

Enrico Firpo

INGEGNERE

Via Albere, 10
37138 - Verona
E-mail studio@ingfirpo.it

Tel. 045-8102891

Fax 045-8198337

Cell. 335-5437806

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN PERIZIA: TERRENI IN TRIESTE, VIA BONOMEA

VALORE DI PERIZIA: 70.000,00 €

Verona, 28 maggio 2014

Ing. Enrico Firpo



Relazione di stima

1 - Premessa

La presente relazione di stima riguarda la valutazione immobiliare di un terreno in Trieste, via Bonomea.

La stima viene redatta su incarico della società

proprietaria dell'immobile.

Il sottoscritto Ingegnere, in data 26 maggio 2014 ha esperito un sopralluogo in sito ed ha preso visione della documentazione tecnico e amministrativa, ritenendola esaustiva.

2 - Dati identificativi dell'immobile

2.1 - Ubicazione

Terreni in Trieste, via Bonomea, con affaccio sul mare.

L'ubicazione si ritiene buona.

2.2 - Tipologia dei beni

Maggior parte terreni saturi, minor parte terreno a destinazione residenziale.

2.3 - Descrizione censuaria

Catasto Fondiario – Comune di Trieste – Foglio 1

Particella 627/2	232 mq	Strada
Particella 719	137 mq	Passaggio
Particella 715/4	414 mq	Strada
Particella 627/1	52 mq	Strada
Particella 623	523 mq	Vigna
Particella 632/1	231 mq	Strada
Particella 632/2	336 mq	Strada
Particella 632/6	661 mq	Strada
Particella 632/7	493 mq	Strada
Particella 632/11	100 mq	Strada
Particella 632/12	393 mq	Giardino
Particella 632/13	<u>577</u> mq	Strada
Totale	4.149 mq	

3 - Titolo di proprietà

Immobile in proprietà della società

4 - Descrizione dei beni

Si tratta di porzioni di terreno residui di complessi residenziali edificati negli anni '80 e '90 ed a servizio degli stessi, costituendo di fatto le uniche strade d'accesso. Sono pertanto intrinsecamente collegati ai complessi residenziali circostanti.

Si tratta di terreni saturi, gravati da servitù e non liberamente utilizzabili.

Una porzione di terreno (particella 623) ha ancora potenzialità edificatoria.

Vengono di seguito riassunte le caratteristiche di ciascuna porzione.

Particelle: 715/4 – 719 – 632/6

Superficie = 1.212 mq. Terreni che costituiscono l'unica strada di penetrazione esistente che collega la pubblica via Bonomea con i complessi residenziali. Il manufatto stradale, composto da strada e da percorso pedonale, risulta completo di asfaltatura, servizi e sotto servizi. Sono gravati dalle servitù necessarie a favore degli attuali fruitori dei complessi residenziali.

Le particelle non hanno edificabilità residua.

L'unico loro pregio è rappresentato dall'utilità di disporre dell'unica via d'accesso al nuovo ambito, in vista di future sistemazioni urbanistiche della zona, attualmente non satura.

Particelle: 632/7 – 632/11 – 632/12 – 632/13

Superficie = 1.563 mq. Terreni che costituiscono la frazione non edificata posta a N-O di un'area urbanistica satura.

E' presente sul lotto un raccordo curvilineo stradale a raso, completo di muri e manto stradale, a servizio delle autorimesse dei complessi residenziali circostanti. Tale manufatto non risulta regolare dal punto di vista edilizio.

Si tratta di aree inedificabili, gravate da servitù di fatto, con insediati manufatti non regolari.

Particella 627/1

Superficie = 52 mq. Strada in fregio a via Bonomea, con classificazione urbanistica B4. Pur privata, di fatto appartiene alla pubblica via Bonomea ed è stata pavimentata dal Comune. Risulta pertinenza satura dei complessi residenziali limitrofi, in proprietà di terzi.

Particella 627/2

Superficie = 232 mq. Strada. Risulta pertinenza satura dei complessi residenziali limitrofi, in proprietà di terzi ed è inclusa nel P.P. di cui alla var. 78 del P.R.G.C.

Particella 632/1

Superficie = 231 mq. Strada. Pertinenza satura inclusa nel P.P. di cui alla var. 78 del P.R.G.C.

Particella 632/2

Superficie = 336 mq. Strada. E' gravata da numerose servitù di passaggio; non risulta intrinsecamente edificabile, anche se dotata di edificabilità prevista per la zona B4, subordinata all'approvazione del P.P. di cui alla var. 78 del P.R.G.C.

Particella 623

Superficie = 523 mq. Vigna. Terreno non gravato da servitù, inserito in zona B4, subordinata all'approvazione del P.P. di cui alla var. 78 del P.R.G.C.

Il lotto risulta edificabile.

L'edificabilità può avvenire solamente nell'ambito di un piano di sviluppo di una più vasta area. Non è possibile un'edificabilità diretta.

5 - Considerazioni di mercato e commerciabilità

In generale il mercato immobiliare locale registra un trend negativo, con conseguente contrazione dei prezzi e riduzione della domanda; questo sia in generale, in allineamento con il trend nazionale, sia nello specifico. Grado di commerciabilità modesto.

Valori di riferimento del mercato immobiliare: viene fatto riferimento ai dati ufficiali desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, riferito al secondo semestre 2013 ed ai valori riscontrati direttamente sul mercato locale.

Valori OMI:

zona D5 - periferica

Abitazioni civili ottime: da 2.450,00 €/mq a 2.950,00 €/mq

Abitazioni civili normali: da 1.950,00 €/mq a 2.300,00 €/mq

Abitazioni civili economiche: da 1.400,00 €/mq a 1.800,00 €/mq

Ville e villini normali: da 950,00 €/mq a 1.150,00 €/mq.

Si rileva che i valori di compravendita riscontrati sono molto più alti dei costi di costruzione, pertanto un eventuale intervento edilizio si ritiene possa essere eseguito con un buon margine di guadagno.

Nello specifico il terreno oggetto di stima può essere edificato solamente nell'ambito di un piano di sviluppo di una più vasta area. Non è possibile un'edificabilità diretta.

Per tali ragioni è stato applicato al terreno edificabile un valore prudenziale che tenga conto dei tempi lunghi e delle difficoltà da superare.

6 – Stima

Tipologia	U.m.	Superficie	Valore unitario	Valore commerciale (Euro)
Terreni - particelle 627/2, 719, 715/4, 627/1, 632/1, 632/2, 632/6, 632/7, 632/11, 632/12, 632/13	mq	3.626	12,00	44.000,00
Terreno - particella 623	mq	523	50,00	26.000,00
Totale (arrot.)				70.000,00

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Ingegnere ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare sia pari a 70.000,00 €.

Quick Sale Value

Il valore finale attribuito al terreno in esame è stato desunto dalle indagini esperite sul mercato immobiliare locale e si ritiene essere il più probabile punto di realizzo in una reale trattativa.

La concretizzazione di tale valore necessita però, di un'intensa attività commerciale, da esplicarsi in un arco temporale medio – lungo che consenta la collocazione in modo idoneo del bene sul mercato immobiliare locale, offrendo una buona visibilità ai potenziali acquirenti ed evitando un'eccessiva speculazione da parte degli operatori del settore.

I terreni oggetto di stima sono difficilmente sfruttabili a meno di coinvolgere terzi operatori immobiliari e di convenzionamento con il Comune; operazioni entrambe che prevedono tempi di realizzo lunghi.

In caso della necessità di un immediato realizzo, il valore esposto si ritiene debba subire un deprezzamento del 30%.

Verona, 28 maggio 2014

In fede
Ing. Enrico Firpo



Precisazioni

- I dati tecnici, quali la titolarità della proprietà, le verifiche ipotecarie e catastali, gli eventuali diritti di terzi, la conformità della proprietà alla normativa vigente ed alle convenzioni con il Comune in essere, sono stati desunti dalla documentazione fornita.
- Per la determinazione del valore si presuppone l'inesistenza di pesi, vizi e quant'altro possa, anche in minima parte, pregiudicare la vendibilità delle aree.
- I parametri di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, parte per conoscenza diretta, parte da fonti attendibili.



**VALORE DELL'AREA EDIFICABILE
LOCALIZZATA A**

**TRIESTE
VIA BONOMEA**

--- Omissis ---

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata nelle valutazioni degli immobili	4
4. Documentazione utilizzata per la stima	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo e descrizione del bene	8
7. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità	11
8. Inquadramento urbanistico.....	12
9. Il mercato immobiliare a Trieste.....	14
10. Gli elementi della valutazione	16
• Elementi che influenzano il valore di un'area edificabile	18
11. Processo valutativo	21
12. Valore del bene	27

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- **Omissis** ---

nelle persone dei liquidatori dott. Andrée Luraghi e ing. Carlo Oppici

e p.c. i commissari giudiziali

dott. Andrea Rossi

avv. Luca Toninelli

Via Pancaldo, 70

37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, *Scenari Immobiliari* ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il possibile valore di mercato del bene immobiliare di proprietà di --- Omissis --- situato a Trieste in via Bonomea, alla data del 28 febbraio 2015.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, Scenari Immobiliari ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori

esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

- 1. ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
- 2. facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
- 3. sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener

conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

3. Metodologia utilizzata nelle valutazioni degli immobili

La stima del bene è stata elaborata utilizzando il metodo sintetico comparativo e il metodo dell'incidenza percentuale dell'area.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

Criterio dell'incidenza percentuale dell'area

Il criterio dell'incidenza percentuale dell'area, è utilizzato per la stima sintetica del valore di un'area edificabile.

L'incidenza dell'area rappresenta il rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile complessivamente considerato, dato dalla somma dell'area edificabile e del fabbricato su di essa realizzato o realizzabile.

L'incidenza area è rappresentata da un indice percentuale che in generale comprende anche i costi di adeguamento (eventuali demolizioni di strutture esistenti, eventuali bonifiche, sbancamenti, palificazioni, ecc.), oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri concessori legati all'ottenimento del permesso di costruzione.

4. Documentazione utilizzata per la stima

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita da --- Omissis --- senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima di precedenti valutatori

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:
Arch. Francesca Zirnstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta, valutazione e relazione tecnica,

Pian. Federico Rivolta: inquadramento urbanistico,

Dott.ssa Clara Garibello, Arch. Valentina Loconte, Dott.ssa Federica Misci: analisi di mercato,

Arch. Valentina Loconte: indagini di mercato,

Paola Von Berger: editing.

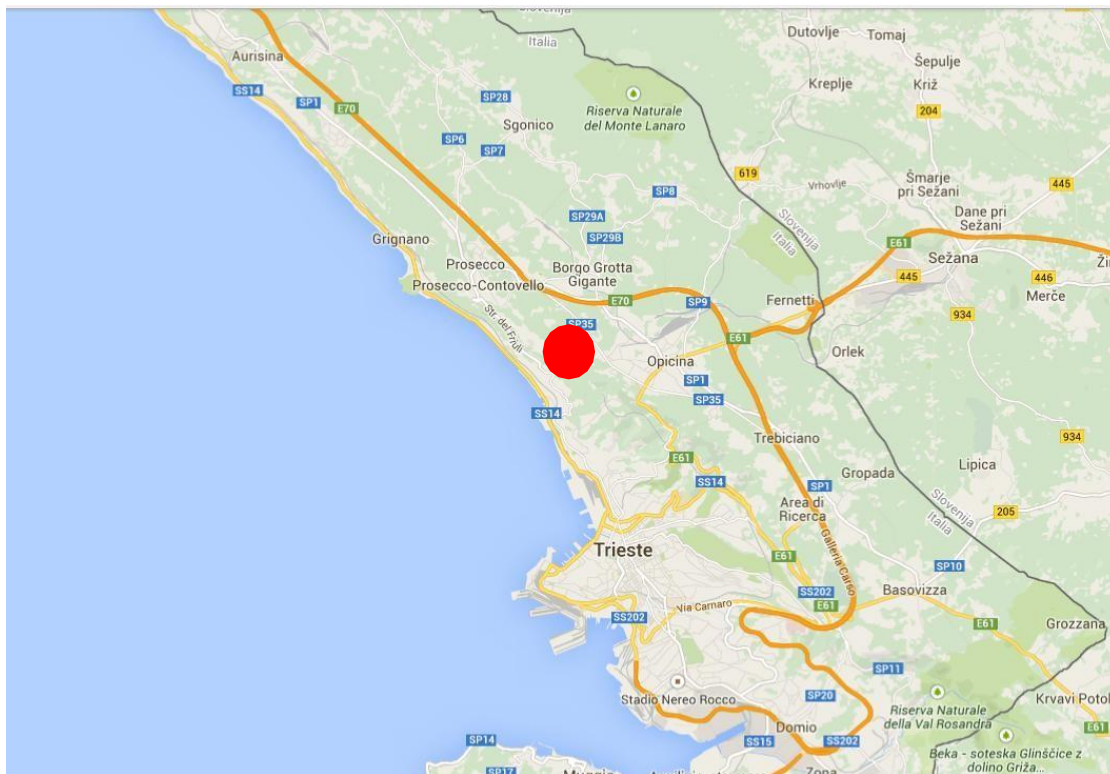
Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato dal dott. Vittorio Zirnstein nel mese di febbraio 2015.

5. Limiti della presente relazione

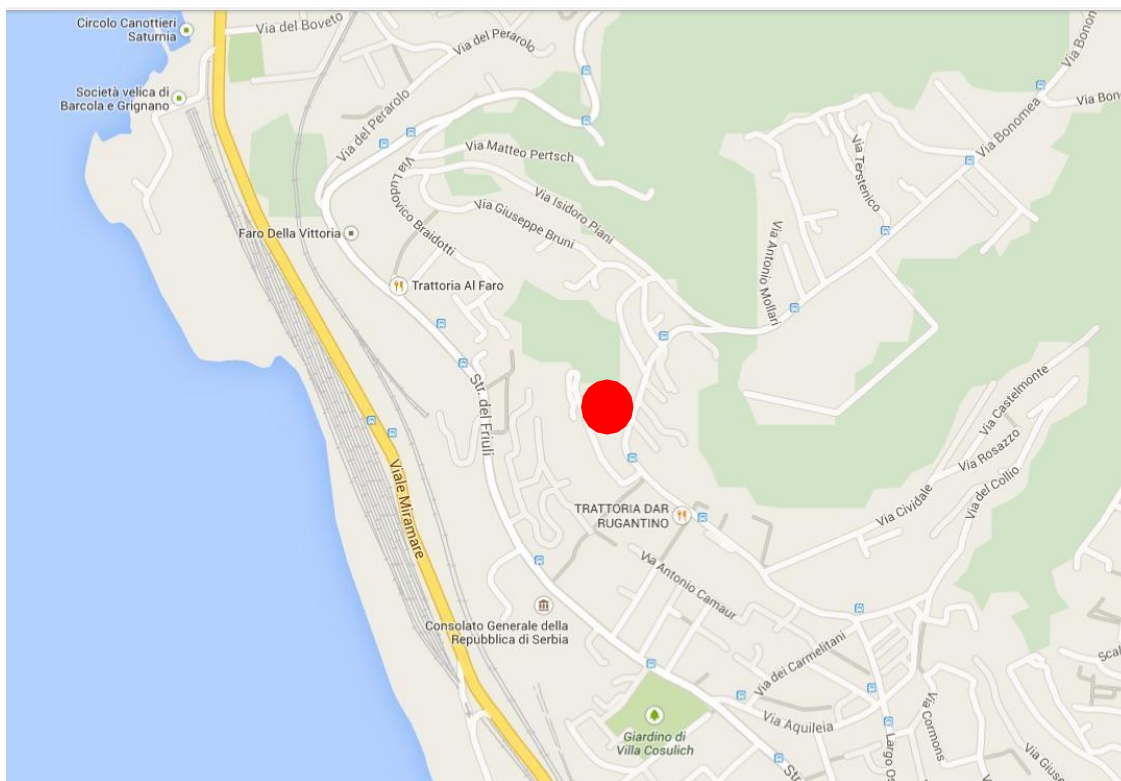
La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- 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;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

Inquadramento localizzativo esteso



Inquadramento localizzativo ravvicinato



Descrizione fotografica



7. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

Riferimenti catastali

Il bene immobiliare a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Trieste con i riferimenti riportati come segue:

Dati catastali			Descrizione censuaria
Foglio	Mappale	mq	
1	627/2	232,0	strada
1	719	137,0	passaggio
1	715/4	414,0	strada
1	627/1	52,0	strada
1	623	523,0	vigna*
1	632/1	231,0	strada
1	632/2	336,0	strada
1	632/6	661,0	strada
1	632/7	493,0	strada
1	632/11	100,0	strada
1	632/12	393,0	giardino
1	632/13	577,0	strada
TOTALE		4149,0	
* il mappale 623 è un terreno edificabile a destinazione residenziale			

Consistenze

Il bene oggetto di stima ha una **superficie catastale** totale di **4.149** mq.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Non sono state comunicate a Scenari Immobiliari né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

8. Inquadramento urbanistico

Inquadramento urbanistico

La variante al Piano Regolatore Generale (PRG) n. 66, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 15 Aprile 1997, ricomprende l'area all'interno della zona B4 della periferia ad alta densità edilizia.

Le attività e le destinazioni d'uso ammesse per la zona sono:

- a) Residenza;
- b) Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- c) Attività direzionali, studi ed uffici;
- d) Attività artigianali di servizio alla residenza;
- e) Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, assistenziali e simili, a carattere pubblico e privato;
- f) Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- g) Alberghi, pensioni e simili;
- h) Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità.

Gli interventi si attuano con strumento diretto. Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti indicati nello specifico elaborato, si attuano con PRPC.

Gli indici e i parametri di zona sono:

- a) Indice volumetrico fondiario massimo pari a 1,60 mc/mq;
- b) Rapporto di copertura massimo pari al 40% della superficie del lotto;
- c) Altezza massima pari a 10 m;
- d) Distanza minima tra i fabbricati, tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti, non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- e) Distanza minima dai confini di proprietà è prescritta in 5 m. E' ammessa l'edificazione a confine;
- f) Distanza minima dai confini stradali pari a 10 m dal ciglio opposto della strada salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici di PRGC relativa a fasce di rispetto stradale. E' obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada e ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici di PRGC.

Nella redazione del PRPC vanno seguite le indicazioni contenute nell'Avviso della Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale recante disposizioni per la redazione dei piani regolatori e particolareggiati comunali e ai piani regolatori generali comunali che interessano aree in vincolo paesaggistico ed in particolare si dovrà

prevedere che gli interventi edilizi ricadenti in fondi in pendio caratterizzati da patinature già esistenti debbano obbligatoriamente seguire l'andamento plani-altimetrico dei terrazzamenti.

Il PRPC dovrà prevedere un'adeguata piantumazione di essenze autoctone di alto fusto e il rifacimento dei muri di contenimento dei terrazzamenti con la pietra arenaria.

Stato dell'iter amministrativo e urbanistico

Non è stata fornita dalla Proprietà alcuna documentazione inerente all'iter amministrativo e urbanistico.

9. Il mercato immobiliare a Trieste

Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale a Trieste indica ancora una situazione di stasi, se non con qualche lieve inflessione positiva.

In particolare, a Trieste la quantità di unità compravendute è aumentata del 1,56% (passando da 3.200 unità del 2013 a 3.250 unità dell'anno successivo). Questo risultato, insieme ad una diminuzione dell'offerta, calata del 3,64%, ha permesso un incremento dell'assorbimento del 5,3%. In misura minore l'incremento del fatturato che ha segnato una crescita solo dello 0,44%, dovuta all'ulteriore contrazione dei prezzi.

La variazione semestrale delle quotazioni a dicembre 2014 non mostra segnali particolarmente confortanti, sebbene l'erosione delle quotazioni ha interessato principalmente i valori minimi, sia di prezzo che di canone, e i valori a corpo di quegli immobili meno apprezzati dal mercato per le notevoli dimensioni o per la necessità di sostenere alti costi di ristrutturazione. La forbice dei prezzi (valori di massima frequenza riferiti ad immobili in buono stato) oscilla dai 1.500-1.700 euro/mq nella periferia sud (Chiorbola, Valmaura) ai 3.400 euro/mq della Città Vecchia, con il Centro storico a 3.150 euro/mq.

I tempi medi di vendita si sono mantenuti stabili sugli intervalli già ampiamente dilatati dell'ultimo anno, oscillando dai 5-6 mesi nelle zone maggiormente richieste (Centro storico, rettilineo Cesare Battisti, Rive, Roiano e Rozzol) fino ai 7-8 mesi nelle zone come Stazione e piazza Libertà, in lenta ma costante svalutazione nell'apprezzamento della domanda triestina.

Pur all'interno di un quadro difficile le dinamiche che muovono le scelte della domanda si sono articolate su una struttura già nota. Chi acquista casa necessariamente indirizza le proprie scelte selezionando l'impegno di spesa massimo sostenibile prima ancora che specifiche caratteristiche tipologiche o di localizzazione le quali si configurano come opzioni che, pur avendo come in ogni altra realtà, una radice culturale ed affettiva, sono meno influenti che in altri contesti sul piano delle scelte operate. Tra le zone più richieste si conferma la zona della Città Vecchia, dove la tipologia principale di acquirente è la famiglia in cerca della prima casa o di quella in sostituzione e Roiano, Rozzol, San Giusto particolarmente apprezzate da una domanda di investimento destinata alla locazione per studenti fuori sede della vicina Università.

La zona Rive, quartiere che si affaccia sul mare caratterizzato da stabili d'epoca costruiti tra la fine dell'800 ed i primi del '90, resta una zona di particolare pregio per il mercato immobiliare locale e in particolar modo per quello turistico legato alla seconda casa. Tuttavia, nonostante una buona dinamicità, anche questa zona sta risentendo della congiuntura economica sfavorevole e gli acquisti sono in calo.

Il 2015 si prepara con segnali timidi di inversione di tendenza, sul fronte degli scambi, e meno su quello delle quotazioni previste ancora in flessione. Il fatturato, dopo il tonfo accusato nell'ultimo biennio, è previsto il lenta ripresa con tassi di crescita che tuttavia difficilmente eguaglierà le performance registrate durante il periodo precedente al 2004.

Il mercato degli uffici

La città di Trieste è caratterizzata da una persistente debolezza della domanda immobiliare che coinvolge tutti i settori, ma più marcatamente gli immobili d'impresa. Sulla domanda agisce negativamente l'inasprimento della pressione fiscale, unitamente al clima di incertezza sulle prospettive di ripresa economica a livello nazionale ed europeo. Il mercato cittadino continua ad essere interessato da un peggioramento diffuso dei principali indicatori qualitativi e quantitativi, che mostrano un'offerta che non riesce a collocarsi sul mercato e tende ad accumularsi. Di conseguenza i tempi medi di compravendita si allungano e cresce lo sconto medio applicato.

Da un punto di vista congiunturale, il mercato degli immobili direzionali di Trieste ha chiuso il 2014 con tutti gli indicatori in ribasso. Il volume dei metri quadrati scambiati è stato di circa 7.000 mq e ha registrato una contrazione del 17,5% rispetto al valore dell'anno precedente.

Conseguentemente è diminuito anche il fatturato, registrando meno 21,7% in un anno, per un totale di circa 13 milioni di euro. L'offerta si è contratta del 5,6%, attestandosi a 17 mila mq, ma è ancora troppo abbondante sia rispetto all'acquisto che alla locazione. Ciò lo si evince dalla capacità di assorbimento che si è ulteriormente ridotta rispetto all'anno precedente, riportando un valore percentuale pari al 50%.

Le quotazioni dei prezzi hanno subito ulteriori cali in tutte le zone della città, con variazioni particolarmente negative dei prezzi delle zone semicentrali e periferiche. La forchetta dei valori risulta essere tra 2.150 €/mq, zone centrali, e 1.000 €/mq zone periferiche, con variazioni negative tra il 2,2% nelle zone centrali e di circa l'8% nelle zone periferiche.

La flessione dei valori sarà ancora rilevante, ma non sufficiente per stimolare una significativa ripresa della domanda nel 2015.

Il mercato degli immobili commerciali

A Trieste il settore commerciale inizia a dare segnali positivi. Nel capoluogo il volume totale delle superfici scambiate è stato di circa 6.000 mq. L'offerta, ridotta, rispetto all'anno precedente, ha permesso di incrementare l'assorbimento del 12,7% con un indice pari al 40%.

Le quotazioni dei prezzi, in calo rispetto al 2013, si stabilizzano intorno ad un intervallo che varia tra 4.050 €/mq nelle zone centrali e 1.750 €/mq nelle zone periferiche, con variazioni rispetto all'anno precedente mediamente intorno al -2,7%.

Nonostante il calo delle quotazioni la domanda di spazi commerciali resta debole, in particolare la domanda d'acquisto. Tutto il commercio si trova attualmente in grande difficoltà e si registrano molte chiusure. Per il settore commerciale, resistono alla congiuntura esclusivamente le prime location poste in affaccio sulle vie più centrali, dotate di buona visibilità rispetto ai tradizionali flussi pedonali dello shopping (come via San Nicolò, piazza Goldoni, piazza Unità e viale XX Settembre), mentre per gli immobili posizionati in zone non particolarmente ricercate i tassi di vacancy sono aumentati e i tempi di ricollocazione si stanno ulteriormente dilatando. In alcune zone è aumentato il commercio di prodotti etnici, con una crescente presenza di asiatici.

10. Gli elementi della valutazione

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento è il DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi..) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine),
 - tra il 10 e 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva,
 - tra il 70 e l'85% la superficie dei vani mansardati,
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% la superficie delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente.

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore ad 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% la superficie dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% la superficie dei portici.

Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrato e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

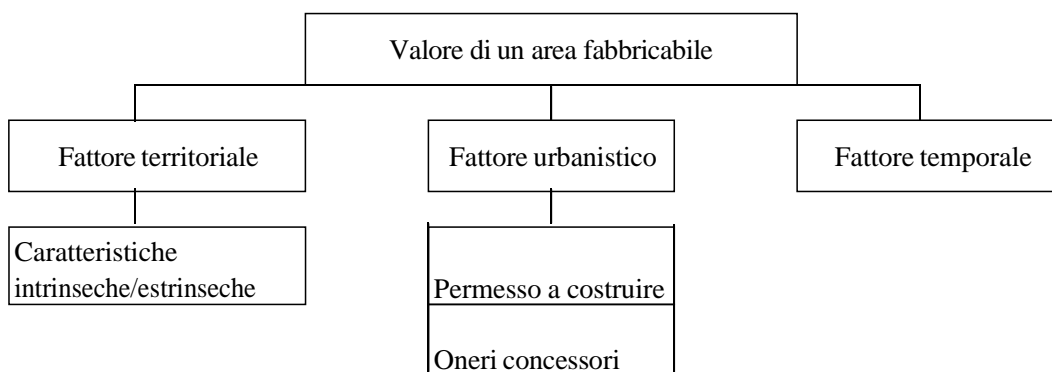
Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

- **Elementi che influenzano il valore di un'area edificabile**

I principali fattori che influenzano il valore di un'area edificabile sono:

- Fattore territoriale;
- Fattore urbanistico;
- Fattore temporale

e riassumibili nel seguente schema:



Fattore territoriale

L'ubicazione è senza dubbio il coefficiente di differenziazione più importante, capace di influenzare, e di molto, il valore a metro quadrato di qualsiasi area edificabile. In altre parole, e in termini di valore assoluto, si potrebbe dire che nella maggior parte dei casi la centralità dell'immobile è senz'altro premiante.

Tale affermazione tuttavia è soggetta ad alcuni importanti correttivi. Innanzitutto il valore dell'immobile è direttamente proporzionale alla sua destinazione d'uso. Al riguardo occorre evidenziare come il valore di alcune destinazioni d'uso sia inversamente proporzionale alla centralità delle medesime destinazioni di uso. È questo il caso dei siti industriali e dei grandi magazzini. Per evidenti necessità di manovra, di accesso e di approvvigionamento tali destinazioni d'uso raggiungono l'ottimizzazione della propria logistica in periferia ove, di regola, è consentito il transito e l'accesso ai grandi semoventi e dove è senz'altro più agevole concatenare sinergie con il trasporto ferroviario il traffico aereo, i collegamenti portuali ed è possibile creare spazi idonei per i parcheggi.

La centralità del terreno oggetto di stima deve inoltre essere valutata anche alla stregua delle indicazioni urbanistiche esistenti. La maggiore sensibilità ambientale, l'attenzione nei confronti dell'inquinamento acustico, dell'inquinamento elettromagnetico ed atmosferico hanno, di fatto, inibito la possibilità di svolgere particolari attività all'interno dei centri abitati.

A parità di localizzazione inoltre il valore di un'area edificabile può variare in funzione della sua morfologia e dei vincoli urbanistici su di essa presenti. E' evidente che

caratteristiche differenti a parità di posizionamento rispetto al tessuto urbano, comportano diversi apprezzamenti in merito al valore dell'area.

Caratteristiche intrinseche / estrinseche

Altre caratteristiche che influenzano il valore di un area edificabile possono essere distinte in:

- estrinseche (caratteristiche posizionali di intorno)
 - distanza dal centro abitato;
 - presenza o meno di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - posizione relativa rispetto al centro della zona.
- intrinseche
 - possibilità di utilizzo del lotto (completa o parziale);
 - accesso (da strada principale, secondaria, ecc.);
 - servitù presenti;
 - posizione paesaggistica o non.

Fattore urbanistico

Il Piano Regolatore Generale (PRG) in ragione delle specifiche zonizzazioni e delle particolari norme tecniche di attuazione determina il cosiddetto “effetto conformativo delle proprietà immobiliari”. In pratica lo ius aedificandi connaturato nel diritto reale di proprietà deve e può essere esercitato in conformità di quanto previsto dal medesimo Piano Regolatore Generale.

Ogni edificazione o modifica dell'edificato dovrà quindi conformarsi alle specifiche restrizioni imposte dal piano regolatore.

Tale vincolo incide profondamente sul valore da attribuire alle singole aree edificabili o già edificate. Il valore del terreno dipende quindi dalla possibile destinazione urbanistica del prodotto su di esso realizzabile. A prescindere dal mercato immobiliare di riferimento, si può affermare che destinazioni tra loro diverse (ad esempio magazzini e residenze) presentano redditività molto diverse. Anche i coefficienti di edificazione stabiliti dai diversi piani attuativi possono essere tra loro profondamente diversi e chiaramente influenzano notevolmente il valore di un terreno. Tali coefficienti di edificazione possono, ad esempio, oscillare tra i 0,03 metri cubi per metro quadro sino a situazioni limite prossime al metro cubo su metro quadrato (edilizia estensiva o edilizia intensiva).

Emerge quindi che il valore di un terreno dipende sia dalla natura degli immobili che su di esso possono essere realizzati, che dalla quantità di cubatura edificabile realizzabile su di esso.

Fattore temporale

Come abbiamo già visto tra i diversi fattori incidenti sulla valutazione di un'area edificabile, il fattore temporale è senza dubbio quello più incerto e più difficile da stimare. Il decorso del tempo generalmente incide negativamente sul valore del terreno: tanto più è ampio il lasso di tempo che intercorre tra la data di acquisto di un terreno e la data in cui vengono rilasciati i permessi a costruire necessari per la sua edificazione, tanto più si riduce il valore del profitto che l'imprenditore può realizzare dalla commercializzazione del terreno stesso e degli immobili che su di esso verranno realizzati. Il costo dell'investimento iniziale per l'acquisto del terreno edificabile è infatti destinato a non produrre reddito fino a quando non è consentito il suo utilizzo edificatorio. In tutti i casi, il tempo incide negativamente concedendo, di fatto, agli imprenditori concorrenti di intervenire sul mercato prima di altri sfruttando così le potenzialità delle novità. Il tempo modifica e plasma le richieste e i gusti del mercato di riferimento. Il ritardo nell'avvio della costruzione potrebbe quindi imporre modifiche progettuali e costi di realizzazione più alti. Tale situazione impone l'aumento dei costi di costruzione con conseguente diminuzione del profitto e parallelamente il raffreddamento della richiesta del bene con il rischio di aumento delle porzioni di bene non vendute.

Non per ultima il ritardo nell'approvazione del progetto potrebbe rendere l'operazione immobiliare del tutto inutile o fortemente diseconomica. I rischi connessi al fattore temporale e alla modificazione dell'elasticità del mercato di riferimento, di regola, vengono affrontati e calmierati mediante la predisposizione di progetti sviluppati per lotti funzionali.

11. Processo valutativo

Coerentemente con le premesse alla valutazione esplicitate nelle pagine precedenti, la valutazione del bene è stata elaborata utilizzando:

- A) il metodo sintetico comparativo, per i terreni destinati prevalentemente a viabilità locale
- B) il metodo dell'incidenza area, per la porzione di terreno edificabile (particella 623).

A) Ai terreni destinati a viabilità locale è stato attribuito un valore unitario medio di 12€/mq, ricavato per analogia con altri beni comparabili per destinazione d'uso e utilizzando un range di riferimento variabile tra i 10 e i 40€/mq.

Dati catastali			Descrizione censuaria	Valore unitario	Valore complessivo
Foglio	Mappale	mq		€/mq	€
1	627/2	232,0	strada	12	2.784
1	719	137,0	passaggio	12	1.644
1	715/4	414,0	strada	12	4.968
1	627/1	52,0	strada	12	624
1	632/1	231,0	strada	12	2.772
1	632/2	336,0	strada	12	4.032
1	632/6	661,0	strada	12	7.932
1	632/7	493,0	strada	12	5.916
1	632/11	100,0	strada	12	1.200
1	632/12	393,0	giardino	12	4.716
1	632/13	577,0	strada	12	6.924
TOTALE					43.512

- B) Il valore di mercato della porzione di terreno edificabile è stata elaborata nel modo seguente:

Valutazione particella 623		
Superficie mq:		523
IT (indice territoriale di edificabilità) mq/mq		0,53
Superficie utile lorda realizzabile (SUL) mq:		277
Destinazione funzionale		residenza
Valore unitario medio per funzione residenziale (€/mq)		2.000
Valore complessivo al finito		554.380
Incidenza area*		12%
Valore area	€	66.526
Arrotondato a	€	67.000

* terreno penalizzato da forte declivio

Dove:

- 0,53 è l'indice di edificabilità territoriale attribuito dallo strumento urbanistico vigente;
- 277mq è la superficie utile lorda (SUL) massima edificabile sulla sola porzione di terreno in oggetto
- 12% è il parametro attribuito per ricavare dal valore complessivo dell'immobile finito o di quello che potenzialmente si potrà realizzare (area fabbricabile e fabbricato), la percentuale riferita alla sola area edificabile. Nella prassi consolidata tale parametro oscilla, in un'area suburbana di un capoluogo del Nord Italia, tra il 15% e il 20%; ma nel caso specifico, considerando la particolare morfologia del terreno e il suo andamento scosceso, si ritiene più congruo assumere, come dato di riferimento, un indice pari al 12%.
- 2.000 €/mq è il valore unitario attribuibile ad un edificio residenziale di nuova costruzione riferito alla microarea. Per la determinazione di tale valore all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:
 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
 2. Banca dati Scenari Immobiliari
 3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet,

che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.



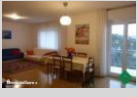
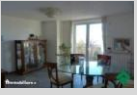





All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini

per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di Scenari Immobiliari.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Trieste (distanza da immobile circa 300 mt max)						
Abitazioni						
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Prezzi (€/mq)	Fonte e data comparison
1	 via Cividale, zona Gretta, 3 locali, 2 livelli	buono	95	155.000	1.632	<i>immobiliare.it</i> 09/11/2014
2	 via Rosazzo, zona Gretta, 3 locali, piano terra	ottimo-ristrutturato	75	169.000	2.253	<i>immobiliare.it</i> 23/12/2014
3	 via Cividale, zona Gretta, 3 locali, piano 2	buono	92	165.000	1.793	<i>immobiliare.it</i> 21/01/2015
4	 via Bonomea, zona Barcola, 2 locali, piano 1 e sottotetto*	recente costruzione	85	250.000	2.941	<i>immobiliare.it</i> 07/01/2015
5	 zona Gretta, 4 locali, piano 2, vista mare	ottimo-ristrutturato	110	350.000	3.182	<i>immobiliare.it</i> 26/02/2015
6	n.d. via dei Carmelitani, zona Gretta, 3 locali, piano 1	ottimo-ristrutturato	60	105.000	1.750	<i>immobiliare.it</i> 26/02/2015
7	 via Berlam, 3 locali, piano 2	ottimo-ristrutturato	115	253.000	2.200	<i>immobiliare.it</i> 14/11/2014
8	 zona Gretta, 3 locali, piano 1	buono	90	185.000	2.056	<i>immobiliare.it</i> 12/11/2014
9	 zona Gretta, 2 locali, piano 3	buono	50	83.000	1.660	<i>immobiliare.it</i> 21/03/2014
10	 zona Gretta, 3 locali, ultimo piano	buono	98	220.000	2.245	<i>immobiliare.it</i> 13/02/2015

* la superficie indicata non tiene conto della possibilità di valorizzare il sottotetto

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Trieste - via Bonomea			
ABITAZIONI	Prezzi (€/mq) - gennaio 2015		
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	1.750	2.850	2.300
AGENZIA DELLE ENTRATE -II semestre 2013 (zona OMI -periferica/D5) abitazioni ottime	2.450	2.950	
AGENZIA DELLE ENTRATE -II semestre 2013 (zona OMI -periferica/D5) abitazioni ottime	1.950	2.300	
INDAGINE DIRETTA	1.660	3.180	

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/mq- €/corpo
Residenza	2.000

Conseguentemente, il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, risulta determinato come segue:

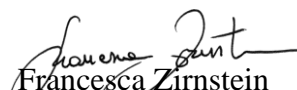
Dati catastali			Descrizione censuaria	Valore unitario	Valore complessivo
Foglio	Mappale	mq		€/mq	€
1	627/2	232,0	strada	12	2.784
1	719	137,0	passaggio	12	1.644
1	715/4	414,0	strada	12	4.968
1	627/1	52,0	strada	12	624
1	623	523,0	vigna*	-	67.000
1	632/1	231,0	strada	12	2.772
1	632/2	336,0	strada	12	4.032
1	632/6	661,0	strada	12	7.932
1	632/7	493,0	strada	12	5.916
1	632/11	100,0	strada	12	1.200
1	632/12	393,0	giardino	12	4.716
1	632/13	577,0	strada	12	6.924
TOTALE					110.512
VALORE TOTALE ARROTONDATO					111.000
* il mappale 623 è un terreno edificabile a destinazione residenziale					

12. Valore del bene

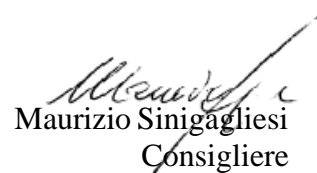
Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del bene immobiliare, localizzato a Trieste, via Bonomea snc, alla data del 28 febbraio 2015, in:

Euro 111.000,00
(centoundicimila/00)

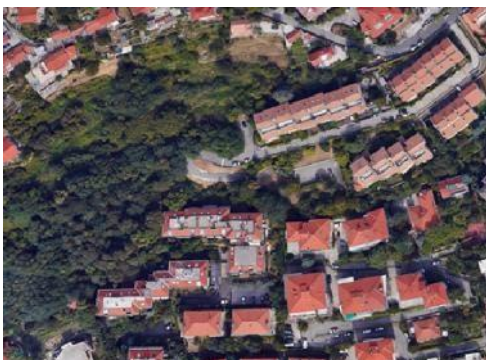
Milano, marzo 2015



Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni



Maurizio Sinigaglia
Consigliere



CODICE 20VALVDG01_20052020

PERIZIA DI STIMA

**TERRENI LOCALIZZATI A
TRIESTE VIA BONOMEA SNC**

PROPRIETA'
--- Omissis ---e

VALUTAZIONE AL 15 MAGGIO 2020

Indice

1	Obiettivo	3
2	Conformità	3
3	Soggetti responsabili, team di lavoro e requisiti	4
4	Limiti e disclaimer	5
5	Assunzioni speciali	5
6	Principi generali, definizioni e criteri di valutazione.....	6
7	Introduzione metodologica	8
8	Documentazione utilizzata per la stima.....	9
9	Contesto localizzativo e descrizione del bene	10
10	Identificazione dell'immobile	12
11	Inquadramento urbanistico	14
12	Gli elementi della valutazione	19
13	Processo valutativo.....	22
14	Valore del bene	24

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari

Milano, 20 maggio 2020

Spettabile
--- **Omissis** ---

Sua sede

1 Obiettivo

Con incarico conferitole da --- **Omissis** --- (Cliente), *Scenari Immobiliari*, in qualità di Consulente valutatore, ha provveduto a redigere la presente Perizia di stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato alla data del 15 maggio 2020 dei terreni localizzati a Trieste in via Bonomea snc.

Il presente documento aggiorna la perizia di stima elaborata per --- Omissis --- in data 28 febbraio 2015.

2 Conformità

L'incarico è stato eseguito in conformità ai principi e definizioni generali contenuti in RICS – Standard globali di valutazione “Red Book” - edizione di giugno 2017 che incorpora e recepisce gli International Valuation Standards (IVSC) 2017.

Coerentemente con tali principi il Valore di Mercato è espresso al netto dei *transaction cost* correlati all'eventuale compravendita dei beni.

3 Soggetti responsabili, team di lavoro e requisiti

Soggetti responsabili

La valutazione è stata eseguita sotto il controllo di un project leader nella persona del Dott. Ernesto Trotta, con la supervisione dell'arch. Francesca Zirnstein MRICS, Direttore Generale.

Il Team di lavoro è così composto:

Dott. Ernesto Trotta, valutazione e relazione tecnica

Dott. Filippo Fiz, indagini di mercato

Paola von Berger, editing

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato dal dott. Vittorio Zirnstein nel mese di febbraio 2015.

Requisiti

Tutti i soggetti sopra elencati, nonché i firmatari del presente documento, sono in possesso dei requisiti prescritti nel comma 2 dell'art.16, comma 5, del D.M. del 5 marzo 2015 n. 30.

Scenari Immobiliari dichiara di disporre delle competenze necessarie a svolgere il presente incarico e di fornire una valutazione obiettiva e imparziale.

Scenari Immobiliari S.r.l. ha ottenuto la Certificazione Sistema Qualità in accordo alla UNI EN ISO 9001:2015 per le attività di "Valutazione di patrimoni immobiliari" ed è iscritta al Registro delle Imprese di RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors con il seguente numero di registrazione: REG0000133877.

4 Limiti e disclaimer

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il Cliente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 6;
- la perizia è stata elaborata in modalità desk top, con l'ausilio delle informazioni raccolte durante il sopralluogo effettuato in occasione della prima valutazione risalente al mese di febbraio 2015;
- rispetto alla data della prima valutazione si assume che il bene oggetto di stima non abbia subito variazioni nella dimensione e nella qualità tali da incidere oggettivamente sulla valutazione.
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- 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;
- la documentazione fornitaci dal Cliente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene la destinazione d'uso prevista dal vigente strumento urbanistico comunale e l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le superfici inserite nel presente documento sono state desunte dal materiale fornitoci dalla proprietà; la superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette e utilizzando i principali prezziari a disposizione tra cui l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- il Documento di perizia è stato elaborato assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie;
- la presente Relazione non costituisce una proposta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni o raccomandazione in termini di investimento.

5 Assunzioni speciali

La presente valutazione non contempla alcuna assunzione speciale, definita come "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione".

6 Principi generali, definizioni e criteri di valutazione

Per la stima del valore di mercato del bene oggetto della presente perizia, Scenari Immobiliari ha adottato criteri generale conformi ai più autorevoli principi e definizioni in materia di valutazione immobiliare.

Valore di mercato

Per valore di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Canone di mercato

Per canone di mercato si intende *“l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Red Book” - edizione di giugno 2017).

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella presente relazione sono conformi a quanto contenuto nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, del Regolamento Banca d’Italia Provvedimento del 23 dicembre 2016, di cui seguito si riportano i commi salienti:

[...] 2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l’andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell’immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l’operazione;*
- siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l’immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;*

- i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;
- l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

- 1. ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
- 2. facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
- 3. sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

7 Introduzione metodologica

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile per il quale è possibile rilevare un campione omogeneo di prezzi sufficientemente rappresentativo da consentire di individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante un'accurata operazione di confronto.

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 Provvedimento del 23 dicembre 2016, la stima del complesso immobiliare è stata pertanto elaborata utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo (o di comparazione delle vendite).

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

8 Documentazione utilizzata per la stima

Coerentemente con l'incarico ricevuto, *Scenari Immobiliari* ha eseguito una verifica preliminare dei contenuti del dossier documentale consegnato dal Cliente, completato, laddove necessario, da un'attività di Due Diligence finalizzata all'acquisizione delle seguenti informazioni:

- documentazione urbanistica (convenzioni, permessi di costruire, tavole di progetto, etc.)
- destinazioni urbanistiche ammesse e consistenze (superfici e volumi)
- documentazione catastale
- atti di provenienza
- verifica di eventuali certificati SAL
- costi di costruzione e costi indiretti (oneri, progettazione, commercializzazione, etc.)
- rent roll/tenancy schedule
- contratti di locazione
- sintesi delle consistenze e delle superfici commerciali
- eventuali costi a budget per capex
- importi dovuti per IMU e TASI
- importi dovuti per premi assicurativi

Nel caso specifico, la valutazione è stata realizzata sulla base della seguente documentazione ritenuta completa ed esaustiva:

- *Decreto del Giudice Tavolare del Tribunale di Trieste n. 3406/15*
- *Estratto di mappa*
- *Perizia di stima del febbraio 2015 elaborata da Scenari Immobiliari*

9 Contesto localizzativo e descrizione del bene

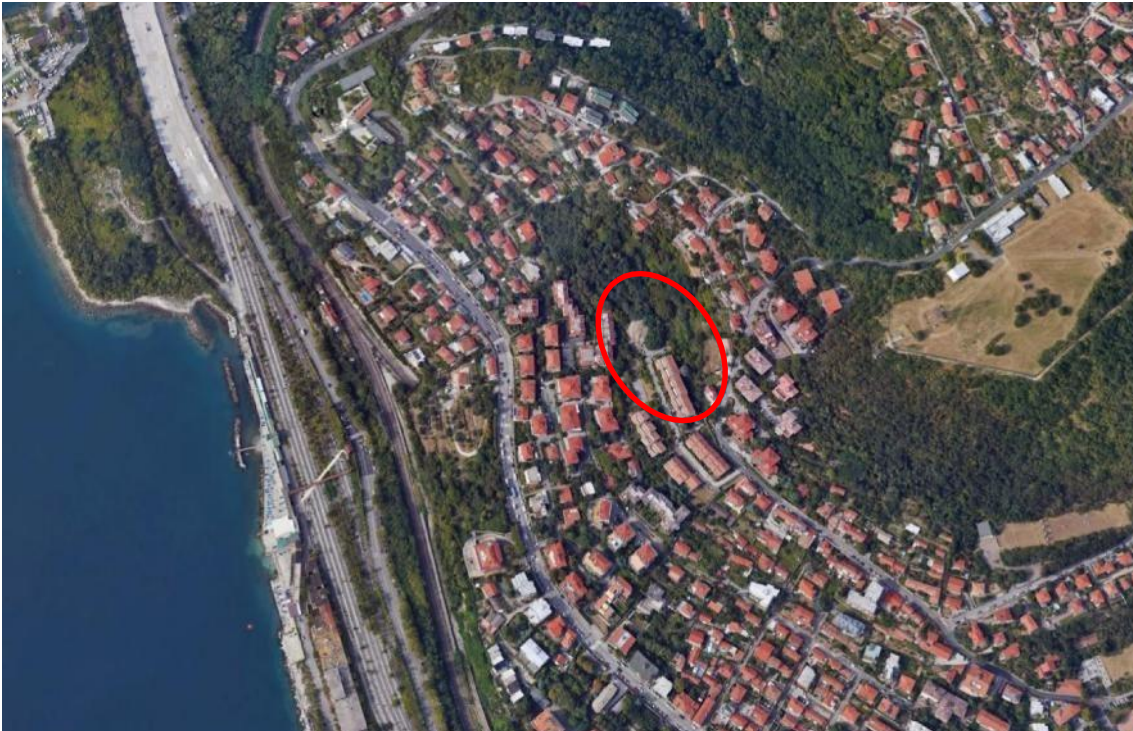
Via Bonomea è un'arteria secondaria ubicata nella fascia collinare a nord del capoluogo friulano in frazione Barcola, che dalla Strada statale n.14 della Venezia Giulia (che collega Venezia a Fiume, in Istria) conduce fino alla Strada provinciale 1, verso il comune di Opicina.

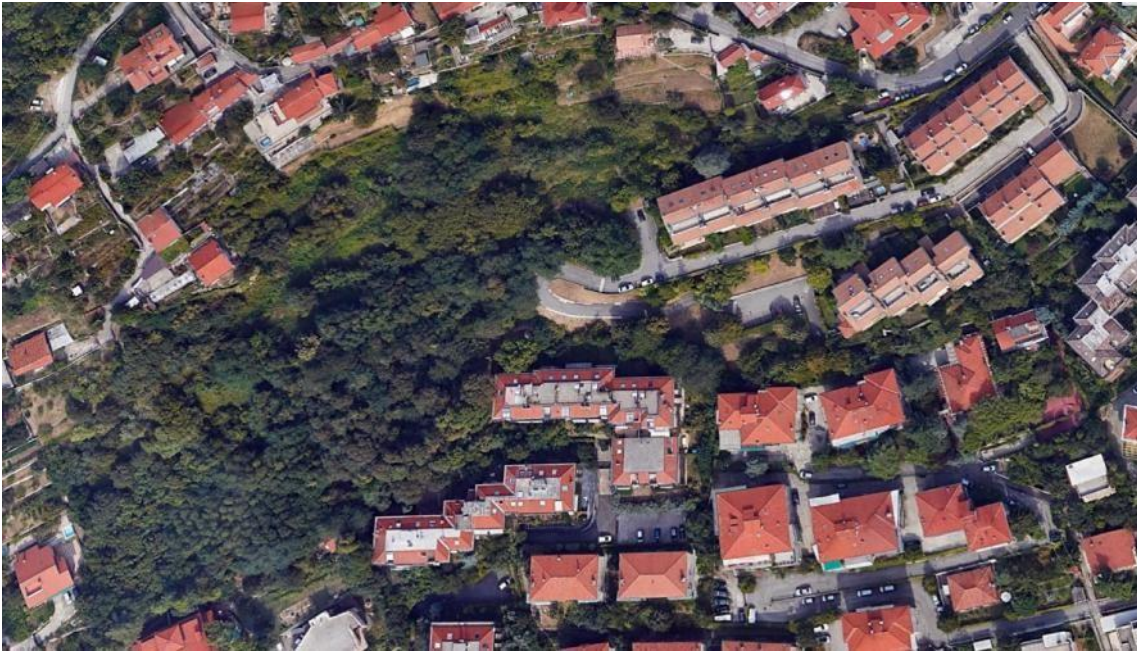
L'area oggetto di valutazione consiste in porzioni di terreno di complessivi 4.150 metri quadrati in parte adibiti a viabilità locale di transito verso proprietà private e parcheggio auto ed in parte conservate allo stato naturale e coperte da vegetazione spontanea costituita da cespugli e alberi ad alto fusto.

Il contesto, collinare e rivolto sull'ampia insenatura del porto di Trieste, è dotato di elevata qualità paesaggistica e naturalistica. Il tessuto è a bassa densità edilizia, prevalentemente destinato a residenze di medio-piccole dimensioni circondate da giardini privati.

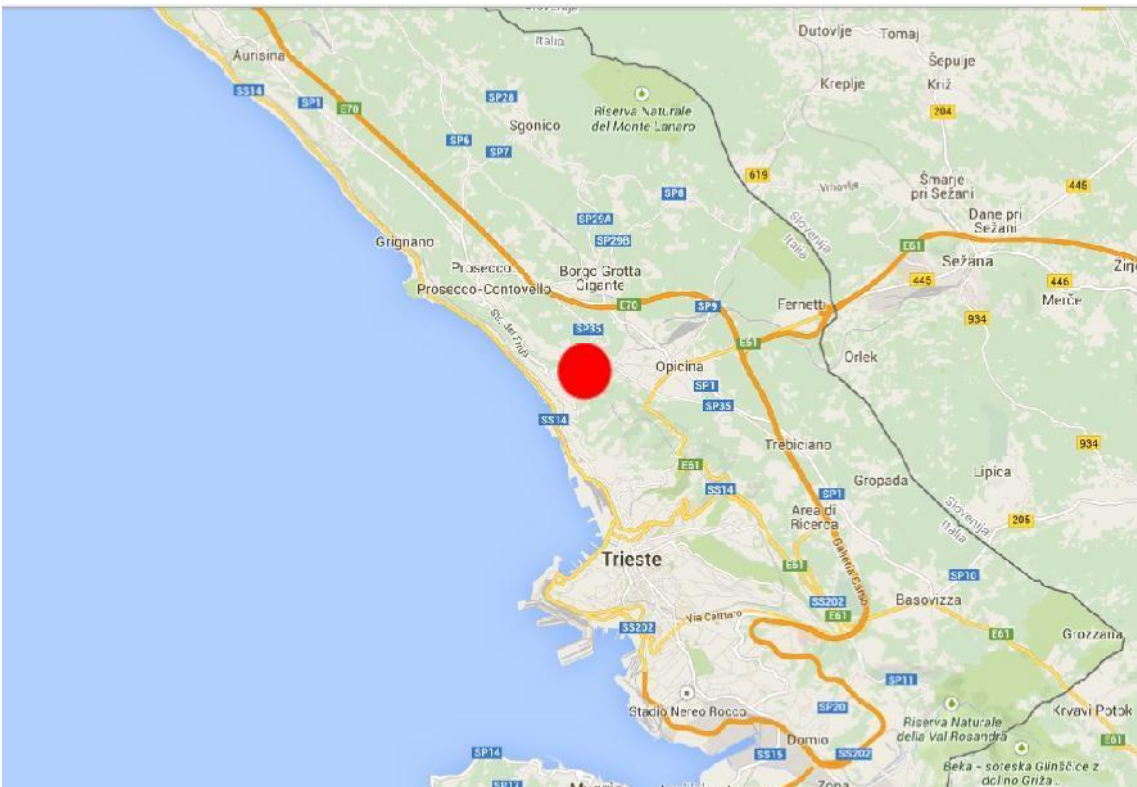
L'accessibilità è scarsa e agevole solo mediante l'utilizzo di mezzi privati.

Foto satellitare dell'area con individuazione approssimativa dei terreni





Inquadramento localizzativo esteso



10 Identificazione dell'immobile

Riferimenti catastali

Il bene immobiliare a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Trieste con i riferimenti riportati come segue:

Dati catastali			Descrizione censuaria
Foglio	Mappale	mq	
1	627/2	232,0	strada
1	719	137,0	passaggio
1	715/4	414,0	strada
1	627/1	52,0	strada
1	623	523,0	vigna
1	632/1	231,0	strada
1	632/2	336,0	strada
1	632/6	661,0	strada
1	632/7	493,0	strada
1	632/11	100,0	strada
1	632/12	393,0	giardino
1	632/13	577,0	strada
TOTALE		4.149,0	

Consistenze

Il bene oggetto di stima ha una **superficie catastale** totale di **4.149** mq.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis --- in liquidazione

Elaborato planimetrico



In colore giallo le particelle oggetto di stima

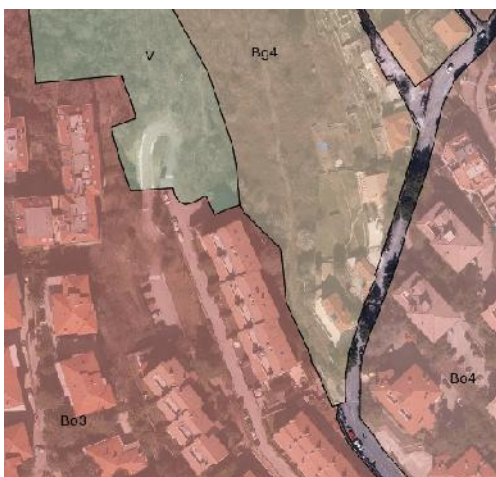
11 Inquadramento urbanistico

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste (PRGC) approvato con D.C. n. 48 dd.21.12.2015 e divenuto vigente con la pubblicazione sul BUR n. 18 del 04 maggio 2016, ricomprende i beni oggetto della presente valutazione all'interno delle seguenti zone:

- Zone Bo3 - Città degli oggetti 3;
- Zone Bg4 - Città degli orti;
- Zone V - Verde privato.

Inoltre, il Piano Paesaggistico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24 aprile 2018, n. 0111/Pres e divenuto vigente a seguito della pubblicazione sul Supplemento ordinario n. 25 del 9 maggio 2018 al Bollettino Ufficiale della Regione n. 19 del 9, ricomprende gli stessi all'interno dei:

- Paesaggi dei parchi ed aree verdi urbane;
- Paesaggi urbani a media e bassa densità edilizia.



Stralcio PRGC – P02 Zonizzazione

▼ Aree della riqualificazione e trasformazione

- Bo3 - Città' degli oggetti 3 costiera
- Bg4 - Città' degli orti
- V - Verde privato



Stralcio PPR

- Articolazione_paesaggi_Beni_tutelati_art_136_Dlgs_42_200
- Paesaggi di transizione e delle addizioni urbane
- Parchi, giardini, filari di alberi

Nella condizione di vigenza di due strumenti urbanisti che normano gli immobili in oggetto, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso insediabili faranno capo alla normativa più restrigente del PPR di seguito riportata.

Normativa PPR

Appartengono al Paesaggio dei parchi ed aree verdi urbane i principali parchi urbani ricadenti nelle aree tutelate sia dall'Avviso 22 del G.M.A. dd. 26/03/1953 che dal D.M. 04/04/1959. Essi conservano caratteri di naturalità e di sostanziale integrità, con modeste opere antropiche quali reti sentieristiche, arredo urbano, attrezzature ludiche, percorsi "vita", necessarie alle finalità ricreative, didattiche e/o scientifiche istitutive. La salvaguardia è volta a mantenere l'integrità del contesto e in particolare le caratteristiche

geomorfologiche, vegetazionali, faunistiche ed ecosistemiche, e le opere e strutture antropiche necessarie per la loro corretta fruizione. È volta inoltre a mantenere le visuali dai punti panoramici naturali accessibili e le interrelazioni visive tra loro e con altri luoghi panoramici accessibili, al fine di consentire la vista della città e di vaste porzioni di territorio circostante, con funzione di osservatorio di un intero ambito paesaggistico.

Prescrizioni:

- a) Non è ammesso alcun intervento edificatorio, con esclusione degli interventi di realizzazione di edifici e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, manufatti, degli edifici e della sentieristica esistente necessaria al miglioramento e sviluppo della fruizione pubblica dei parchi e delle aree verdi urbani. Laddove vengano indicate particolari ragioni di interesse pubblico sono ammessi allargamenti dei percorsi sentieristici esistenti e la costruzione di nuovi senza, comunque, la realizzazione di fondi artificiali impermeabilizzanti quali asfalti o calcestruzzi.
- b) Per la posa di segnali, cartelli e mezzi pubblicitari si applicano le seguenti prescrizioni:
 - segnaletica stradale: è sempre ammissibile la collocazione dei segnali verticali, orizzontali e temporanei obbligatori ai sensi del codice della strada;
 - cartelli di valorizzazione e promozione del territorio indicanti siti d'interesse turistico e culturali e cartelli indicanti servizi di interesse pubblico: è sempre ammissibile la collocazione delle tipologie disposte dal codice della strada; per altri manufatti è necessario uniformare le tipologie curando la scelta dei materiali e dei colori per un inserimento armonico nel contesto;
 - mezzi pubblicitari: è vietata l'apposizione permanente di mezzi pubblicitari; l'apposizione temporanea è ammessa limitatamente ad iniziative di interesse pubblico.
- c) È vietato l'impiego di pavimentazioni non drenanti artificiali quali asfalti o calcestruzzi negli interventi di manutenzione di parcheggi esistenti all'interno dei parchi urbani.
- d) È vietata la realizzazione di nuove infrastrutture lineari di lunga percorrenza (stradali ed energetiche), di antenne per le telecomunicazioni e dei relativi sostegni che attraversino o insistano sull'area. Per le opere di cui all'articolo 4, comma 3 la previsione è subordinata alla salvaguardia dell'integrità e della continuità visiva dei coni ottici di maggiore profondità, delle visuali percepibili dai vari punti panoramici accessibili esistenti sulla sommità delle alture, siti anche negli altri "paesaggi" individuati, al fine di consentire la vista della città di Trieste e delle aree ad essa circostanti, che connotano l'identità e la rilevanza di questi luoghi.
- e) Non è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia che comporta alterazione allo stato dei luoghi tra cui impianti solari termici, fotovoltaici, eolici e di impianti per la produzione di energia da biomassa, fatta eccezione la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio di singoli edifici, i quali, nel caso di copertura a falde, devono essere integrati o complanari al manto di copertura e non visibili da pubblica via, o, nel caso di coperture piane o a terra, devono essere non visibili da pubblica via.
- f) Non è ammesso l'uso del calcestruzzo per l'impermeabilizzazione degli stagni per l'abbeverata della fauna selvatica.
- g) Non è ammesso effettuare modifiche che comportano alterazione alla naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli, a meno che ciò non si renda necessario per il consolidamento dei versanti franosi o per il miglioramento delle caratteristiche idrogeologiche dei pendii.
- h) Per i muri a secco esistenti o di nuova realizzazione si applicano le seguenti prescrizioni:
 1. la realizzazione, il recupero o la ricostruzione di muri di contenimento a secco, è eseguita in calcare o arenaria;
 2. è ammessa la ricostruzione o la realizzazione di nuovi terrazzamenti con muri di sostegno anche aventi fondazioni, cordoli e piedritti in cemento armato come previsto dallo strumento

urbanistico del Comune di Trieste vigente alla data di adozione del PPR (ove risultano descrittive e non prescrittive la forma e le dimensioni della fondazione);

- 3. la realizzazione di muri a vista a secco deve garantire l'aspetto esteriore di muro a secco in blocchi sbozzati di pietra calcarea o in arenaria, conformemente al substrato litologico del sito di intervento, con l'evidenza del drenaggio tra le pietre; posteriormente al paramento, di spessore minimo di cm. 50, può essere realizzato un manufatto di contenimento, anche in cls armato o meno, non visibile dall'esterno, dove, attraverso una percentuale minima di fori del 5%, deve essere garantita la percolazione delle acque a tutti i livelli. Tale percentuale deve essere garantita per ogni mq. di superficie esterna del manufatto di contenimento, comunque misurata;*
 - 4. per il recupero dei pastini si applicano le prescrizioni dell'articolo 61 dello strumento urbanistico del Comune di Trieste;*
 - 5. per le zone omogenee diverse da quelle considerate dall'articolo 61, per il contenimento delle terre devono essere realizzati in pietrame reperito in loco, o coerente con lo stesso, ed eseguiti preferibilmente a secco e con i rapporti geometrico-dimensionali propri della tradizione costruttiva.*
- i) Per gli edifici eventualmente presenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione purché effettuati con l'impiego di materiali e tipologie rispettosi delle caratteristiche costruttive locali. Sono inoltre ammessi la demolizione di superfetazioni nonché gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che non comportano alterazione alle caratteristiche morfotipologiche e le proporzioni dell'edificio esistente, purché previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del PPR.*

Il Paesaggio urbano a media e bassa densità edilizia è contraddistinto da un edificato diffuso, articolato per dimensioni, tipologie architettoniche e destinazioni d'uso, intercalato da aree di verde (giardini, orti, piccoli parchi, filari alberati urbani), in maggioranza privato pertinenziale. La salvaguardia è volta a mantenere gli elementi di valore paesaggistico - ambientale, sia antropici (edifici, ville e palazzi), che del passato agricolo rurale, che le caratteristiche naturali dei luoghi, individuando nel contempo le possibili misure di miglioramento, mitigazione e recupero di quelle aree ed edifici che per scadente valore architettonico o eccesso di superfetazioni ed aggiunte casuali e incongruenti, o per scarsa manutenzione, costituiscono evidenti emergenze, contrastando on la finalità di tutela del paesaggio imposta dai decreti di vincolo. E' volta inoltre a mantenere le visuali dai punti panoramici naturali accessibili e le interrelazioni visive tra loro e con altri luoghi panoramici accessibili.

Prescrizioni:

- a. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i manufatti tecnici devono avere altezza tale da non compromettere la percezione, dagli spazi e luoghi di normale accesso al pubblico, degli elementi strutturali del paesaggio.*
- b. Per tutti gli interventi edilizi, dalla nuova edificazione alla manutenzione ordinaria, che comportino opere sulle parti esterne degli edifici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tecniche:*
 - è vietata la collocazione a vista in facciata di cavi ed elementi relativi a reti elettriche, telefoniche, delle antenne televisive; ove presenti, in caso di interventi manutentivi delle facciate questi dovranno obbligatoriamente essere incassati nella muratura o nel rivestimento;*
 - l'installazione di antenne di qualsiasi genere, comprese le parabole, per la ricezione televisiva deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'abitato e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. L'installazione deve avvenire sulla copertura degli edifici, preferibilmente sul versante opposto la pubblica via; qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole devono presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura o della parete ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;*

- *gli elementi esterni degli impianti di condizionamento dell'aria o delle pompe di calore debbono essere mascherati, preferibilmente posti sulle facciate non visibili dagli spazi pubblici, o incassati nelle murature degli edifici, evitando, ove possibile, la loro collocazione sulle facciate principali;*
 - *è ammessa la posa in opera sulle coperture di pannelli solari termici o fotovoltaici, purché complanari con le falde del tetto, non sporgenti da esse e senza serbatoio di accumulo esterno;*
 - *le grondaie e pluviali, se esterni e visibili, dovranno essere realizzati in metallo, di colore armonizzato con le tinte dell'edificio; è vietato l'uso del PVC o di altro materiale normalmente usato per le canalizzazioni di scarico interne;*
 - *la realizzazione e/o sostituzione di porte finestre, verande, bussole e serramenti in genere deve avvenire, previa specifica indicazione progettuale, con l'utilizzo di materiali, tipologie e con scelte cromatiche che non siano in contrasto con l'architettura dell'edificio e con il paesaggio; in caso di edifici con più unità immobiliari, condomini, è obbligatorio predisporre un progetto unitario al fine di unificare tutti gli interventi, anche quelli futuri, ad un'unica tipologia costruttiva di tali elementi;*
 - *negli edifici esistenti, in particolare se di pregio o con elevata valenza storica o identitaria, è vietata la pitturazione delle parti in pietra a vista, l'eliminazione o modifica di elementi di valore architettonico o storico quali portali in pietra di documentata rilevanza, fregi, affreschi, lesene, marcapiani, balaustre, portoni ecc.;*
 - *le pavimentazioni esterne degli spazi privati devono essere realizzate preferibilmente con materiali permeabili coerenti al contesto quali, ad esempio, il ghiaio stabilizzato, la pietra posta in opera su sottofondo drenante, o materiali simili ottenuti con tecniche contemporanee. In ogni caso non è ammesso l'utilizzo di piastrelle con finitura lucida o semiofaca e con cromatismi dissonanti con le caratteristiche dei luoghi;*
 - *i volumi tecnici quali, ad esempio, gli extra corsa ascensori emergenti dalla copertura degli edifici, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e devono essere compatibili con l'ambiente circostante. Tale risultato potrà essere raggiunto anche attraverso l'attento uso dei rivestimenti e dei colori.*
- c) *In caso di interventi di nuova edificazione ampliamento, una quota di superficie fondiaria deve essere mantenuta o resa permeabile in modo profondo alle acque meteoriche, senza cioè la presenza di manufatti interrati, con carattere di continuità e compattezza, affinché possano raggiungere la falda senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione. Tale superficie deve essere sistemata a verde o comunque mediante pavimentazioni o altre soluzioni filtranti alternative, che garantiscano pregio ambientale e paesaggistico.*
- d) *Per la posa di segnali, cartelli e mezzi pubblicitari si applicano le seguenti prescrizioni:*
- *segnaletica stradale: è sempre ammissibile la collocazione dei segnali verticali, orizzontali e temporanei obbligatori ai sensi del Codice della Strada; quelle delle farmacie e dei presidi sanitari. La presente prescrizione non trova applicazione per le insegne già autorizzate alla data di adozione del PPR;*
 - *le insegne non dovranno nascondere elementi di valore architettonico o storico identitario presenti sulle facciate degli edifici;*
 - *l'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare, quanto più possibile, congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima;*
 - *sono fatte salve le indicazioni obbligatorie di legge la cui collocazione dovrà comunque essere effettuata nel rispetto del paesaggio.*
- e) *Per i muri a secco esistenti o di nuova realizzazione si applicano le seguenti prescrizioni:*

1. *la realizzazione, il recupero o la ricostruzione di muri di contenimento a secco, è eseguita in calcare o arenaria;*
 2. *è ammessa la ricostruzione o la realizzazione di nuovi terrazzamenti con muri di sostegno anche aventi fondazioni, cordoli e piedritti in cemento armato come previsto dallo strumento urbanistico del Comune di Trieste vigente alla data di adozione del PPR (ove risultano descrittive e non prescrittive la forma e le dimensioni della fondazione);*
 3. *la realizzazione di muri a vista a secco deve garantire l'aspetto esteriore di muro a secco in blocchi sbazzati di pietra calcarea o in arenaria, conformemente al substrato litologico del sito di intervento, con l'evidenza del drenaggio tra le pietre; posteriormente al paramento, di spessore minimo di cm. 50, può essere realizzato un manufatto di contenimento, anche in cls armato o meno, non visibile dall'esterno, dove, attraverso una percentuale minima di fori del 5%, deve essere garantita la percolazione delle acque a tutti i livelli. Tale percentuale deve essere garantita per ogni mq. di superficie esterna del manufatto di contenimento, comunque misurata;*
 4. *per il recupero dei pastini si applicano le prescrizioni dell'articolo 61 dello strumento urbanistico del Comune di Trieste;*
 5. *per le zone omogenee diverse da quelle considerate dall'articolo 61, per il contenimento delle terre devono essere realizzati in pietrame reperito in loco, o coerente con lo stesso, ed eseguiti preferibilmente a secco e con i rapporti geometrico-dimensionali propri della tradizione costruttiva.*
- e) *Per le recinzioni non è ammesso l'impiego di materiali riflettenti quali l'alluminio naturale o anodizzato, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dai materiali propri della tradizione. Nei giardini privati e pubblici vanno escluse le conifere, che possono costituire continuità di fuoco con le pinete circostanti in caso di incendi, e sono preferibili gli alberi da frutto.*
- f) *Per la posa delle eventuali barriere stradali sulla viabilità veicolare, se obbligatorie ai sensi del Codice della Strada, dovranno essere utilizzate quelle in acciaio e legno, di altezza tale da consentire la visuale panoramica del territorio.*

12 Gli elementi della valutazione

Superfici

Superficie lorda. La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale. In assenza di un testo di legge specifico sulla materia, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine)
 - tra il 10 e il 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva
 - tra il 70 e l'85% le superfici dei vani mansardati
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% le superfici delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore a 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% le superfici dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% le superfici dei portici

Superficie posto auto. Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzera della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrato e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario dovuto per l'acquisto, l'affitto, l'utilizzo di un bene immobile o un diritto reale. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente sul mercato e da informazioni di dominio pubblico, opportunamente verificate (es: transazioni, proposte di compravendite, investimenti, operazioni

immobiliari, valutazioni). Il valore individuato è il risultato di un processo di elaborazione che prevede le seguenti fasi:

1. raccolta delle informazioni sul mercato
2. standardizzazione dei dati
3. gestione dei dati attraverso un DB interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socioeconomiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

13 Processo valutativo

Indagine di mercato

Coerentemente con quanto illustrato nelle pagine precedenti, la valutazione è il risultato dell'analisi compiuta sul mercato immobiliare di riferimento mediante indagine diretta, con l'ausilio delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e di Scenari Immobiliari (Real Value).

Nel caso specifico, trattandosi prevalentemente di un'area boschiva con porzioni di reliquati stradali localizzata all'interno dei confini comunali in area a media densità abitativa, il rilievo diretto non ha fornito informazioni utili ai fini della costruzione di un campione sufficientemente rappresentativo di dati comparabili. Per tale ragione:

- A) la valutazione delle particelle che nello stato attuale sono già conformi alle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e non adibiti ad altro uso (quali strade e parcheggi auto), ha preso a riferimento la banca dati pubblicata da Agenzia delle Entrate nella categoria Valori agricoli medi (VAM) che per la provincia di Trieste riporta il rilievo più aggiornato all'anno 2018.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle principali culture presenti nella Regione agraria di Trieste con l'indicazione dei valori medi per specifiche culture.

AGENZIA DELLE ENTRATE		ANNO 2018
UFFICIO DEL TERRITORIO DI TRIESTE - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA		
REGIONE AGRARIA N°: 19 COLLINA LITORANEA		
Comuni di: SAN DORLIGO DELLA VALLE, DUINO-AURISINA, MONRUPINO, MUGGIA, SGONICO, TRIESTE		
Coltura	Valore agricolo Euro/Ha	
Boschi	26.650	
Florovivaistica	85.000	
Incolto produttivo	21.525	
Incolto sterile	13.325	
Orto	11.000	
Pascolo	21.525	
Prato	30.000	
Seminativo	42.000	
Uliveto	49.000	
Vigneto	86.000	
Vigneto D.O.C	104.000	

Considerato che, in base alle citate prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale i terreni in questione ricadono all'interno del "Paesaggio e dei Parchi e aree verdi urbane"¹ si stima congruo utilizzare come riferimento, per i suddetti terreni il valore della cultura boschiva indicata in 26.650 €/ha (pari a 2,665 €/mq). Tale riferimento è infatti quello più conforme alle prescrizioni del PPR e più corrispondente allo stato di fatto dei terreni.

- B) Alle particelle che, pur ricadenti all'interno della medesima prescrizione del PPR sono adibite, nello stato attuale, a viabilità locale (strade, parcheggi...) è stato attribuito un valore unitario medio di 12€/mq, ridotto del 50% laddove sussista l'imposizione di servitù² a favore dei fondi confinanti e pertanto pari a 6€/mq, valore ricavato per analogia con altri beni comparabili per destinazione d'uso e utilizzando un range di riferimento variabile tra i 10 e i 40€/mq.

Valutazione

Conseguentemente, il valore attribuito all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta determinato come segue:

Dati catastali			Descrizione censuaria	Destinazione attuale	Valore unitario	Valore complessivo
Foglio	Mappale	mq			€/mq	€
1	627/2	232,0	strada*	bosco	2,665	618
1	719	137,0	passaggio	passaggio	12,00	1.644
1	715/4	414,0	strada*	strada	6,00	2.484
1	627/1	52,0	strada*	strada	6,00	312
1	623	523,0	vigna*	bosco	2,665	1.394
1	632/1	231,0	strada*	bosco	2,665	616
1	632/2	336,0	strada*	bosco	2,665	895
1	632/6	661,0	strada*	strada	6,00	3.966
1	632/7	493,0	strada*	strada	6,00	2.958
1	632/11	100,0	strada	parcheggio	12,00	1.200
1	632/12	393,0	giardino	bosco	2,665	1.047
1	632/13	577,0	strada	bosco	2,665	1.538
TOTALE			4.149,0			18.672
VALORE TOTALE ARROTONDATO						19.000

* particella gravata da servitù di passaggio ex Decreto Giudice Tavolare Tribunale di Trieste N. 3406/15

¹ Si veda a tal proposito il Capitolo 11 Inquadramento urbanistico"

² Servitù di passaggio a piedi e di transito di veicoli e servitù di passaggio ed esercizio di condutture per l'acqua, condotte fognarie e linee elettriche interrato come da Decreto Giudice Tavolare Tribunale di Trieste N. 3406/15.

14 Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti è possibile indicare il più probabile valore di mercato, opportunamente arrotondato, dei terreni localizzati a Trieste in via Bonomea snc, alla data del 15 maggio 2020, in:

Euro 19.000,00
(diciannovemila/00)

Milano, 20 maggio 2020



Francesca Zirnstein
Direttore generale