufficio nell'ambito di specifica ricerca di mercato e consultazione di prontuari di settore (pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2019 - Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano" - edito da DEI Tipografia del Genio Civile). Nel caso di specie si è preso a riferimento la tipologia DEI "A2 Edificio unifamiliare", determinando un valore unitario di 350 €/m<sup>2</sup> con particolare riferimento alle voci opere in c.a. interne, intonaci, murature e tavolati, serramenti interni, elementi architettonici ed impianti), 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".

#### 5.1.8.5 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 ( $\Delta_{qi}$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

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

Pertanto, di tutti i prezzi unitari corretti si calcola la media aritmetica ottenendo un prezzo unitario medio, quindi si verifica attraverso lo scostamento percentuale tra prezzo unitario medio e prezzo unitario corretto l'attendibilità del valore determinato, ritenendo ammissibili solo i prezzi unitari corretti che rispetto al prezzo unitario medio non si discostino di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta pari al 15%.

Da detti prospetti si evincono che tutti i comparabili rientreranno nella successiva fase di verifica dei risultati, in quanto aventi una percentuale inferiore all'alea estimale assunta.

| TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA |                                                    |                          |                          |                       |                          |                       |                          |                             |                                        |            |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------|
| Caratteristica                                 |                                                    | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          | IMMOBILE IN STIMA (Subject) |                                        |            |
| N.                                             | Identificativo                                     | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          |                             |                                        |            |
|                                                |                                                    | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |                             |                                        |            |
| c1                                             | Consistenza raggiata                               | -9,00                    | -25.293,80               | -10,00                | -16.676,71               | -9,00                 | -25.293,80               |                             |                                        |            |
| 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                                             | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c5                                             | Ascensore                                          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -100                  | -16.763,37               |                             |                                        |            |
| c6                                             | Livello di piano dell'uu                           | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c7                                             | Orientamento prevalente dell'uu                    | 2,00                     | 9.302,76                 | 100                   | 4.572,23                 | 100                   | 4.920,21                 |                             |                                        |            |
| c8                                             | Numero di affacci                                  | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 100                   | 6.568,36                 |                             |                                        |            |
| c9                                             | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu           | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c10                                            | Qualità distributiva                               | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c11                                            | Numero WC                                          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c12                                            | Stato manutentivo dell'uu                          | 100                      | 47.950,00                | 100                   | 47.950,00                | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| c13                                            | Nuova Costruzione                                  | 100                      | 112.274,7                | 100                   | 110.364,3                | 0,00                  | 0,00                     |                             |                                        |            |
| CORREZIONI DEL PREZZO                          | $\sum \Delta P_i$                                  |                          | 43.186,43                |                       | 48.679,96                |                       | -25.681,60               |                             |                                        |            |
|                                                | $P_{Ci}$                                           |                          | 229.132,08               |                       | 225.233,21               |                       | 242.374,94               |                             |                                        |            |
|                                                | $P_{Ci} + \sum \Delta P_i$                         |                          | 272.318,51               |                       | 273.913,16               |                       | 216.693,34               |                             |                                        |            |
| 1° SINTESI                                     | $P_{C\text{ medio}}$                               |                          | 1.987,73                 |                       | 1.999,37                 |                       | 1.581,70                 |                             | prezzo unitario medio 1° sintesi (€mo) | 1.856,26   |
|                                                | $\Delta_{medio}\%$                                 |                          | 7,08%                    |                       | 7,71%                    |                       | -14,79%                  |                             | % di scostamento accettato             | 15%        |
|                                                | Esito 1° sintesi valutativa                        |                          | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                             | Valore 1° sintesi (€)                  | 254.307,62 |

In seguito a tale verifica, tutti i *comparabili* utilizzati sono risultati idonei ed è così possibile procedere al calcolo della media aritmetica dei prezzi unitari corretti finali dei *comparabili* ammessi, da cui si ottiene il prezzo unitario medio finale pari a 1.856,26 €/m<sup>2</sup> (milleottocentocinquantesi/26).

La quantificazione del valore unitario sopra eseguita si colloca sopra l'intervallo massimo dei valori OMI in condizioni normali, in considerazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio e dell'unità immobiliare (ipotizzati come ottimi in ragione della ricostruzione a nuovo).

#### 5.1.8.6 Valore totale di mercato (Vm) del bene ottenibile dalla trasformazione

Considerato il valore unitario di mercato del bene trasformato, che è pari ad 1.856,26 €/m<sup>2</sup> e la superficie commerciale ragguagliata del bene trasformato, che è pari a 137,00 m<sup>2</sup>, si perviene, pertanto, ad un valore totale di mercato (Vm) del bene trasformato pari a 254.307,62 €.

#### 5.1.9 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

#### 5.1.10 Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C<sub>TT</sub>)

Rappresenta, in linea generale, la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C<sub>oi</sub>), del costo di costruzione delle superfici coperte (C<sub>sc</sub>) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C<sub>se</sub>). Nel caso di specie si sono considerati i soli costi relativi alla idoneizzazione dell'area e alla costruzione della superficie coperta.

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Per quanto riguarda le fonti, il costo di costruzione delle superfici coperte, è stato utilizzato il manuale di settore DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie", del Collegio Ing. ed Arch. di Milano. Nel caso di specie sono stati adottati i valori previsti per la tipologia A2 ("Edificio unifamiliare"), in quanto molto simile alla ipotesi di trasformazione, sia dal punto di vista tipologico che costruttivo.

Per quanto riguarda i costi di idoneizzazione come fonte è stato utilizzato il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Friuli Venezia Giulia per l'anno 2022, in particolare la voce "10.4.AB1.01 Preparazione del cantiere".

| CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO             |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    | COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE |                       |                         |             |                     | VALUTAZIONE         |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|-------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------|-----|-----|------|----|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------|---------------------|------------------------------|----------|-----------|-------|-------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------|
| Tipologia dei costi                                   |         | Costruzione Superfici Coperte (CSC)<br><br>DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano | A2 Edificio unifamiliare | Nord Italia | 2019 | 798 | 3,3 | 2633 | 10 | 1.107,00                         | Ubicazione e contesto | Aggiornamento temporale | Consistenza | Livello qualitativo | Coefficiente finale | Costo unitario omogeneizzato | Quantità | Costo (€) |       |             |                 |             |             |              |                         |
| Fonte (Pubblicazione)                                 | Oggetto |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           | Luogo | Data (anno) | Superficie (m²) | Altezza (m) | Volume (m³) | Tempi (mesi) | Costo unitario rilevato |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
|                                                       |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    |                                  |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |
| COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C <sub>TT</sub> (€) |         |                                                                                                                            |                          |             |      |     |     |      |    | 176.488,23                       |                       |                         |             |                     |                     |                              |          |           |       |             |                 |             |             |              |                         |

#### 5.1.11 Precisazioni sulla definizione dei coefficienti

In considerazione della diversa ubicazione e contesto dell'immobile, dell'aggiornamento temporale dei costi unitari rispetto l'anno di pubblicazione del manuale DEI e della minore consistenza, sono state apportate delle correzioni al costo unitario rilevato utilizzando i coefficienti riportati nella tabella.

In particolare si è ritenuto che l'ubicazione ed il contesto determinino, in questo caso, un minor costo di realizzazione pari al 10%, dovuto al mercato locale rispetto alla generica localizzazione "Nord Italia".

Si è tenuto conto di un cautelativo aggiornamento temporale dell'1% in ragione del fatto che le recenti notevoli fluttuazioni del tasso, connesse alle instabili condizioni sociopolitiche ed economiche, non sono prevedibili

nell'immediato.

Una maggiorazione è stata apportata al coefficiente "consistenza" per tener conto delle minori economie di scala dovute alla ridotta superficie realizzata rispetto l'oggetto edilizio del prezziario delle tipologie edilizie (in ragione del 25%, considerata la ridotta superficie d'intervento).

Per quanto riguarda il livello qualitativo, in ragione delle caratteristiche dell'intervento si è ritenuto adeguato quanto previsto dal manuale DEI per la costruzione di un edificio unifamiliare (scheda A2).

I costi di idoneizzazione, invece, in ragione della fonte locale e dell'attualità della pubblicazione, sono stati assunti senza alcuna correzione.

#### 5.1.12 Costi indiretti di trasformazione ( $C_{IT}$ )

I "costi indiretti di trasformazione" ( $C_{IT}$ ) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) che da "Costi di gestione dell'operazione" ( $C_G$ ).

Gli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) comprendono:

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

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

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

- gli **Onorari Professionali** ( $O_P$ ), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** ( $C_{AL}$ ), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ).

- le **Spese Generali e di amministrazione** ( $S_G$ ), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ).

- le **Spese di commercializzazione ( $S_C$ )**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato ( $V_M$ ) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione ( $C_{IT}$ ) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e nei Costi di gestione dell'operazione ( $C_G$ )

| ONERI DI URBANIZZAZIONE                                                                                  |                                                                 |                 |                 |                    |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------|------------------|
| Dettaglio voci                                                                                           |                                                                 | Prezzo unitario | Unità di misura | Tasso o aliquota % | Quantità   | Costo (€)        |
| Oups                                                                                                     | Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup | 22,21           | €/mq            |                    | 93,00      | 2.065,53         |
|                                                                                                          | Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous                        | 52,68           | €/mq            |                    | 93,00      | 4.899,24         |
|                                                                                                          | Monetizzazione degli standards urbanistici                      | -               | -               |                    | -          | 0,00             |
| Occ                                                                                                      | Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)           | 672,00          | €/mq            | 1,80%              | 93,00      | 1.124,93         |
| COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE                                                                        |                                                                 |                 |                 |                    |            |                  |
| Onorari professionali [ $O_P = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ]                                 |                                                                 |                 | €               | 5,43%              | 176.488,23 | 9.583,31         |
| Spese generali e Costi per Allacciamenti<br>$S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$ |                                                                 |                 | €               | 2,00%              | 184.577,92 | 3.691,56         |
| Spese di commercializzazione<br>( $S_C = x\% \times V_M$ )                                               |                                                                 |                 | €               | 3,00%              | 254.307,62 | 7.629,23         |
| TOTALE ( $C_{IT} = O_U + C_G$ )                                                                          |                                                                 |                 |                 |                    |            | <b>28.993,80</b> |

### 5.1.13 Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come i contributi concessori commisurati sul costo di costruzione, da una verifica fatta con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tavagnacco, per il tipo di intervento previsto nella zona omogenea in cui ricade il bene in valutazione, sono dovuti. L'eventuale edificazione rimane pertanto subordinata al pagamento degli oneri concessori secondo i contenuti della L.R. 19/2009 e del suo regolamento di attuazione. Gli oneri di urbanizzazione sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale di Tavagnacco n. 9 del 12 aprile 2013 e succ.,

provvedimento che ha approvato e fatto propri quelli regionali, fissando i coefficienti di correzione minimi dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto indicato nella Tabella 3) allegato C) del Regolamento di attuazione della legge.

Si precisa che la superficie netta imponibile, pari a 93 m<sup>2</sup>, utilizzata per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, è stata calcolata partendo dalla superficie lorda di piano (140 m<sup>2</sup>), applicando alla stessa un coefficiente riduttivo empirico pari a 0,83 – derivato dal rapporto medio esistente tra superficie lorda e superficie netta del vano massimo previsto per la categoria catastale – per ottenere la superficie utile di piano, operando poi su quest'ultima una riduzione del 20%, per tenere conto – in assenza di un progetto su cui computarle – di quelle superfici accessorie non assoggettabili all'imposizione.

L'incidenza degli onorari professionali sono stati calcolati con apposito foglio di calcolo *Excel* sulla base della Legge 2 marzo 1949 n. 143 - Testo unico per la tariffa professionale degli onorari dell'ingegnere e dell'architetto.

Per le spese generali, i costi per gli allacciamenti e le spese di commercializzazione, si è considerata la percentuale ritenuta di comune incidenza per queste voci ricavata in base a tabelle e pubblicazioni di settore e adottata di prassi.

#### 5.1.14 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )

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

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

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

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

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo il seguente

andamento temporale, ipotizzando un anticipo sui costi di trasformazione e gestione dell'operazione pari al 50% ad inizio lavori ed un saldo finale del rimanente 50% a fine lavori:

| Dettaglio voci                            | Tempo di erogazione |      | Durata debito |      |
|-------------------------------------------|---------------------|------|---------------|------|
|                                           | Periodo             | Mesi | Periodo       | Mesi |
| 50% del Costo Tecnico di Trasformazione   | n1                  | 6    | n2+n3         | 10   |
| 50% del Costo Tecnico di Trasformazione   | n1+n2+n3            | 16   | n1+n2+n3      | 0    |
| Oneri di urbanizzazione                   | n1                  | 6    | n2+n3         | 10   |
| 50% dei Costi di Gestione dell'operazione | n1                  | 6    | n2+n3         | 10   |
| 50% dei Costi di Gestione dell'operazione | n1+n2+n3            | 16   | n1+n2+n3      | 0    |

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.

| Oneri finanziari                                                                                | Tasso i (%) | Durata debito (mesi) | Costi (€)  | Quota costi (%) | Quota debito d (%) | Oneri finanziari (€) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Sul costo tecnico di trasformazione<br>Of = x% (C <sub>TT</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1] | 2,82%       | 10                   | 176.488,23 | 50,0%           | 50,0%              | 1.034,46             |
|                                                                                                 |             | 0                    | 176.488,23 | 50,0%           | 50,0%              | 0,00                 |
| Sugli oneri di urbanizzazione<br>Of = % (O <sub>U</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]         |             | 10                   | 8.089,70   | 100,0%          | 0,0%               | 0,00                 |
| Sui costi di gestione<br>Of = x% (C <sub>G</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]                |             | 10                   | 20.904,10  | 50,0%           | 50,0%              | 122,53               |
|                                                                                                 |             | 0                    | 20.904,10  | 50,0%           | 50,0%              | 0,00                 |
| ONERI FINANZIARI - O <sub>FT</sub>                                                              |             |                      |            |                 |                    | 1.156,98             |

#### 5.1.15 Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate

Gli oneri finanziari sono stati calcolati ipotizzando:

- il ricorso al capitale di debito per il 50% e proprio per il 50% e con una quota costi rispettivamente al 50% e 50% erogati rispettivamente secondo le tempistiche riportate nella precedente tabella;
- un tasso di interesse bancario pari a 2,82%, individuato nella pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e istituzioni finanziarie: condizioni e rischiosità del credito per settori e territori" del 30 dicembre 2022 - Tavola: TAEG sui prestiti (escluse sofferenze) connessi ad esigenze di investimento - operazioni nel periodo per classe di grandezza dell'ammontare a disposizione, durata

originaria dello strumento finanziario, area geografica e settore della clientela (III semestre 2022 – area geografica Nord Est – prestito da 50.000 a 125.000 euro e con durata fino ad 1 anno).

#### 5.1.16 Utile del promotore

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

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

| Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€) | Percentuale p (%) | Utile del Promotore (€) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 254.307,62                                                                        | 10,00%            | 25.430,76               |

Considerando le condizioni economiche generali, il settore di intervento del caso specifico e l'andamento locale del mercato, gli importi complessivi dei limitati lavori e la loro ridotta tempistica (8 mesi), si ritiene che l'utile sia pari al 10%, anche sulla base di indagini effettuate con riferimento alla realtà locale. A sostegno dell'ipotesi di cui sopra, si è inoltre considerato che, nel segmento di mercato di riferimento, le caratteristiche dell'immobile e le destinazioni ammissibili presuppongono un utilizzo diretto del bene, pertanto, il rischio imprenditoriale è legato unicamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita.

#### 5.1.17 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$ e $O_{FA}$ )

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

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
  - oneri fiscali;
  - oneri di mediazione;
  - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
  - oneri notarili e/o di passaggio.

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

$$O_{IA} = t \times V_T$$

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

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

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \text{ e } q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari, sono riportate nella tabella seguente:

| t (%)  | d (%)  | i (%) | Tempi (mesi maturazione) | $f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%) |
|--------|--------|-------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 15,00% | 50,00% | 2,82% | 16                       | 2,17%                                         |

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

#### 5.1.18 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato ( $V_T$ )

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

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ), dei costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ ) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) e dell'utile del promotore ( $U_P$ ).

#### 5.1.19 Precisazioni sul saggio di attualizzazione

Nel caso specifico si utilizza un tasso *Risk-free* (tasso di remunerazione per il puro investimento di capitale) riferito ai BOT a 12 mesi - 11-12 gennaio 2023 - pari ad un rendimento lordo del 3,085% (dato rinvenuto sul sito internet del Dipartimento del Tesoro) applicando il rendimento relativo ai BOT a 12 mesi,

per un periodo il più vicino possibile alla durata dell'investimento di cui è oggetto il bene in valutazione.

| Dettaglio voci                                                       | Valore (€) | r (%) | Tempi (mesi) | $1/(1+r)^n$ | Valore attualizzato (€) |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------|-------------|-------------------------|
| <b>Valore di mercato del bene trasformato <math>V_m</math></b>       | 254.307,62 | 3,085 | 16           | 0,9655      | 245.531,34              |
| <b>50% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio</b>    | 44.122,06  |       | 6            | 0,9869      | 43.544,78               |
| <b>50% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio</b>    | 44.122,06  |       | 16           | 0,9655      | 42.599,38               |
| <b>50% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito</b>   | 44.122,06  |       | 16           | 0,9655      | 42.599,38               |
| <b>50% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito</b>   | 44.122,06  |       | 16           | 0,9655      | 42.599,38               |
| <b>Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio</b>                    | 8.089,70   |       | 6            | 0,9869      | 7.983,86                |
| <b>Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito</b>                   | 0,00       |       | 16           | 0,9655      | 0,00                    |
| <b>50% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio</b>  | 5.226,02   |       | 6            | 0,9869      | 5.157,65                |
| <b>50% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio</b>  | 5.226,02   |       | 16           | 0,9655      | 5.045,67                |
| <b>50% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito</b> | 5.226,02   |       | 16           | 0,9655      | 5.045,67                |
| <b>50% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito</b> | 5.226,02   |       | 16           | 0,9655      | 5.045,67                |
| <b>Oneri finanziari sui costi (<math>O_{FT}</math>)</b>              | 1.156,98   |       | 16           | 0,9655      | 1.117,06                |
| <b>Utile del Promotore (<math>U_P</math>)</b>                        | 25.430,76  |       | 16           | 0,9655      | 24.553,13               |

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

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

dove  $q = 1+r$   $r$  = saggio di attualizzazione;  
 $C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;  
 $C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

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

| $V_m/(1+r)^n$ | $\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$ | Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare<br>[1+ t + f/(1+r) <sup>n</sup> ] | Valore di mercato del bene da trasformare<br>$V_T$ |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| a             | b                                                                               | c                                                                                        | $V_T = (a - b)/c$                                  |
| 245.531,34    | 225.291,63                                                                      | 1,17                                                                                     | <b>17.284,54</b>                                   |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Valore della Piena Proprietà (€ ) | 17.284,54       |
| Natura del diritto reale          | Piena Proprietà |
| Quota del diritto reale (%)       | 100,00%         |

#### 5.1.20 Determinazione del valore di mercato della particella di terreno edificabile con destinazione urbanistica "A.4 del P.A.C." - foglio15, particella 95

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni sopra esposte, si addiuviene al più probabile valore all'attualità (gennaio 2023) del mappale foglio 15, particella 95 (terreno edificabile con destinazione urbanistica A.4 del P.A.C. Piano Attuativo Comunale), che per l'intera quota di proprietà si valuta pari **in c.t. a 17.280,00 € (diciassettemiladuecentottanta/00)**.

Il valore di cui sopra trova riscontro nel confronto tra il valore unitario espresso in metri cubi del lotto in valutazione (ca. 33 €/m<sup>3</sup>, con un rapporto di cubatura di 2,84 €/m<sup>3</sup>) ed il valore ai fini IMU delle zone omogenee residenziali B2 (50 €/m<sup>3</sup>, con un rapporto di cubatura di 1,00 €/m<sup>3</sup>), quest'ultimo ridotto del 35% in ragione dei forti vincoli progettuali e della promiscuità dell'accesso. Data la particolare destinazione urbanistica dell'area, non è stato possibile reperire quale fonte d'ausilio atti di compravendite od offerte di aree similari.

## CONCLUSIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (gennaio 2023), degli immobili siti in Comune di Tavagnacco frazione Branco, censiti al Catasto Terreni foglio 15, particelle 40 e 95, beni pervenuti al Patrimonio dello Stato a seguito di Confisca – in danno di

575/65 -

Gli immobili in valutazione sono attualmente di proprietà del Patrimonio dello Stato (CF 80193210582), con sede in Roma (RM) ed è intendimento dello stesso procedere all'alienazione degli stessi.

Dalla documentazione pervenuta dalla Committenza non risulta, per gli immobili in parola, la presenza di ulteriori ipoteche, vincoli, pesi, gravami e servitù (ad eccezione di quanto già rappresentato al paragrafo 2.5). Pertanto, la perizia è stata eseguita su quanto attualmente esistente nella realtà dei luoghi e facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

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.

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni siano liberi da vincoli locativi, siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

Di conseguenza, si ribadisce che la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

- la documentazione fornita dalla Committenza è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alla consistenza dell'esistente sono stati desunti esclusivamente sulla base della documentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale – Territorio, senza procedere ad alcuna verifica neppure tramite misurazione a campione della proprietà in questione;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alla consistenza del fabbricato ipotizzato nella trasformazione (si veda paragrafo 2.3 e successivi) sono stati desunti dalla documentazione allegata al P.A.C. delle Zone "A" del P.R.G.C. di Tavagnacco, in particolare dalle Norme di Attuazione dello stesso e dalla tavola di progetto 10.b, riguardante la zonizzazione e le caratteristiche per l'edificazione della frazione di Branco, nonché dalla mappa del Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale – Territorio, senza procedere ad alcuna verifica neppure tramite misurazione a campione della proprietà in questione;

- 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 di che trattasi, 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;
- non 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 valutazione non saranno presi in considerazione i costi per eventuali lavori di bonifica.

In data 4 novembre 2022 è stato eseguito apposito sopralluogo (incarico di missione autorizzato con protocollo n. 3270/INT del 3 novembre 2022).

La determinazione del più probabile valore di mercato della particella di terreno agricolo con destinazione urbanistica "VP\* Verde privato di riserva" è stata effettuata ricercando il più probabile valore unitario di mercato attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il più probabile valore di mercato della particella di terreno edificabile, ricadente in "Zona A" con piano attuativo approvato, poiché il mercato delle compravendite riferito ad immobili di questo tipo non risulta essere sufficientemente dinamico, è stato, invece, determinato mediante il procedimento della trasformazione. La determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto finito (riferito alla destinazione d'uso residenziale, per la tipologia "abitazioni civili") è stata effettuata ricercando il più probabile valore unitario di mercato attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA), mentre l'approccio del costo è stato utilizzato per determinare i costi della costruzione e della conseguente trasformazione. Si rappresenta che la quantificazione dei valori unitari eseguita con il MCA, stante le caratteristiche dell'unità ipotizzata, si colloca al di sopra dell'intervallo minimo dei valori OMI in condizioni normali, in considerazione dello stato manutentivo e conservativo ottimi e della costruzione a nuovo.

Per quanto sopra rappresentato, ad espletamento dell'incarico ricevuto, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti ed ai procedimenti di stima adottati, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'epoca della stima, gennaio 2023, e per la piena ed intera proprietà sia pari in c.t.:

- per la particella di terreno con destinazione urbanistica "VP\* Verde privato di riserva" censita al Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco al foglio 15 con il numero 40, a **5.860,00 €**  
**(cinquemilaottocentosessanta/00);**
- per particella di terreno edificabile, ricadente in "Zona A", con piano attuativo approvato, censita al Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco al foglio 15 con il numero 95 a **17.280,00 €**  
**(diciassettemiladuecentottanta/00).**

Complessivamente il valore dei beni in valutazione attualmente di proprietà del Patrimonio dello Stato (CF 80193210582), con sede in Roma (RM), ammonta **in c.t. a 23.140,00 € (ventitremilacentoquaranta/00).**

**La valutazione è stata eseguita facendo esplicito diniego ad ogni altro suo tipo di utilizzazione e con riferimento all'attuale destinazione d'uso delle unità immobiliari.**

**I valori quantificati sono condizionati alle assunzioni esplicitate e contenute nella presente relazione di stima.**

Udine, 17 gennaio 2023

IL RESPONSABILE TECNICO

*Maurizio Rabusin*  
(firmato digitalmente)

LA DIRETTRICE  
DELL'UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO

*Giuseppa Tusa*  
(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano i documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

## **ALLEGATI**

- |          |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Tabelle MCA</b>                                                                    |
| <b>2</b> | <b>Localizzazione – Estratti di mappa dal S.I.T. Sistema Integrato del Territorio</b> |
| <b>3</b> | <b>Estratto dal PRGC – Piano regolatore Generale Comunale</b>                         |
| <b>4</b> | <b>Estratti del foglio di mappa – Catasto Terreni</b>                                 |
| <b>5</b> | <b>Estratto del foglio di mappa – OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare</b>          |
| <b>6</b> | <b>Documentazione fotografica</b>                                                     |

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE        |                            |  |                                            |  |               |  |                 |  |          |  |                 |                                   |                   |
|-----------------------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------------|--|---------------|--|-----------------|--|----------|--|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
| Segmento del mercato immobiliare              |                            |  | COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables) |  |               |  |                 |  |          |  |                 |                                   |                   |
| Dati di riferimento                           | Aree Edificabili           |  | Ca                                         |  | Cb            |  | Cc              |  |          |  |                 | IMMOBILE IN STIMA<br>(S= subject) |                   |
|                                               | Fonte                      |  | Compravendita                              |  | Compravendita |  | Compravendita   |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Estremi                    |  | 0                                          |  | 0             |  | 0               |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Prezzo (€)                 |  | 4.930,00                                   |  | 7.500,00      |  | 7.748,22        |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Epoca dato (Semestre/anno) |  | 2°/2020                                    |  | 1°/2022       |  | 2°/2022         |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Comune                     |  | TAVAGNACCO                                 |  | TAVAGNACCO    |  | TAVAGNACCO      |  |          |  |                 |                                   |                   |
| Indirizzo                                     | Toponimo                   |  |                                            |  |               |  |                 |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Numero civico              |  |                                            |  |               |  |                 |  |          |  |                 |                                   |                   |
|                                               | Sezione                    |  | -                                          |  | -             |  | -               |  |          |  |                 |                                   |                   |
| Catastali                                     | Foglio                     |  | 27                                         |  | 16            |  | 16              |  |          |  | 15              |                                   |                   |
|                                               | Part.ile                   |  | 744                                        |  | 697           |  | 2288            |  |          |  | 40              |                                   |                   |
|                                               | Subalterno                 |  | -                                          |  | -             |  | -               |  |          |  | -               |                                   |                   |
| Caratteristiche oggetto di confronto          | Consistenza                |  | Superficie (mq)                            |  | 880,00        |  | Superficie (mq) |  | 1.773,00 |  | Superficie (mq) |                                   | 1.490,00          |
|                                               | Localizzazione             |  | Normale                                    |  |               |  | Superficie (mq) |  |          |  |                 |                                   | Normale           |
|                                               | Forma                      |  | Regolare                                   |  |               |  | Irregolare      |  |          |  |                 |                                   | Irregolare        |
|                                               | Giacitura                  |  | Pianeggiante                               |  |               |  | Pianeggiante    |  |          |  |                 |                                   | Pianeggiante      |
|                                               | Accessibilità              |  | Da via secondaria                          |  |               |  | Normale         |  |          |  |                 |                                   | Da via secondaria |
|                                               | Rischio idrogeologico      |  | Non a rischio                              |  |               |  | Non a rischio   |  |          |  |                 |                                   | Non a rischio     |
| Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche | Servitù                    |  | Assenti                                    |  |               |  | Assenti         |  |          |  |                 |                                   | Assenti           |
|                                               | A lungo termine            |  | A lungo termine                            |  |               |  | A lungo termine |  |          |  |                 |                                   | A lungo termine   |

## TABELLA "B" - DATI

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                                               |                             |                    |                             |                    |                             |                    |  |  |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject) |                             |                    |
|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--|--|--|--|--|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili                | Ca                          |                    | Cb                          |                    | Cc                          |                    |  |  |  |  |  |                                | Dettaglio o<br>nomenclatore | Quantità<br>o num. |
|                          |                                               | Dettaglio o<br>nomenclatore | Quantità<br>o num. | Dettaglio o<br>nomenclatore | Quantità<br>o num. | Dettaglio o<br>nomenclatore | Quantità<br>o num. |  |  |  |  |  |                                |                             |                    |
| c1                       | Consistenza                                   | Superficie (mq)             | 880,00             | Superficie (mq)             | 2.080,00           | Superficie (mq)             | 1.773,00           |  |  |  |  |  | Superficie (mq)                | 1.490,00                    |                    |
| c2                       | Localizzazione                                | Normale                     | 1,00               | Normale                     | 1,00               | Normale                     | 1,00               |  |  |  |  |  | Normale                        | 1,00                        |                    |
| c3                       | Forma                                         | Regolare                    | 1,00               | Irregolare                  | 0,00               | Regolare                    | 1,00               |  |  |  |  |  | Irregolare                     | 0,00                        |                    |
| c4                       | Giacitura                                     | Pianeggiante                | 2,00               | Pianeggiante                | 2,00               | Pianeggiante                | 2,00               |  |  |  |  |  | Pianeggiante                   | 2,00                        |                    |
| c5                       | Accessibilità                                 | Da via<br>secondaria        | 0,00               | Normale                     | 1,00               | Da via<br>secondaria        | 0,00               |  |  |  |  |  | Da via<br>secondaria           | 0,00                        |                    |
| c6                       | Rischio idrogeologico                         | Non a rischio               | 1,00               | Non a rischio               | 1,00               | Non a rischio               | 1,00               |  |  |  |  |  | Non a rischio                  | 1,00                        |                    |
| c7                       | Servitù                                       | Assenti                     | 1,00               | Assenti                     | 1,00               | Assenti                     | 1,00               |  |  |  |  |  | Assenti                        | 1,00                        |                    |
| c8                       | Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche | A lungo termine             | 0,00               | A lungo termine             | 0,00               | A lungo termine             | 0,00               |  |  |  |  |  | A lungo termine                | 0,00                        |                    |

## TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

| CARATTERISTICHE |                                                  |                 |                    | PREZZI IMPLICITI |        |          |          |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|----------|----------|
| N.ordine        | Nome                                             | Simbologia      | Unità di<br>misura | Coef.<br>KCi     | Ca     | Cb       | Cc       |
| c1              | Consistenza                                      | Kc1 x<br>p'cmin | €/mq               | 1,00             | 3,61   | 3,61     | 3,61     |
| c2              | Localizzazione                                   | Kc2XPci         | €                  | 10,0%            | 493,00 | 750,00   | 774,82   |
| c3              | Forma                                            | Kc3XPci         | €                  | 10,0%            | 493,00 | 750,00   | 774,82   |
| c4              | Giacitura                                        | Kc4XPci         | €                  | 5,0%             | 246,50 | 375,00   | 387,41   |
| c5              | Accessibilità                                    | Kc5XPci         | €                  | 5,0%             | 246,50 | 375,00   | 387,41   |
| c6              | Rischio idrogeologico                            | Kc6XPci         | €                  | 5,0%             | 246,50 | 375,00   | 387,41   |
| c7              | Servitù                                          | Kc7XPci         | €                  | 5,0%             | 246,50 | 375,00   | 387,41   |
| c8              | Adeguamento temporale<br>rel. Prev. Urbanistiche | Kc8XPci         | €                  | 20,0%            | 986,00 | 1.500,00 | 1.549,64 |

**TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

| Caratteristica           |                                               | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          |  |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)                 |          |
|--------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|--|--|------------------------------------------------|----------|
|                          |                                               | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          |  |  |  |  |                                                |          |
| N.                       | Identificativo                                | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |  |  |  |  |                                                |          |
| c1                       | Consistenza                                   | 610,00                   | 2.199,52                 | -590,00               | -2.127,40                | -283,00               | -1.020,43                |  |  |  |  |                                                |          |
| c2                       | Localizzazione                                | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| c3                       | Forma                                         | -1,00                    | -493,00                  | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -774,82                  |  |  |  |  |                                                |          |
| c4                       | Giactura                                      | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| c5                       | Accessibilità                                 | 0,00                     | 0,00                     | -1,00                 | -375,00                  | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| c6                       | Rischio idrogeologico                         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| c7                       | Servitù                                       | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| c8                       | Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                                |          |
| CORREZIONE<br>DEL PREZZO | $\sum \Delta P_i$                             |                          | 1.706,52                 |                       | -2.502,40                |                       | -1.795,25                |  |  |  |  |                                                |          |
|                          | $P'_C$                                        |                          | 4.930,00                 |                       | 7.500,00                 |                       | 7.748,22                 |  |  |  |  |                                                |          |
|                          | $P'_C + \sum \Delta P_i$                      |                          | 6.636,52                 |                       | 4.997,60                 |                       | 5.952,97                 |  |  |  |  |                                                |          |
| 1^a SINTESI              | $P_C$ corretto                                |                          | 4,45                     |                       | 3,35                     |                       | 4,00                     |  |  |  |  | prezzo unitario<br>medio<br>1^a sintesi (€/mq) | 3,93     |
|                          | $\Delta_{medio}\%$                            |                          | 13,23%                   |                       | -14,76%                  |                       | 1,78%                    |  |  |  |  | % di<br>scostamento<br>accettato               | 15%      |
|                          | Esito 1^a sintesi valutativa                  |                          | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |  |  |  |  | Valore<br>1^a sintesi (€)                      | 5.855,70 |
|                          |                                               |                          |                          |                       |                          |                       |                          |  |  |  |  |                                                |          |

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE  |                                                           |                          |                                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Segmento del mercato immobiliare        |                                                           |                          | COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables) |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Dati OMI della tipologia degli immobili | Immobili Residenziali                                     |                          | Ca                                         | Cb                           | Cc                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Fonte                                                     |                          | Compravendita                              | Compravendita                | Compravendita                |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Dati di riferimento                     | Estremi                                                   |                          | 0                                          | 0                            | 0                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Prezzo (€)                                                |                          | 253.000,00                                 | 248.695,00                   | 242.374,94                   |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Epoca dato (Semestre/anno)                                |                          | 1°/2020                                    | 2°/2020                      | 2°/2021                      |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Comune                                                    |                          | TAVAGNACCO                                 | TAVAGNACCO                   | TAVAGNACCO                   |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Indirizzo                                                 | Toponimo                 | VIA CUNEO                                  | VIA E. FERMI                 | VIA BRANCO                   |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Numero civico            | SNC                                        | 20                           | 1                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Sezione                  | -                                          | -                            | -                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Catastali                                                 | Foglio                   | 37                                         | 30                           | 16                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Part. IIe                | 776                                        | 709                          | 82                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Subalterno               | -                                          | 1 e 2                        | 4                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Dati OMI della tipologia degli immobili | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili |                          | B2                                         | B2                           | B1                           |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Valori all'epoca del comparabile                          | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.200,00                                   | 1.200,00                     | 1.000,00                     |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.450,00                                   | 1.450,00                     | 1.400,00                     |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Valori all'epoca della stima:                             | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.150,00                                   | 1.150,00                     | 1.000,00                     |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.400,00                                   | 1.400,00                     | 1.400,00                     |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         | Consistenza ragguagliata                                  |                          | Superficie in m <sup>2</sup>               | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> |
|                                         | Localizzazione di dettaglio dell'edificio                 |                          | Normale                                    | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      |
|                                         | Tipologia architettonica dell'edificio                    |                          | Civile                                     | Civile                       | Civile                       | Civile                       | Civile                       | Civile                       | Civile                       | Civile                       | Civile                       |
|                                         | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)        |                          | Ottimo                                     | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       |
|                                         | Ascensore                                                 |                          | Assente                                    | Assente                      | Assente                      | Assente                      | Assente                      | Assente                      | Assente                      | Assente                      | Assente                      |
| Caratteristiche oggetto di confronto    | Livello di piano dell'uii                                 |                          | Terra                                      | Terra                        | Terra                        | Terra                        | Terra                        | Terra                        | Terra                        | Terra                        | Terra                        |
|                                         | Orientamento prevalente dell'uii                          |                          | E-O                                        | SE-SO                        | SE-SO                        | SE-SO                        | SE-SO                        | SE-SO                        | SE-SO                        | SE-SO                        | S                            |
|                                         | Numero di affacci                                         |                          | Tre                                        | Tre                          | Tre                          | Tre                          | Tre                          | Tre                          | Tre                          | Tre                          | Tre                          |
|                                         | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii                 |                          | Normale                                    | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      |
|                                         | Qualità distributiva                                      |                          | Normale                                    | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      | Normale                      |
|                                         | Numero WC                                                 |                          | Due                                        | Due                          | Due                          | Due                          | Due                          | Due                          | Due                          | Due                          | Due                          |
|                                         | Stato manutentivo dell'uii                                |                          | Normale                                    | Normale                      | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       | Ottimo                       |
|                                         | Nuova Costruzione                                         |                          | No                                         | No                           | Si                           | Si                           | Si                           | Si                           | Si                           | Si                           | Si                           |
|                                         |                                                           |                          |                                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
|                                         |                                                           |                          |                                            |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) |                                                                                                                                   |  |  | Ca                             | Cb                             | Cc                            |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA (Subject)                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona OMI                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |  |  | DIVERSA EPOCA SUBJECT          | DIVERSA EPOCA SUBJECT          | DIVERSA EPOCA SUBJECT         |  |  |  | B1                                                                                   |
|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |  |  | DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT |  |  |  |                                                                                      |
|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |  |  | B2                             | B2                             | B1                            |  |  |  |                                                                                      |
| Prezzo rilevato (€)                                                                                                                                   |                                                                                                                                   |  |  | 253.000,00                     | 248.695,00                     | 242.374,94                    |  |  |  | V <sub>OMI</sub> min. = €/m <sup>2</sup> 1.000,00                                    |
| Semestre OMI di riferimento                                                                                                                           |                                                                                                                                   |  |  | 1 <sup>o</sup> /2020           | 2 <sup>o</sup> /2020           | 2 <sup>o</sup> /2021          |  |  |  | V <sub>OMI</sub> max = €/m <sup>2</sup> 1.400,00                                     |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)                                                                                                |                                                                                                                                   |  |  | 1.325,00                       | 1.325,00                       | 1.200,00                      |  |  |  | C' (€/m <sup>2</sup> ) (da scadente a normale) 350,00                                |
| Coefficiente epoca K <sub>ei</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)                     |                                                                                                                                   |  |  | 0,96                           | 0,96                           | 1,00                          |  |  |  | C' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo) 350,00                                  |
| Localizzazione generale                                                                                                                               | Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)                                                                     |  |  | 1.275,00                       | 1.275,00                       | 1.200,00                      |  |  |  | Epoca stima: 2 <sup>o</sup> /2022                                                    |
|                                                                                                                                                       | Coefficiente localizz. K <sub>i</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile) |  |  | 0,94                           | 0,94                           | 1,00                          |  |  |  | Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 1.200,00              |
| Consistenza raggiuntiata STci (mq)                                                                                                                    |                                                                                                                                   |  |  | 154                            | 147                            | 154                           |  |  |  | 137                                                                                  |
| Prezzo unitario pc (€/mq)                                                                                                                             |                                                                                                                                   |  |  | 1.642,86                       | 1.691,80                       | 1.573,86                      |  |  |  | Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> min - C') 650,00 |
| Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x ki (€/mq)                                                                                              |                                                                                                                                   |  |  | 1.487,87                       | 1.532,20                       | 1.573,86                      |  |  |  | Prezzo/Canone max ammissibile = €/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> max +C') 1.750,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)                                                                                                  |                                                                                                                                   |  |  | 229.132,08                     | 225.233,21                     | 242.374,94                    |  |  |  | p'c min = € 1.487,87                                                                 |
| Dato ammissibile (SI o NO)                                                                                                                            |                                                                                                                                   |  |  | SI                             | SI                             | SI                            |  |  |  |                                                                                      |

**TABELLA "C" - DATI**

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                                                    |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                 |
|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili                     | Ca                           |                 | Cb                           |                 | Cc                           |                 | IMMOBILE IN STIMA (Subject)  |                 |                              |                 |                 |
|                          |                                                    | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Quantità o num. |
| c1                       | Consistenza raggiuagliata                          | Superficie in m <sup>2</sup> | 154,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 147,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 154,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 137,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 137,00          | 137,00          |
| c2                       | Localizzazione di dettaglio dell'edificio          | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | 1,00            |
| c3                       | Tipologia architettonica dell'edificio             | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | 1,00            |
| c4                       | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | 2,00            |
| c5                       | Ascensore                                          | Assente                      | 0,00            | Assente                      | 0,00            | Presente                     | 1,00            | Assente                      | 0,00            | Assente                      | 0,00            | 0,00            |
| c6                       | Livello di piano dell'uiu                          | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            | Terra                        | 3,00            | 3,00            |
| c7                       | Orientamento prevalente dell'uiu                   | E-O                          | 2,00            | SE-SO                        | 3,00            | SE-SO                        | 3,00            | S                            | 4,00            | S                            | 4,00            | 4,00            |
| c8                       | Numero di affacci                                  | Tre                          | 2,00            | Tre                          | 2,00            | Due                          | 1,00            | Tre                          | 2,00            | Tre                          | 2,00            | 2,00            |
| c9                       | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu          | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | 1,00            |
| c10                      | Qualità distributiva                               | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | 1,00            |
| c11                      | Numero WC                                          | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            | Due                          | 1,00            | 1,00            |
| c12                      | Stato manutentivo dell'uiu                         | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | 2,00            |
| c13                      | Nuova Costruzione                                  | No                           | 0,00            | No                           | 0,00            | Si                           | 1,00            | Si                           | 1,00            | Si                           | 1,00            | 1,00            |

| CARATTERISTICHE |                                                    |             |                  | TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI |           |           |           |                  |
|-----------------|----------------------------------------------------|-------------|------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| N ordine        | Nome                                               | Simbologia  | Unità di misura  | Coef. Kci                      | Ca        | Cb        | Cc        | PREZZI IMPLICITI |
| c1              | Consistenza ragguagliata                           | Kc1 x p'cmh | €/m <sup>2</sup> | 1,00                           | 1.487,87  | 1.487,87  | 1.487,87  |                  |
| c2              | Localizzazione di dettaglio dell'edificio          | Kc2XPci     | €                | 12,1%                          | 27.633,33 | 27.163,12 | 29.230,42 |                  |
| c3              | Tipologia architettonica dell'edificio             | Kc3XPci     | €                | 5,0%                           | 11.456,60 | 11.261,66 | 12.118,75 |                  |
| c4              | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | Kc4XStc     | €                | 150,00                         | 23.100,00 | 22.050,00 | 23.100,00 |                  |
| c5              | Ascensore                                          | Kc5XPci     | €                | 4,9%                           | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |                  |
| c6              | Livello di piano dell'uiu                          | Kc6XPci     | €                | 0,0%                           | 0,00      | 0,00      | 0,00      |                  |
| c7              | Orientamento prevalente dell'uiu                   | Kc7XPci     | €                | 2,0%                           | 4.651,38  | 4.572,23  | 4.920,21  |                  |
| c8              | Numero di affacci                                  | Kc8XPci     | €                | 2,7%                           | 6.209,48  | 6.103,82  | 6.588,36  |                  |
| c9              | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu          | Kc9XPci     | €                | 0,0%                           | 0,00      | 0,00      | 0,00      |                  |
| c10             | Qualità distributiva                               | Kc10XPci    | €                | 12,1%                          | 27.633,33 | 27.163,12 | 29.230,42 |                  |
| c11             | Numero WC                                          | Kc11XPci    | €                | 4,9%                           | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |                  |
| c12             | Stato manutentivo dell'uiu                         | Kc12XSts    | €                | 350,00                         | 47.950,00 | 47.950,00 | 47.950,00 |                  |
| c13             | Nuova Costruzione                                  | Kc13XPci    | €                | 4,9%                           | 11.227,47 | 11.036,43 | 11.876,37 |                  |

## TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| Caratteristica           |                                                    | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          |  |  |  |  | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)          |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|--|--|-----------------------------------------|--|
|                          |                                                    | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          |  |  |  |  |                                         |  |
| N.                       | Identificativo                                     | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |  |  |  |  |                                         |  |
| c1                       | Consistenza ragguagliata                           | -17,00                   | -25.293,80               | -10,00                | -14.878,71               | -17,00                | -25.293,80               |  |  |  |  |                                         |  |
| 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                       | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c5                       | Ascensore                                          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -11.876,37               |  |  |  |  |                                         |  |
| c6                       | Livello di piano dell'uii                          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c7                       | Orientamento prevalente dell'uii                   | 2,00                     | 9.302,76                 | 1,00                  | 4.572,23                 | 1,00                  | 4.920,21                 |  |  |  |  |                                         |  |
| c8                       | Numero di affacci                                  | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 1,00                  | 6.568,36                 |  |  |  |  |                                         |  |
| c9                       | Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c10                      | Qualità distributiva                               | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c11                      | Numero WC                                          | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c12                      | Stato manutentivo dell'uii                         | 1,00                     | 47.950,00                | 1,00                  | 47.950,00                | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| c13                      | Nuova Costruzione                                  | 1,00                     | 11.227,47                | 1,00                  | 11.036,43                | 0,00                  | 0,00                     |  |  |  |  |                                         |  |
| CORREZIONE<br>DEL PREZZO | $\Sigma \Delta P_i$                                | 43.186,43                |                          | 48.679,96             |                          | -25.681,60            |                          |  |  |  |  |                                         |  |
|                          | $P'_C$                                             | 229.132,08               |                          | 225.233,21            |                          | 242.374,94            |                          |  |  |  |  |                                         |  |
|                          | $P'_C + \Sigma \Delta P_i$                         | 272.318,51               |                          | 273.913,16            |                          | 216.693,34            |                          |  |  |  |  |                                         |  |
| 1^a SINTESI              | $P_C$ corretto                                     | 1.987,73                 |                          | 1.999,37              |                          | 1.581,70              |                          |  |  |  |  | 1.856,26                                |  |
|                          | $\Delta_{medio} \%$                                | 7,08%                    |                          | 7,71%                 |                          | -14,79%               |                          |  |  |  |  | 15%                                     |  |
|                          | Esito 1^a sintesi valutativa                       | Accettato                |                          | Accettato             |                          | Accettato             |                          |  |  |  |  | Valore<br>1^a sintesi (€)<br>254.307,62 |  |



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

| LOCALIZZAZIONE                     |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Immagine tratta da Geopoi Map Data |                 |
| ALLEGATO                           | fuori scala     |
| N° 2a                              | data 17/01/2023 |



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

LOCALIZZAZIONE  
Immagine tratta da Geopoi Map Data

**ALLEGATO**  
**N° 2b**

fuori scala  
data **17/01/2023**



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

| LOCALIZZAZIONE                     |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Immagine tratta da Geopoi Map Data |                 |
| ALLEGATO                           | fuori scala     |
| N° 2c                              | data 17/01/2023 |



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

LOCALIZZAZIONE  
Immagine tratta da Geopoi Map Data

**ALLEGATO**  
**N° 2d**

fuori scala  
data **17/01/2023**

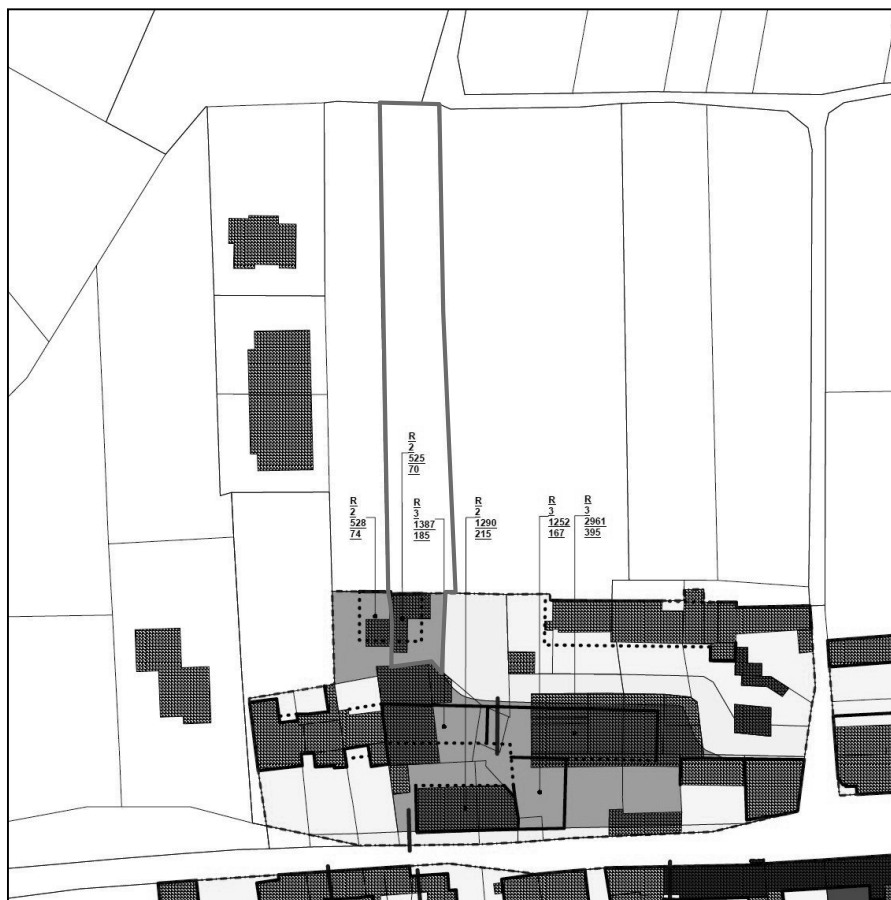


-  **ZONA VP\* (verde privato di riserva)**
-  **ZONA A (dei centri e nuclei storici)**
-  **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ESTRATTO DAL P.R.G.C. DI TAVAGNACCO  
VARIANTE N. 14 – ZONIZZAZIONE OVEST

**ALLEGATO**  
**N° 3a**

fuori scala  
data **17/01/2023**



**A3 – Ristrutturazione edilizia**



**A4 – Demolizione con ricostruzione**

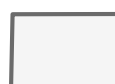


**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ESTRATTO DAL P.A.C. DELLE «ZONE A» DEL  
P.R.G.C. DI TAVAGNACCO – TAV. 10.b ZONIZZAZIONE

**ALLEGATO**  
**N° 3b**

fuori scala  
data **17/01/2023**



**A3 – Ristrutturazione edilizia**



**A4 – Demolizione con ricostruzione – Involuppo fabbricato**



**A4 – Demolizione con ricostruzione**

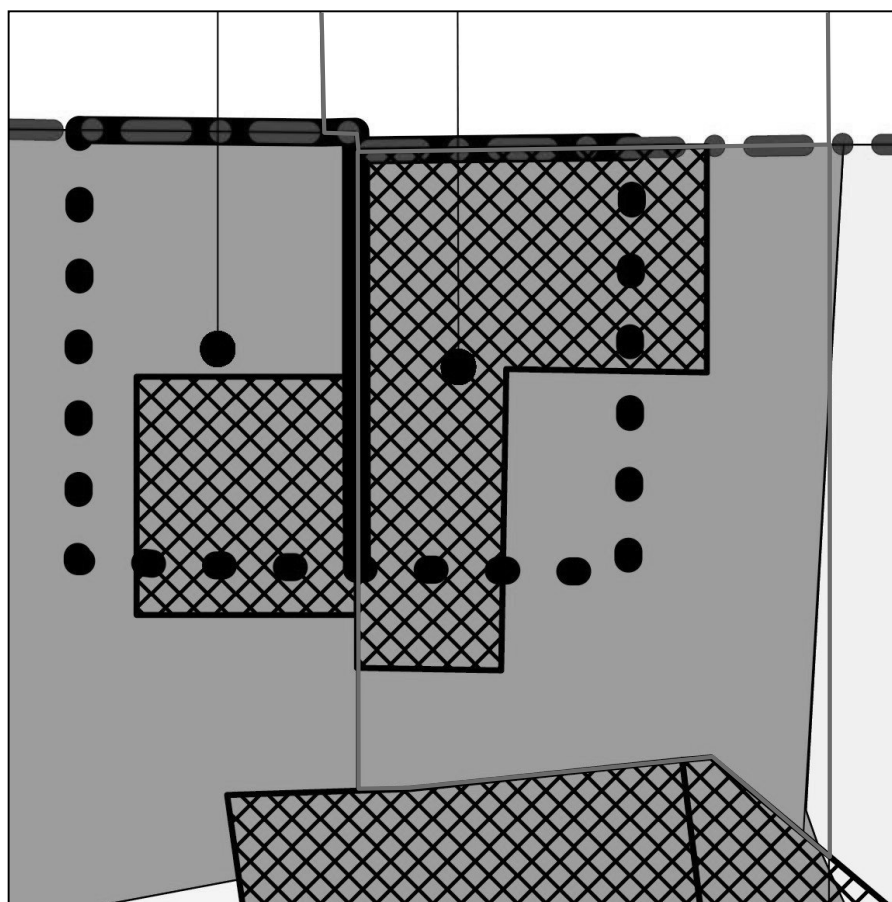


**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ESTRATTO DAL P.A.C. DELLE «ZONE A» DEL  
P.R.G.C. DI TAVAGNACCO – TAV. 10.b ZONIZZAZIONE

**ALLEGATO**  
**N° 3c**

fuori scala  
data **17/01/2023**



**A4 – Demolizione con ricostruzione – Edifici**



**A4 – Demolizione con ricostruzione – Involuppo fabbricato**



**A4 – Demolizione con ricostruzione**



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ESTRATTO DAL P.A.C. DELLE «ZONE A» DEL  
P.R.G.C. DI TAVAGNACCO – TAV. 10.b ZONIZZAZIONE

**ALLEGATO**  
**N° 3d**

fuori scala  
data **17/01/2023**







**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ORTOFOTO 2022 COMUNE DI TAVAGNACCO  
Foglio 15, particelle 40 e 95

**ALLEGATO**  
**N° 4c**

fuori scala  
data **17/01/2023**



**ZONA OMI B1 – “LOC. TAVAGNACCO - BRANCO”**



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME**

ESTRATTO DI MAPPA OMI – COMUNE DI  
TAVAGNACCO - Foglio 15, particelle 40 e 95

**ALLEGATO**  
**N° 5**

fuori scala  
data **17/01/2023**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ORTOFOTO GOOGLE MAPS 2017

ALLEGATO  
N° 6a

-  
data 17/01/2023



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ORTOFOTO GOOGLE MAPS 2017

ALLEGATO  
N° 6b

-  
data 17/01/2023



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
FORNITA DALLA COMMITTEENZA DATATA 18/02/2021

ALLEGATO  
N° 6c

-  
data 17/01/2023



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
SOPRALLUOGO DEL 04/11/2022

ALLEGATO  
N° 6d

-

data 17/01/2023