

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione annuale di due unità immobiliari di proprietà comunale consistenti in un laboratorio di sezionamento carni (ex macello comunale) e attigua unità residenziale (alloggio del custode), ubicati nel Comune di San Quirino e censiti al catasto fabbricati rispettivamente al foglio 32, mappali 442 e 441

Via San Rocco, 57 - 33080 San Quirino (PN)



Committente

Comune di San Quirino

Area amministrativa e servizi alla persona

Via Molino di Sotto, n. 41- 33080 San Quirino (PN)

Tel. 0434.916510- fax 0434.916519

e-mail: segreteria@comune.sanquirino.pn.it - PEC: comune.sanquirino@certgov.fvg.it

Relazione di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione annuale di due unità immobiliari di proprietà comunale consistenti in un laboratorio di sezionamento carni (ex macello comunale) e attigua unità residenziale (alloggio del custode), ubicati nel Comune di San Quirino e censiti al catasto fabbricati rispettivamente al foglio 32, mappali 442 e 441

Via San Rocco, 57 - 33080 San Quirino (PN)

INDICE

PREMESSA.....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	4
1.1 Notizie di carattere generale.....	4
1.2 Caratteristiche dei beni e loro utilizzo	4
1.2.1 Caratteristiche del complesso	4
1.2.2 Caratteristiche dei beni.....	5
1.2.3 Utilizzo attuale	6
1.2.4 Identificazione catastale	7
1.3 Visure ipotecarie	7
1.4 Consistenza.....	8
2 Descrizione tecnico-legale dei beni	10
2.1 Quadro normativo vigente.....	10
2.2 Descrizione urbanistica	10
2.2.1 Generalità.....	10
2.2.2 Destinazione urbanistica	10
2.2.3 Prescrizioni urbanistiche	10
2.2.4 Potenzialità edificatoria residua.....	12
2.3 Dati edilizi.....	12
2.4 Certificazioni di conformità	13
2.5 Contratti di locazione.....	13
2.6 Servitù e altri diritti reali	13
2.7 Limitazioni ed esclusioni	13
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
3.1 Criteri e metodologie estimative	14
3.2 Scopo della stima.....	16
3.3 Analisi del mercato immobiliare	16
3.3.1 Analisi generale del mercato.....	16
3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	21
3.3.3 Indagini di mercato specifiche	22

3.4 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (unità produttiva)	23
3.4.1 Esposizione del procedimento	23
3.4.6 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})	26
3.4.7 Precisazioni sul calcolo del Costo Tecnico di Costruzione	26
3.4.8 Costi indiretti di costruzione (C_{IC})	27
3.4.9 Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato	28
3.4.10 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area	28
3.4.11 Determinazione del rapporto di permuta	29
3.4.12 Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto	29
3.4.13 Oneri finanziari	30
3.4.14 Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate	31
3.4.15 Utile del promotore	31
3.4.16 Valore di mercato a nuovo	32
3.4.17 Deprezzamento	32
3.4.18 Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato	35
3.4.19 Determinazione del più probabile canone locativo	35
3.4.19.1 Determinazione del saggio di capitalizzazione con metodo diretto	35
3.4.19.2 Verifica del saggio di capitalizzazione con approccio additivo	36
3.4.19.3 Determinazione del reddito medio annuo atteso (canone di locazione del bene)	40
3.5 Valore di canone di locazione tramite il Procedimento comparativo diretto e derivato dal Market Comparision Approach (MCA) (unità residenziale)	40
3.5.1 MCA - Esposizione del procedimento	40
3.5.2 Individuazione di un campione di immobili di confronto (Comparables)	41
3.5.3 Tabella delle caratteristiche	45
3.5.4 Tabella "A"- Immobili in Comparazione	46
3.5.5 Tabella "B"- Test Di Ammissibilità	47
3.5.6 Tabella "C" Dei Dati	48
3.5.7 Tabella dei prezzi impliciti	50
3.5.8 Tabella "E" - Valutazione e Sintesi Valutativa	50
3.6 Determinazione del valore	52
CONCLUSIONI	52

PREMESSA

In data 11 maggio 2021 con nota protocollo n. 3728 è pervenuta all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, l'istanza del Comune di San Quirino, Area amministrativa e servizi alla persona, acquisita al protocollo dell'Ufficio in pari data al n. 75635, per la valutazione tecnico estimativa, riferita all'attualità, del più probabile canone di locazione annuale di due beni immobili di proprietà comunale, destinati uno ad uso produttivo (laboratorio di sezionamento carni - ex macello comunale) ed uno abitativo (abitazione custode), catastalmente identificati al foglio 32, mappali 442 e 441 del Comune di San Quirino.

A tale richiesta è seguita la sottoscrizione di apposito Accordo di Collaborazione, acquisito al protocollo di quest'Ufficio con il protocollo n. 167758 in data 6 ottobre 2021.

Tutto ciò premesso, la presente relazione di stima ha lo scopo di determinare il più probabile canone di locazione, all'attualità, dei beni di proprietà comunale sopra indicati, posti in un mercato ordinario e di libera contrattazione tra le parti, al fine di procedere, da parte dell'Ente, alla sua locazione.

L'espletamento del servizio viene reso a rimborso costi nei termini stabiliti dall'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare sottoscritto tra il Committente e l'Agenzia stessa.

Per la presente valutazione, è stato eseguito il sopralluogo interno ed esterno in data 13 ottobre 2021. Ulteriori informazioni sullo stato dei luoghi e degli immobili sono state desunte anche dai servizi di visualizzazione di mappe, ortofoto, immagini di visione stradale (*Street View*), disponibili su *Internet* ed implementate nel *SIT - Sistema Integrato del Territorio* di quest'Agenzia.

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

La valutazione, pertanto, è redatta sulla base dello stato dei luoghi rilevato con sopralluogo, della documentazione ricevuta dalla Committenza, di quella agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone e di quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati a sud del centro abitato del capoluogo comunale, a circa 500 metri dalla sede del municipio e dalla piazza principale (Piazza Roma).

Il Comune di San Quirino è situato nell'alta pianura friulana, nella zona centrale della provincia, sulla destra del torrente Cellina, tra Pordenone, Cordenons, Vivaro, Maniago, Montereale Valcellina, Aviano e Roveredo in Piano e comprende anche le frazioni di San Foca, di Sedrano e la località di Villotte; il territorio ha un'estensione di 51,76 km², conta una popolazione di 4.164 abitanti (riferito al 31 dicembre 2020, ultimo dato disponibile) con una densità abitanti/km² di 80,45. Grazie alla posizione geografica si presta a una vocazione agricola, tuttavia, il settore che offre maggiori possibilità di occupazione è quello industriale: più sviluppate sono le industrie metalmeccanica e dei mobili, affiancate da aziende che operano nei comparti alimentare (tra cui il lattiero-caseario), edile, tessile e della lavorazione del legno.

Sebbene non figuri tra le mete turistiche più note della zona, per la mancanza di particolari attrattive, è abbastanza frequentata per lavoro, grazie alle attività produttive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sulla principale via San Rocco, che collega la piazza principale del Comune di San Quirino a nord, con il Comune di Cordenons a sud. L'area è vicina ai servizi ed ai trasporti pubblici, nonché ad alcuni servizi commerciali, che sono situati nei pressi di Piazza Roma.

Si rappresenta che l'ingresso al lotto avviene attraverso la particella 1651, con qualità ente urbano di 230 m², intestata al Comune di San Quirino e, di fatto, utilizzata a viabilità.

1.2 Caratteristiche dei beni e loro utilizzo

1.2.1 Caratteristiche del complesso

Come riportato in premessa, oggetto della presente stima sono: un fabbricato a destinazione speciale utilizzato come laboratorio di sezionamento carni (ex macello comunale) e l'attigua unità residenziale (abitazione del custode), ubicati nel Comune di San Quirino e censiti al catasto fabbricati rispettivamente al foglio 32, del medesimo Comune, mappali 442 e 441.

Gli immobili sono localizzati nella fascia centrale della Zona OMI "B1" denominata "Capoluogo: piazza Roma, via Monte Grappa".

La destinazione attuale degli immobili, sulla base della documentazione presente nella Banca Dati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, è quella per cui sono stati realizzati (laboratorio e abitazione).

Il compendio sopra descritto confina catastalmente in senso orario con le seguenti particelle:

- nord foglio 32, particelle 1442 e 437;
- est foglio 32, particella 777;
- sud foglio 32, particelle 777, 1652 e 1651;
- ovest foglio 32, particelle 1651 e 1442.

1.2.2 Caratteristiche dei beni

Di seguito si descrivono le caratteristiche planimetriche rinvenute a seguito della consultazione della documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone.

✓ **Unità immobiliare destinata a laboratorio sezionamento carni (ex macello comunale), foglio 32 particella 442**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione speciale (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - categoria D/8) che, sulla base della documentazione presentata con variazione Do.C.Fa., causale "ampliamento, ristrutturazione", protocollo n. PN0166897 del 25 luglio 2008, risulta essere edificato su un unico piano fuori terra. L'unità è così composta:

- spaccio aziendale (altezza m 3,00), vano adibito a laboratorio di sezionamento carni (altezza m 3,55), cella scarti (altezza m 2,05), disimpegno (altezza m 4,10), locale adibito a confezionamento (altezza m 4,22), locale spedizioni (altezza m 3,25), cella prodotto confezionato (altezza m 2,50), due celle 0°C (altezza m 4,35 e 4,05), vano adibito a ricevimento e spedizione carni fresche (altezza m 4,25), disimpegno, spogliatoio (altezza m 4,25), comparto servizi, comparto uffici (altezza m 2,90) e in corpo staccato locale adibito a deposito e officina (altezza min/max m 2,30/3,10).

Il compendio immobiliare è realizzato in muratura e cemento armato, con copertura a tetto non praticabile, tamponature in muratura con intercapedine isolante e pannelli prefabbricati, con tinteggiatura esterna e serramenti in metallo. È dotata di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico ed acqua calda centralizzata. L'unità è, altresì, dotata di corte esclusiva.

In sede di sopralluogo si è rilevata la conformità catastale con le planimetrie presenti in banca dati, fatto salvo per dei divisori amovibili nelle celle frigo. Sulla base di quanto dichiarato dal locatario, da oltre un decennio sull'immobile non sono stati eseguiti lavori di manutenzione, pertanto lo stesso necessita di interventi manutentivi, principalmente di carattere impiantistico.

✓ **Unità immobiliare ad uso residenziale (abitazione del custode), foglio 32 particella 441**

Trattasi di unità immobiliare residenziale (abitazione di tipo economico - categoria A/3 di classe 3^a) che, sulla base della documentazione depositata agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone (costituzione dell'11 dicembre 1991, protocollo scheda n. 5773, in atti dal 20 gennaio 1992), risulta essere edificata su due piani fuori terra con la seguente disposizione planimetrica:

- disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano terra (altezza di piano m 2,70), un piccolo vano adibito a ripostiglio, nel sottoscala;
- disimpegno, una stanza adibita a camera, un w.c., un ripostiglio e un deposito con finiture al grezzo al piano primo (altezza di piano min/max m 1,00/2,00).

L'unità immobiliare è inoltre dotata di corte esclusiva.

La costruzione è realizzata in muratura e cemento armato, con copertura a falde in coppi, tamponature in muratura con tinteggiatura esterna, doppi serramenti in alluminio e legno al piano terra e singoli in legno al piano primo. È dotata di impianto idrico, elettrico, gas, acqua calda.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'abitazione versa in pessime condizioni manutentive.

In merito allo stato manutentivo e conservativo dell'immobile ad uso abitazione, si riporta anche quanto citato nel contratto di locazione prot. 07/2008 del 22 dicembre 2008 tra il locatore, Comune di San Quirino, ed il conduttore, Cooperativa Agricola Carni San Quirino: "[omissis]...gli immobili descritti all'art. 2 sotto la lettera b) (c.d. alloggio del custode) necessitano di alcuni lavori di straordinaria manutenzione...".

1.2.3 Utilizzo attuale

In sede di sopralluogo, il locatario ha dichiarato di utilizzare l'abitazione per scopi non residenziali (magazzino/deposito).

1.2.4 Identificazione catastale

I beni risultano attualmente così censiti:

al Catasto Terreni

CATASTO TERRENI							
Comune Amministrativo	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito (€)	
						Dominicale	Agrario
San Quirino	32	441	E.U.	-	500	-	-
San Quirino	32	442	E.U.	-	1.800		

al Catasto Fabbricati

CATASTO FABBRICATI									
Comune Amministrativo	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. D.P.R. 138/98 (m ²) Pubbl. in visura catastale	Rendita (€)
San Quirino	-	32	441	-	A/3	3	6,5 vani	122 m ²	469,98
San Quirino	-	32	442	-	D/8	-	-		3.030,00

Ditta:

COMUNE DI SAN QUIRINO con sede in San Quirino, c. f. 80001210931, Proprietà

Indirizzo:

Via San Rocco n. 57.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo effettuato il 13 ottobre 2021, sono emerse le seguenti incongruenze rispetto alla rappresentazione attualmente agli atti catastali:

- unità immobiliare speciale: nel vano adibito a laboratorio è stato realizzato, con pareti metalliche imbullonate a terra, un disimpegno che separa il locale dalla zona denominata spaccio aziendale, mentre nelle celle frigo a 0°C sono state realizzate delle pareti divisorie in metallo; considerato il fatto che tali setti sono facilmente rimuovibili, le modifiche di cui sopra si considerano non inficianti la conformità catastale;
- abitazione: non sono state rilevate incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie agli atti di quest'Ufficio.

Si segnala, inoltre, che i dati riportati nelle tabelle relative all'identificazione catastale dei beni sono quelli presenti nella Banca Dati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone.

1.3 Visure ipotecarie

Dalla consultazione meccanizzata della Banca Dati di Pubblicità Immobiliare non si è rilevata la presenza di gravami iscritti a carico dei beni in valutazione.

1.4 Consistenza

✓ Unità immobiliare speciale

Per il calcolo della consistenza, non essendo state eseguite misurazioni dirette sul posto, sono state assunte, come parametri da utilizzare ai fini estimativi, le superfici al lordo delle murature, calcolate sulla base delle documentazioni grafiche depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone. Nel dettaglio, per l'unità immobiliare speciale (ex macello comunale) è stato fatto riferimento alla scheda planimetrica presentata con variazione Do.C.Fa. per "Ampliamento, ristrutturazione", protocollo n. PN0166897, in data 25 luglio 2008, in atti dalla medesima data, integrando le determinazioni con quanto rinvenuto in sede di sopralluogo.

Di seguito si riportano le consistenze determinate sulla base delle precisazioni sopra riportate.

CALCOLO CONSISTENZA			
Bene immobiliare o sua porzione	Superficie (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Laboratorio sezionamento carni	54,60	100%	54,60
Spaccio aziendale	35,18	100%	35,18
Uffici	21,64	125%	27,05
Cella scarti	8,40	100%	8,40
Laboratorio confezionamento e spedizione	72,00	100%	72,00
Cella prodotto confezionato	10,61	100%	10,61
Celle a 0° C	77,73	100%	77,73
Cella a 0° C piccola	8,80	100%	8,80
Zona servizi e pulizie	32,94	100%	32,94
Ricevimento e spedizione carni fresche - corridoio	32,61	100%	32,61
Centrale termica	8,41	25%	2,10
Compressori celle frigo	5,78	25%	1,45
Zona coperta	21,04	10%	2,10
Zona coperta carico-scarico	24,02	25%	6,01
Deposito officina	21,60	25%	5,40
Totale superficie coperta	435,36	Totale superficie coperta ragguagliata	376,98
Scoperto pertinenziale (Superficie censuaria meno superficie coperta)	1.364,64	10%	136,46
Totale superficie	1.800,00	Totale superficie ragguagliata	513,44

L'unità immobiliare ha una superficie ragguagliata, calcolata secondo i criteri del D.P.R. n. 138/98, **pari in c.t. a 513 m²**.

Ai fini della presente valutazione, effettuata col metodo del "Costo di riproduzione deprezzato", si è invece adottata la superficie effettivamente coperta, equivalente all'ingombro dei fabbricati, **pari in c.t. a 435 m²** e la superficie dello scoperto pertinenziale **pari a 1.365 m²**.

- Unità immobiliare abitativa

Per il calcolo della consistenza, in considerazione della tipologia costruttiva e tipologica dell'abitazione in esame, ovvero quella del villino singolo con scoperto esclusivo, ancorché con caratteristiche di economia, non essendo state eseguite misurazioni dirette sul posto, sono state assunte, come parametri da utilizzare ai fini estimativi, le superfici al lordo delle murature, calcolate in applicazione a quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98 per la tipologia villini (categoria A/7), sulla base delle documentazioni grafiche depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio.

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

CALCOLO CONSISTENZA			
Destinazione	Superficie (m²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
Vani (o locali) aventi funzione principale e vani accessori a diretto servizio	110,42	1,00	110,42
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio comunicanti	24,13	0,50	12,06
Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	419,00	0,10 per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali aventi funzione principale fino alla superficie pari al sestuplo = 0,00	0,00
		0,02 coefficiente da applicare per la quota eccedente la superficie dei locali principali = 1,38	
Totale			122,48
Totale in c.t.			122,00

La superficie esposta nella sopra riportata tabella, arrotondata in c.t. a 122,00 m², è stata ragguagliata ai fini della presente relazione per l'applicazione del procedimento derivato dal MCA e coincide con la consistenza indicata in visura catastale.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 Quadro normativo vigente

La regolamentazione dell'area sulla quale sorge l'immobile è assoggettata al P.R.G.C. del Comune di San Quirino.

La regolamentazione dell'immobile in oggetto è attualmente assoggettata al nuovo P.R.G.C. del Comune di San Quirino approvato con D.P.G.R. n. 0135/Pres. del 15 aprile 1998, aggiornato con la variante n. 76, adottata con D.C.C. n. 46 del 19 dicembre 2019, ed approvata con Delibera n. 14 del 25 maggio 2020.

2.2 Descrizione urbanistica

2.2.1 Generalità

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

2.2.2 Destinazione urbanistica

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente valutazione, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale e come verificato per le vie brevi con gli Uffici comunali, è la seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
32	442	Servizi e attrezzature collettive e di interesse generale "servizi tecnologici - mc, mco"	NdA - art.48
32	441	Servizi e attrezzature collettive e di interesse generale "servizi tecnologici - mc, mco"	NdA - art.48

2.2.3 Prescrizioni urbanistiche

Si riportano, nel seguito, le precisazioni urbanistiche di cui all'articolo 48 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di San Quirino.

ART. 48 - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE

Le aree indicate in cartografia dai simboli sotto riportati sono destinate ad una serie di attività di servizio per la collettività.

Tali attività sono:

VIABILITÀ E TRASPORTI

p : Parcheggi di relazione

pi : Parcheggi di interscambio

ppr* : Parcheggi privati di servizio esercizi pubblici.

CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

ch : Edifici per il culto e la vita associativa
da : Edifici per i diritti democratici e la vita associativa
cc : Centro civico e sociale
op : Opere Parrocchiali

ISTRUZIONE

n : Asilo nido
sm : Scuola materna
se : Scuola elementare
smi : Scuola media inferiore
ASSISTENZA E SANITA'
ss : Servizio sanitario residenziale
ra : Residenza anziani
c : Cimitero

VERDE SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

v : Nucleo elementare di verde
ag : Aree gioco bambini
s : Sport
sp : Attrezzature sportive private
vq : Verde di quartiere
r/tl : Attrezzature ricreative e per il tempo libero private
vpr* : Verde privato di servizio esercizi pubblici.

COMMERCIO

cv : Commercio di vicinato
ccq : Commercio di livello comunale di quartiere

SERVIZI TECNOLOGICI

mc : Macello comunale
mco : Magazzini comunali
d : Depuratore
it : Infrastrutture telefoniche
pe : Impianti per la pesatura di uso pubblico con annessi locali e simili
eco : Area per piazzola ecologica.

DESTINAZIONI SPECIFICHE E NORMATIVE

Nel caso di ambiti che comprendono più categorie di servizi ed attrezzature collettive da organizzare e sempre richiesta la progettazione preventiva.

p; pi; ppr*

[omissis]

IL CULTO E LA VITA ASSOCIATIVA

Le aree con questa designazione sono destinate agli edifici ed attrezzature per il culto e a quelli per i diritti democratici e la vita associativa.

Il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto quando gli edifici e le attrezzature ricadono o entro zone ove questo sia consentito; e nel rispetto della normativa propria di dette zone; mediante intervento urbanistico preventivo quando la zona all'intorno prevede il piano particolareggiato o la lottizzazione convenzionata.

cr

CONGREGAZIONI RELIGIOSE (SEDE)

Valgono le norme stabilite all'art. 48 per gli edifici di culto.

Il P.R.G.C. si attua mediante piano particolareggiato riferito all'intera area di proprietà.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

op

LE OPERE PARROCCHIALI

Le aree con questa designazione sono destinate agli edifici ed alle attrezzature connesse con le attività parrocchiali e del culto, della vita associativa, le attività ricreative/sportive e del tempo libero di proprietà dell'ente religioso parrocchiale.

Il P.R.G.C. si attua secondo i sottoriportati:

INDICI E PARAMETRI

If = massimo mc./mq. 0,20;

Rc = massimo mq./mq. 0,20;

H = massima mt. 6,50;

DS = minimo mt. 6,00;

DC = minimo mt. 5,00 a confine previa convenzione,

ovvero in aderenza con edifici esistenti;

Parcheggi pubblici: minimo 15% della superficie di proprietà.

n; sm; smi, se

[omissis]

IL COMMERCIO E LA DISTRIBUZIONE

Le aree e le attrezzature con questa designazione sono destinate ai negozi e pubblici esercizi per il commercio e la distribuzione a livello di quartiere, comunale ed intercomunale.

Il P.R.G.C. si attua come per il "culto e la vita associativa".

mco; d; it; pe; eco

VARIE

Le aree con questa designazione sono riservate agli edifici ed attrezzature per impianti tecnologici afferenti servizi pubblici quali: gas, elettricità, telefono, acqua, area per piazzola ecologica, impianti di incenerimento rifiuti, depuratori per fognature, depositi, magazzini, impianti per la pesatura di uso pubblico, con annessi locali, e simili.

Il P.R.G.C. si attua come per il "culto e la vita associativa".

[omissis]

2.2.4 Potenzialità edificatoria residua

Per il cespite in valutazione non esiste potenzialità edificatoria residua.

2.3 Dati edilizi

✓ Unità immobiliare speciale

Il fabbricato in valutazione, secondo quanto desumibile dal documento di variazione Do.C.Fa. per "Variazione della destinazione da fabbricato rurale a fabbricato industriale" protocollo n. 27914 del 14 febbraio 2001, è stato costruito come macello comunale il 10 ottobre 1985. Successivamente, è stato variato con Do.C.Fa. per "ampliamento e ristrutturazione" protocollo PN0166897 del 25 luglio 2008. Nelle "Note relative al Documento e Relazione Tecnica" si rileva che la variazione comporta, oltre quanto specificato nella causale, anche un cambio di destinazione (da macello comunale a laboratorio di sezionamento carni) con data di ultimazione lavori 24 luglio 2008.

La Committenza non ha fornito documentazione relativa alle licenze edilizie del bene in oggetto.

✓ **Unità immobiliare abitativa**

Il fabbricato in oggetto è stato censito catastalmente con denuncia di accatastamento n. 5573, in data 11 dicembre 1991, in atti dal 20 gennaio 1992.

La Committenza non ha fornito documentazione relativa alle licenze edilizie del bene in oggetto.

2.4 Certificazioni di conformità

Per le unità in stima non sono stati rinvenuti certificati di conformità, né la Committenza ha fornito documentazione relativa agli stessi.

2.5 Contratti di locazione

Si segnala che per il cespite in trattazione la Committenza ha fornito i seguenti contratti di locazione:

- ✓ contratto protocollo n. 7/2008, comprendente le due unità immobiliari (laboratorio e abitazione), registrato a Pordenone il 5 marzo 2008, serie 3, numero 2175/1. Data di inizio locazione il 1° gennaio 2008, canone stabilito in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) annui;
- ✓ atto di rettifica protocollo n. 30/2008 Rep. Scritture Private, registrato a Pordenone il 22 dicembre 2008, serie 3, numero 10545, con il quale si rettifica l'art. 5 del precedente contratto introducendo la dicitura "oltre a IVA di legge" agli importi sopra stabiliti;

Su indicazione della Committenza si rappresenta che il contratto di cui sopra, la cui formale scadenza è il 31 dicembre 2020, attualmente si intende tacitamente rinnovato, in attesa della presente stima per la revisione dell'importo e conseguente registrazione del nuovo contratto.

2.6 Servitù e altri diritti reali

Dalle informazioni in possesso, i beni in valutazione non risultano essere gravati da servitù e/o altri diritti reali.

2.7 Limitazioni ed esclusioni

La presente relazione viene redatta sulla base della documentazione avuta in visione dalla Committenza (copia degli atti di locazione), ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima.

Di conseguenza i presupposti sui quali viene basata la stima sono:

- per la rilevazione dello stato di fatto è stato eseguito il sopralluogo in data 13 ottobre 2021, con l'obiettivo di verificare la corrispondenza tra le destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e manutenzione dei beni immobili;
- gli immobili sono stati considerati privi di servitù, vincoli, ipoteche o altro e la redazione della perizia viene effettuata sulla base della documentazione fornita dalla committenza;

- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione depositata nella Banca dati dell'Ufficio di Pordenone, e da quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, senza procedere a misurazioni anche a campione della proprietà in questione;
- gli elaborati grafici sono stati considerati come rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse;
- la relazione di stima è stata elaborata assumendo che le unità di che trattasi siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'uso cui sono destinate, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulla proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo o specie.

Va inoltre evidenziato che:

- non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli Enti competenti (nel caso della Committenza autorizzazioni relative a concessioni edilizie e condoni, o altra documentazione presso Enti quali VV.FF., Ufficio d'igiene, ecc.) e pertanto non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni, considerando le stesse come perfettamente regolari;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile canone di locazione in comune commercio degli immobili sopra riportati, ossia quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

3.1 Criteri e metodologie estimative

Unità produttiva (ex macello comunale)

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

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

Nel caso in esame, l'aspetto economico dal quale scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore, è quello del "valore di mercato" del bene oggetto di valutazione, da ricercarsi all'attualità, con il fine di determinare successivamente il più probabile canone di locazione.

I procedimenti indiretti utilizzati per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile, considerata la particolare destinazione d'uso e l'assenza di un mercato dinamico di compravendite di fattispecie analoghe, sono essenzialmente di due tipi:

- procedimento reddituale (*Direct Capitalization*), in base al quale il valore del bene è pari all'accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata a un tasso (detto di capitalizzazione). In questo caso, poiché per gli immobili la vita utile è molto lunga, tali redditi si considerano perpetui e l'algoritmo di calcolo diventa molto semplice: occorrono infatti solo due dati, il reddito e il tasso di capitalizzazione;
- procedimento finanziario (*Yield Capitalization*), in base al quale il valore del bene è pari alla sommatoria dei flussi di cassa futuri (anche variabili) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto - metodo che trova applicazione nei casi in cui sono disponibili dettagliate proiezioni economiche di medio-lungo termine, estese cioè ad un orizzonte temporale definito, al termine del quale a questi flussi si aggiunge il cosiddetto valore finale di realizzo (valore di uscita o di liquidazione dell'investimento).

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, è, infatti, emersa la carenza di idonei elementi di confronto (sia nel Comune di San Quirino che nei Comuni limitrofi ai quali è stata estesa la ricerca per un'approfondita analisi di mercato) che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è, inoltre, ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

Considerato che la formula di capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$V = R / r$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

R = reddito medio annuo atteso (canone di locazione del bene);

r = saggio di capitalizzazione,

per la determinazione del canone locativo è quindi possibile applicare la formula nella **forma inversa** ($R = V \times r$).

Si ritiene, pertanto, che tale procedimento possa essere utilizzato nel caso specifico attraverso:

- la determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- la determinazione del saggio di capitalizzazione;
- il calcolo del canone con la formula matematica sopra riportata.

Unità residenziale (alloggio del custode)

Considerati lo scopo e l'oggetto della stima, rilevata la sufficiente dinamicità del mercato delle locazioni, nel caso di specie si ritiene opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo a valori correnti di mercato, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

È stato, pertanto, individuato un adeguato campione di canoni di locazione relativi ad unità immobiliari comparabili finalizzato alla formazione di una scala di valori tale da riflettere l'attuale andamento del mercato dei fitti. Tali unità immobiliari comparabili presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni oggetto di valutazione.

Nel caso in esame, pertanto, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene, della disponibilità di immobili analoghi da usare in comparazione, la valutazione del canone di locazione delle unità immobiliari viene eseguita secondo il procedimento comparativo derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA).

I beni immobiliari in stima, infatti, sulla base delle dichiarazioni catastali e di quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, presentano le caratteristiche tipiche delle unità a destinazione residenziale ed ai fini della valutazione si sono assunti a riferimento unità immobiliari che rientrano nel medesimo settore immobiliare e che ricadono nello stesso comune.

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

3.2 Scopo della stima

Scopo della stima è l'attribuzione alle unità immobiliari in esame di un canone di locazione che rappresenti il più probabile valore dello stesso, riferito all'attualità (novembre 2021).

Per canone di locazione si intende "il più probabile canone al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*)".¹

3.3 Analisi del mercato immobiliare

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

3.3.1 Analisi generale del mercato

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il canone di locazione dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'attualità, con riferimento alla zona OMI B1 del comune di San Quirino.

Il mercato immobiliare in generale, con il manifestarsi in tutta la sua gravità della crisi finanziaria nazionale - internazionale e di quella legata al credito in particolare, nonché a causa dell'abbondante offerta presente sul mercato, è entrato in una fase di prolungata stagnazione iniziata diversi anni fa.

Il deteriorarsi della situazione economica interna, che già vedeva l'Italia fare fatica a reggere il confronto con altri paesi europei e fanalino di coda dell'Europa più sviluppata, ha di fatto arrestato anche il settore immobiliare.

Il quadro è peggiorato e i promotori e gli investitori del settore sono scoraggiati, nonostante l'immobiliare si possa considerare a tutti gli effetti bene rifugio per eccellenza del risparmio come i metalli preziosi e le materie prime.

Nel corso degli ultimi anni i tempi di vendita si sono ulteriormente allungati, determinando una minima discesa anche dei prezzi, con trattative che si conducono al ribasso dal primo prezzo richiesto dal venditore e che evidenziano ordinariamente un disequilibrio tra il compratore (che ha un ruolo di forza) ed il venditore, soprattutto nel caso quest'ultimo sia obbligato a cedere per motivi patrimoniali e di necessità.

È, inoltre, importante segnalare che le conseguenze dell'attuale crisi sanitaria sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono ancora non prevedibili: se nel primo trimestre del 2020 si sono manifestati gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo, nel secondo trimestre il calo generalizzato ha raggiunto l'apice, ma nel terzo trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ha ritrovato una crescita superiore alle attese, in particolare nei comuni non capoluogo. Nel quarto trimestre si sono rilevate in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo.

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, ha costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. D'altro canto, la campagna vaccinale, sulla quale tutto il mondo punta per risolvere questa crisi sanitaria, appare ben avviata verso gli obiettivi prefissati, e gli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale saranno fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Da un primo confronto tra trimestri (primo trimestre 2021/2020 e secondo trimestre 2021/2020), per tutti i settori immobiliari non residenziali (terziario/commerciale, produttivo, agricolo ed altre destinazioni non residenziali) sembra essere in atto una marcata ripresa nel numero di transazioni, a conferma di una tendenza positiva, tuttavia va considerato che anche il 2021 si sta rivelando un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

Segmento del mercato immobiliare "Produttivo" - Laboratorio

Con riferimento al mercato delle locazioni, non sono disponibili borsini specifici del settore di riferimento (nel caso specifico quello produttivo).

In riferimento al mercato del settore produttivo per l'anno 2020, il "Rapporto Immobiliare 2021 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva", realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riporta per il mercato nazionale il numero transazioni normalizzate (NTN) e le quotazioni medie.

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2020, poco più di 800 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 25,9% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,8%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole.

Per quanto riguarda il volume delle compravendite, in una dinamica di mercato già in fase di rallentamento da un paio di anni, il 2020 segna anche nel segmento produttivo un sensibile calo del volume delle compravendite (-12,9% il tasso nazionale aggregato).

Tutte le macroaree segnano anche in questo caso un calo del NTN, abbastanza in linea con il dato nazionale nei territori più dinamici (Nord Ovest, quasi il 40% dell'intero mercato, -13,9%; il Nord Est, quasi il 30% del totale, -12,7%; il Centro -10,1%), con tassi più differenziati al Sud (-6,5%) e nelle Isole (-33%), che tuttavia rappresentano, nella somma, poco più del 15% del totale dei volumi scambiati.

Nel dettaglio, per la Regione Friuli-Venezia Giulia, nell'anno 2020 il numero complessivo di transazioni riguardanti i capannoni tipici ed industriali è stato di 258 (-10,0% rispetto al 2019), con una quota di NTN del 2,4% rispetto al mercato nazionale; l'indice IMI del 2020 è stato del 1,55%, con una differenza dello -0,19 rispetto al 2019. La quotazione media si è attestata a 296 €/m², invariato rispetto al 2019.

In riferimento all'ordinarietà e per la tipologia edilizia laboratorio, sono stati reperiti i seguenti valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia per il I semestre 2021 nel Comune di San Quirino in Zona B1 (fascia centrale):

Laboratori > min €/m² 200 - max €/m² 300."

Per la determinazione del valore di mercato e del conseguente canone locativo dell'unità produttiva, tramite il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, si rende necessario determinare il valore del suolo. A seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo, come costo da imputare per il suo acquisto, viene determinato, nel prosieguo della relazione, in via prudenziale, mediante il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato; a supporto di tale valutazione, si è preso a riferimento il valore rilevato nella compravendita di un appezzamento di terreno della consistenza di 6.200 m², in Zona Omogenea "S" per servizi e attrezzature collettive, in Comune di Pasian di Prato (Provincia di Udine), per un corrispettivo della compravendita di € 75.000 (in c.t. 12,1 €/m²). Tale comune, ancorché non nella medesima provincia dell'immobile in valutazione, si è ritenuto omogeneo dal punto di vista economico, urbanistico ed infrastrutturale, nonché del suo posizionamento rispetto il Capoluogo di Provincia (hinterland/conurbazione).

Segmento del mercato immobiliare "Residenziale" - Abitazione

Con riferimento al mercato delle locazioni, non sono disponibili borsini specifici del settore di riferimento (nel caso specifico quello residenziale). Si riporta pertanto di seguito una breve analisi del mercato nazionale e regionale delle compravendite desunta dalla pubblicazione "Residenziale - Statistiche II trimestre 2021", redatta a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e pubblicata il 16 settembre 2021.

Per quanto attiene il settore residenziale nazionale nell'ultimo periodo, si rileva che le compravendite del settore residenziale nel secondo trimestre 2021 superano le 200 mila unità scambiate, con un tasso tendenziale annuo che va oltre il +70% quando confrontato con lo stesso trimestre del 2020. Tale raffronto avviene però con un trimestre contraddistinto da quasi due mesi di rigido *lockdown*, resosi necessario per contrastare l'emergenza sanitaria, e da una progressiva e lenta riapertura delle attività economiche solo agli inizi del mese di maggio, con un impatto notevole, come osservato anche nelle precedenti Statistiche trimestrali, sulle compravendite immobiliari.

Le abitazioni acquistate nel II trimestre del 2021 superano di oltre 85 mila unità quelle compravendute nello stesso trimestre del 2020, +73,4% in termini di variazione tendenziale, ma è interessante osservare che anche nel confronto con il II trimestre del 2019 le unità scambiate risultano in forte crescita, quasi 42 mila in più (+26,1%).

I tassi tendenziali continuano, anche in questo trimestre, a mostrare una crescita più marcata nei comuni non capoluogo (+81,6%, con circa 62 mila abitazioni compravendute in più rispetto al secondo trimestre del 2020 e +31,3%, con quasi 33 mila rispetto al secondo trimestre del 2019); nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al 58% (oltre 23 mila abitazioni acquistate in più rispetto al secondo trimestre 2020 e quasi 9 mila rispetto al secondo trimestre del 2019, +16,1%). La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, con tassi tendenziali nettamente positivi, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo delle Isole, dove gli scambi sono raddoppiati in volume, e il minimo nei capoluoghi del Nord Est, con +47,7%. Anche nel confronto con

il 2019 i tassi di crescita sono ovunque a doppia cifra, dal +14,6% nei capoluoghi del Nord Ovest e del Nord Est, al +34,2% nei non capoluoghi del Centro.

L'analisi dei dati mensili del secondo trimestre 2021, evidenzia tassi tendenziali di forte crescita dei volumi di scambio in particolare nel mese di giugno, nel quale in tutte le aree le compravendite crescono intorno al 30%. Nel mese di aprile gli scambi crescono più nelle aree del Nord e nel Centro rispetto a Sud e Isole. A maggio 2021, rispetto maggio 2019, il tasso di crescita si attesta intorno al 20%. Si conferma una diffusa maggiore vivacità degli scambi nei comuni minori rispetto ai centri capoluogo.

Come riportato nelle "Statistiche Regionali - Il mercato immobiliare residenziale, Friuli Venezia Giulia" a cura della locale Direzione Regionale in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI, pubblicate il 3 giugno 2021, va evidenziato che il mercato immobiliare della Regione ha subito gli effetti della crisi sanitaria per la diffusione del virus COVID-19, che nel corso dell'anno 2020, a partire dal mese di marzo, si è manifestata in tutta la sua gravità.

Per quanto attiene il comparto del mercato immobiliare residenziale, da quanto riportato nella pubblicazione sopra citata, inerente l'anno 2020, ultima a disposizione, si evince che per l'intera provincia di Pordenone, sono state rilevate n. 3.181 transazioni normalizzate (NTN) con un decremento, rispetto all'anno precedente, pari al -3,6%. Al fine di fornire una panoramica più dettagliata inerente il mercato immobiliare, di seguito vengono riportati alcuni dati estrapolati dalla pubblicazione sopra citata, attinenti nello specifico la Macro area Provinciale dove è localizzato il cespite in valutazione, denominata "Hinterland":

- NTN dell'anno 2020 pari a n. 621;
- NTN variazione percentuale rilevata tra gli anni 2020/19 pari al 2,0%;
- quota NTN per macroarea provinciale pari al 19,5%;
- IMI relativa all'anno 2020 pari a 2,02%;
- differenza IMI rilevata tra gli anni 2020/19 pari a 0,03;
- quotazione media per macroarea provinciale rilevata nell'anno 2020 pari a 900 €/m²;
- variazione annua per macroarea provinciale rilevata tra gli anni 2020/19 pari a -0,1%.

Si riportano inoltre i dati relativi al comune di San Quirino:

- NTN relativi all'anno 2020 pari a n. 36;
- NTN variazione percentuale rilevata tra gli anni 2020/19 pari allo - 12,1%;
- IMI relativa all'anno 2020 pari a 1,5%;
- differenza IMI rilevata tra gli anni 2020/19 pari a -0,21.

3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Ai fini della determinazione del valore unitario dei canoni di locazione a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, sono state prese a riferimento le rilevazioni effettuate in provincia, le cui risultanze sono riportate nel seguito.

In riferimento all'ordinarietà e per le tipologie edilizie "laboratori" e "ville e villini", in stato conservativo normale, sono stati reperiti i valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Pordenone relativi al 1° semestre 2021 (ultimo disponibile) ed alla zona omogenea centrale "B1" in cui ricadono i beni in esame.

O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO Comune di San Quirino - 1° semestre 2021 (ultimo semestre disponibile)						
Fascia / Zona	Tipologia Edilizia	Stato	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di locazione (€/m ² mese)	
			Min	Max	Min	Max
Fascia Centrale / Zona B1 "Capoluogo: piazza Roma, via Monte Grappa"	Laboratori	Normale	200,00	300,00	1,0	2,0
	Ville e villini	Normale	850,00	1.200,00	4,0	6,0
	Box	Normale	500,00	700,00	2,5	3,5

Sono stati consultati, esclusivamente quale fonte d'ausilio, anche i seguenti borsini immobiliari:

- Borsino immobiliare provincia di Pordenone 2019-2020, edito dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari) riferito all'anno 2020 (ultimo disponibile);

F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari) Comune di San Quirino Capannoni industriali e artigianali - senza impianti					
Compravendita				Affitto	
Nuovo (€/m ²)		Usato (€/m ²)		(€/m ² /mese)	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
450,00	550,00	250,00	400,00	2,20	3,20

F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari) Comune di San Quirino Appartamenti								
Zona	Compravendita				Affitto - non arredati (con cantine e autorimesse)			
	Nuovo (€/m ²)		Usato (€/m ²)		Nuovo (€/mese)		Usato (€/mese)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Centro	1.450,00	1.600,00	800,00	1.200,00	450,00	550,00	400,00	500,00
Periferia	1.350,00	1.500,00	800,00	1.200,00	400,00	500,00	400,00	500,00

- Borsino F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti immobiliari Professionali) per l'anno 2019 (ultimo disponibile).

OSSERVATORIO F.I.A.I.P.						
Tipologia edilizia	Nuovo		Usato		Locazioni in €/m²/mese	
	Compravendite in €/m²		Compravendite in €/m²			
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Capannoni industriali ed artigianali	200,00	550,00	300,00	400,00	1,00	2,00

OSSERVATORIO F.I.A.I.P. Compravendite						
Tipologia edilizia	Nuovo/ristrutturato		Buono stato/abitabile		Da ristrutturare	
	Min. €/m ²	Max €/m ²	Min. €/m ²	Max €/m ²	Min. €/m ²	Max €/m ²
Appartamenti	1.300,00	1.600,00	550,00	800,00	250,00	450,00

3.3.3 Indagini di mercato specifiche

Sono state effettuate ricerche di mercato mediante indagini dirette orientate verso i più accreditati operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare nella zona interessata ed in altre zone simili dei dati riferiti a contratti di compravendita e/o di locazione riferiti a immobili simili a quelli oggetto della seguente valutazione.

Unità produttiva (ex macello comunale)

Nel caso dell'unità immobiliare a destinazione speciale, considerando la tipologia dell'immobile, non è stato possibile rilevare atti di compravendita e locazione riferiti a beni simili da prendere a riferimento.

Unità residenziale (alloggio del custode)

Per quanto riguarda l'unità a destinazione residenziale, per le fonti dirette, al fine della redazione dell'elaborato estimale, sono stati esaminati n. 3 (tre) contratti di locazione reperiti presso l'Ufficio Territoriale di Pordenone stipulati in periodo antecedente la richiesta avanzata dalla Committenza, riferiti al Comune di San Quirino ed aventi per oggetto immobili appartenenti al segmento di mercato di tipo residenziale indipendente che successivamente saranno oggetto di un'approfondita analisi estimale con il procedimento

comparativo derivato dal denominato "Market Comparison Approach" (MCA), adottato per determinare il più probabile valore di mercato del *Subject*.

Per una descrizione puntuale degli immobili a comparazione, si rimanda al successivo paragrafo "3.5.2 - Individuazione di un campione di immobili di confronto (*Comparables*)".

3.4 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (unità produttiva)

3.4.1 Esposizione del procedimento

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Il valore del suolo verrà determinato mediante il rapporto di complementarietà, come già esposto al paragrafo "3.3.1 - Analisi generale del mercato".

3.4.2 Algoritmo di calcolo

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (V_m) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = CC + CA + OF + UP - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (CC) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (CA) costo dell'area;
- (OF) oneri finanziari;
- (UP) utile del promotore;
- (Δ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = [CAA + OAA] + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + SC + OP)] + [OFA + OFC] + UP - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

dove i termini assumono il seguente significato:

Valore di Mercato	V_m	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_c Costi di Costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area
		C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne
	C_{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione
		O_P	Onorari professionali
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi
		S_G	Spese generali
		S_C	Spese di commercializzazione
	O_U Oneri di urbanizzazione		
	C_G Costi di Gestione dell'operazione		
C_A Costi dell'area diretti e indiretti	C_{AA}	Costo di acquisto dell'area	
	O_{AA}	Oneri di acquisto area	
O_F Oneri Finanziari	O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
	O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U_P Utile del Promotore	U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
	U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento	Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico	
	Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
	Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica	

3.4.3 Consistenza del bene oggetto di stima

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Superficie fabbricati	Misurazione da planimetria	435,36
Superficie scoperta	Superficie censuaria meno superficie fabbricato	1.364,64
Totale		1.800,00

3.4.4 Precisazioni sul calcolo della consistenza lorda del bene

Come consistenza del compendio immobiliare ai fini estimativi è stato utilizzato in c.t. il totale delle superfici, misurate con il software in dotazione, dalla scheda Do.C.Fa. protocollo n. PN0166897, registrata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone in data del 25 luglio 2008.

3.4.5 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella, con la precisazione che l'opera è realizzata su commissione, pertanto, il periodo di commercializzazione del bene oggetto di stima coincide con la consegna, ma non viene commercializzata, trattandosi di opera pubblica, ed il relativo valore, espresso in mesi, è uguale a zero:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	5
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n ₃	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	11

Nel caso in esame, trattandosi di un'operazione di ridotta entità, con tempi di realizzazione piuttosto brevi, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

3.4.6 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e sistemazione delle superfici esterne (C_{SE}). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc...), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE	
Tipologia dei costi	Fonte (pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	E2 - Capannone classe 500 copertura doppia pendenza	Nord Italia	2019	524,00	4,00	-	5	474,00	0,95	1,00	1,05	1,15	1,15	543,74	236.525,70
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	I7 - Opere esterne - Fresatura di un cortile	Nord Italia	2019	2.000,00	-	-	12 (gg)	23,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,05	24,04	32.807,78
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C_{TC} (€)										269.333,48						

3.4.7 Precisazioni sul calcolo del Costo Tecnico di Costruzione

In considerazione della diversa ubicazione e contesto dell'immobile, del maggior livello qualitativo richiesto dalla costruzione e della minore consistenza, sono state apportate delle correzioni al costo unitario rilevato utilizzando i coefficienti riportati nella tabella.

In particolare si è ritenuto che l'ubicazione ed il contesto determinino, in questo caso, un minor costo di realizzazione dovuto al mercato locale rispetto alla generica localizzazione "Nord Italia", sia per il capannone che per le opere esterne.

Per quanto riguarda il livello qualitativo si è tenuto conto di una maggiorazione in ragione delle opere impiantistiche e di finitura previste per il *Subject* rispetto al capannone (DEI - capannone classe 500 con copertura doppia

pendenza) preso a riferimento. In particolare per la parte impiantistica si è considerata la presenza delle celle frigo, degli impianti di condizionamento ed estrazione aria e delle guidovie per il trasporto carcasse, oltre agli impianti ordinari, in ragione del 15%.

Una maggiorazione è stata apportata anche per tener conto delle minori economie di scala dovute alla minor superficie realizzata rispetto l'oggetto edilizio del prezzario delle tipologie edilizie.

Per quanto riguarda l'idoneizzazione dell'area, considerando che ha riguardato il solo sedime dell'immobile, si considera compresa nelle voci relative ai costi di costruzione (scavo, ecc. ecc.), qui di seguito considerati tra i costi indiretti di costruzione.

3.4.8 Costi indiretti di costruzione (C_{IC})

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- O_{CC} Contributo concessorio sul costo di costruzione.

Nel caso di specie, trattandosi di opera pubblica, gli oneri urbanistici di cui sopra (O_U) nel seguito non vengono computati.

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

- O_P Onorari Professionali;
- C_{AL} Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- S_G Spese Generali;
- S_C Spese di commercializzazione.

Nel caso di specie, l'opera è commissionata dal Comune, pertanto le spese di commercializzazione (S_C) nel seguito non vengono computate.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo in €
(O _U) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup		0,00	€/mq	437,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous		0,00	€/mq	437,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici		0,00	€/mq	0,00	0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	0,0%	0	€/mq	437,00	0,00
(C _G) Costi di gestione	Onorari professionali (Op)	5,8%		€	269.333,48	15.674,67
	Spese generali e Costi per Allacciamenti (S _G + C _{AL})	2,0%		€	269.333,48	5.386,67
	Spese di commercializzazione (Sc)	0,0%		€	269.333,48	0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{IC} = (O_U + C_G)						21.061,34

3.4.9 Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio sul costo di costruzione non sono previsti per "servizi e attrezzature collettive" ai sensi dell'artt. 30 e 32 della L.R. 19/2009.

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

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

Non sono state indicate spese di commercializzazione in quanto si è ipotizzata la costruzione su commissione e l'utilizzo diretto del complesso da parte del committente.

3.4.10 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo, è stata effettuata individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (C_C).

Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C_{AA}), determinando dal mercato locale il cosiddetto rapporto di permuta, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo (V_m) imputabile all'area.

Il rapporto di complementarietà "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Posto:

$$V_m = C_{AA} + C_C \text{ e } C_{AA} = p\% V_m$$

con:

- (C_C) Costi di Costruzione diretti e indiretti;
- (C_{AA}) Costo di acquisto dell'area;
- ($p\%$) rapporto di permuta/incidenza dell'area;
- (V_m) Valore di Mercato.

$$C_C = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m(1-p\%) \rightarrow V_m = C_C/(1-p\%)$$

$$V_m = C_{AA}/p\% \rightarrow C_C/(1-p\%) = C_{AA}/p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente:

$$C_{AA} = C_C p\%/(1-p\%) = C_C c\% \text{ con } c\% = p\%/(1-p\%)$$

3.4.11 Determinazione del rapporto di permuta

Assegnando un rapporto di permuta "p", come espresso nel seguito, pari a 8,5% e un conseguente rapporto di complementarità "c" del 9,29%, derivante dalla seguente formula "p"/1-"p", calcolato sul valore di riproduzione a nuovo del fabbricato e rapportato all'area da acquisire per la sua costruzione (m^2 1.800), si perviene a un costo diretto unitario dell'area pari a €/m² 14,98 (quattordici/98), compatibile con il valore 12,10 €/m², derivante dall'atto di compravendita menzionato nell'analisi di mercato al paragrafo 3.3.1.

3.4.12 Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€)	Rapporto di complementarità c (%)	C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)
290.394,82	9,29%	26.976,57

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C_{AA} (%)	O_{AA} - Oneri area (€)
26.976,57	13,00%	3.506,95

Gli oneri indiretti di acquisto si determinano nel caso in esame pari al 13,00% del prezzo di acquisto dell'area, tale percentuale è stata desunta in base a tabelle, tariffari professionali, pubblicazioni di settore, normalmente adottati.

Per quanto concerne gli oneri fiscali, la stima è stata espletata con riferimento a condizioni ordinarie che solitamente si verificano a partire dalla vendita di

terreno da parte di privati; pertanto, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., le imposte sul valore dell'area sono pari a imposta di registro al 9%, ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50 € ciascuna. Per le restanti spese notarili, di intermediazione e consulenza, è stata ipotizzata una aliquota di circa il 4 %.

3.4.13 Oneri finanziari

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$;

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo.

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O _{FA} Oneri finanziari (€)
	Costi (€)	d-Quota debito (%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{FA} = (C_{AA} + O_{AA}) \times d \times (q^n - 1)$	30.483,52	50,00%	11	1,41%	196,88
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC} = (C_{TC} + C_{IC}) \times d \times (q^n - 1)$	290.394,82	50,00%	3,67	1,41%	622,52
ONERI FINANZIARI $O_F = (O_{FA} + O_{FC})$					819,40

Per la stima degli oneri sui costi diretti ed indiretti del fabbricato, si è ipotizzato un anticipo del 40% della quota a debito ad inizio lavori, un SAL del 50% a due terzi dei lavori ed un saldo finale del 10%, per cui i mesi di maturazione si sono approssimati a 3,67 mesi dalla fine lavori come importo unico.

3.4.14 Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate

Viene ipotizzato un rapporto di indebitamento del promotore (d) pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari sono stati calcolati utilizzando un tasso di interesse bancario pari a 1,41 %, individuato nella pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e istituzioni finanziarie: condizioni e rischiosità del credito per settori e territori" del 30 settembre 2021 – Tavola: TAEG sui prestiti (escluse sofferenze) connessi ad esigenze di investimento – operazioni nel periodo (II semestre 2021 – area geografica Nord Est - Friuli Venezia Giulia).

Il tasso utilizzato per un periodo n pari a 11 mesi è in linea con i tassi di credito praticati per le operazioni immobiliari, con specifico riferimento all'epoca della presente valutazione e della durata complessiva quantificata al precedente paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

3.4.15 Utile del promotore

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella seguente tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$	30.483,52	196,88	30.680,41	10,00%	3.068,04
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$	290.394,82	622,52	291.017,34	10,00%	29.101,73
UTILE DEL PROMOTORE $U_P = (U_{PA} + U_{PC})$					32.169,77

L'utile del promotore, considerando le condizioni economiche generali, il settore di intervento del caso specifico e l'andamento locale del mercato, si ritiene pari al 10%, come da indagini effettuate con riferimento alla realtà locale, e coincide con quello del costruttore in quanto non viene considerata la fase di commercializzazione. Quanto sopra anche in ragione degli importi complessivi bassi rispetto un intervento edilizio ordinario, del margine lordo medio di un costruttore di piccola/media impresa e della durata delle lavorazioni.

Tale aliquota trova inoltre utile riscontro nell'art. 32, comma 2, lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010 n. 207 - Regolamento di esecuzione del D.Lgs. n.163 del 12 aprile 2006 recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

3.4.16 Valore di mercato a nuovo

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)	30.483,52
Costi di costruzione diretti e indiretti (C_C)	290.394,82
Oneri finanziari (O_F)	819,40
Utile del promotore (U_P)	32.169,77
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	353.867,52

3.4.17 Deprezzamento

È la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico (Δdf) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta df = \sum \{ [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times \gamma_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$A_i = t_i / n_i \times 100$;

n_i = vita utile dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato;

t_i = età apparente dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato;

γ_i = incidenza percentuale del costo dell'i-esimo componente;

V_{NC} = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo γ_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{ [(A_s + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times \gamma_s$	36	80	45,00%	73,00%	19,94%
Quota finiture $\delta_f = \{ [(A_f + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times \gamma_f$	15	30	50,00%	16,00%	5,14%
Quota impianti $\delta_i = \{ [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times \gamma_i$	20	30	66,67%	11,00%	5,59%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					30,67%

L'età apparente delle categorie di opere relative a finiture ed impianti è intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive delle stesse rispetto alla vita utile, valutate per quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto desumibile dalla documentazione della Committenza.

Come età apparente della quota strutture, è stato utilizzato il dato desunto dalla documentazione, presente agli atti dell'Ufficio Provinciale – Territorio di Pordenone, denuncia di variazione Do.C.Fa. per "Variazione della destinazione

- da fabbricato rurale a fabbricato industriale" protocollo n. 27914 del 14 febbraio 2001 in atti dalla stessa data (nota n. 450.1/2001), nel documento la data di ultimazione lavori dichiarata è 10 ottobre 1985.

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo ($V_{NC} = C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) relativa al fabbricato che è pari ad **€ 320.119,07**.

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio delle voci:

Tipologia	Importo euro (€)
Costo tecnico di costruzione - C_{TC}	269.333,48
Costi indiretti di costruzione C_{IC}	21.061,34
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato - O_{FC}	622,52
Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari U_{PC}	29.101,73
VALORE A NUOVO DEL FABBRICATO V_{NC}	320.119,07

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Si è ritenuta nulla la percentuale di obsolescenza funzionale, in quanto l'immobile è in grado di assolvere a tutt'oggi le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Non sono rilevabili variazioni nei modelli di comportamento e nelle richieste dei fruitori, o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche per tale tipologia immobiliare.

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare). Si ritiene di valutare un deprezzamento per obsolescenza economica quantificabile in ragione del 5%, in considerazione dell'attuale momento congiunturale di mercato e della specificità del mercato immobiliare del settore interessato, in relazione anche alla sua localizzazione (vicinanza dell'impianto produttivo al centro abitato, ma con una adeguata zonizzazione urbanistica).

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia deprezzamento	Incidenza %	(V_{NC}) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico (Δ_{DF})	30,67%	320.119,07	98.186,74
Obsolescenza funzionale (Δ_{OF})	0,00%	320.119,07	0,00
Obsolescenza economica (Δ_{OE})	5,00%	320.119,07	16.005,95
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)			114.192,70

3.4.18 Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo (€)
Valore di mercato a nuovo (V_N)	353.867,52
Deprezzamento ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)	114.192,70
VALORE DI MERCATO $V_m = V_N - \Delta$	239.674,82

Valore della Piena Proprietà (€)	239.674,82
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere **pari in c.t. a € 239.700,00 (duecentotrentanovemilasettecento/00).**

3.4.19 Determinazione del più probabile canone locativo

Determinato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si procede a determinare il più probabile canone locativo, applicando la sopracitata **forma inversa**

$$(R = V \times r)$$

Dove:

R = reddito medio annuo atteso (canone di locazione del bene);

V = valore di mercato dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione.

3.4.19.1 Determinazione del saggio di capitalizzazione con metodo diretto

Si rende ora necessario procedere alla determinazione del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per fabbricati analoghi a quello in argomento. Anche il saggio può essere stimato attraverso:

- un **procedimento sintetico (diretto)**;
- un **procedimento analitico (indiretto)**.

La stima diretta del saggio si effettua attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili di cui sono noti i prezzi di compravendita ed i canoni di locazione. In pratica, il tasso di capitalizzazione è determinato quale saggio medio individuato attraverso la rilevazione di un

campione di (n) compravendite di immobili di prezzo unitario noto P_i e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto R_i .

In sintesi si applica la formula:

$$r = \sum_i R_i / \sum_i P_i \text{ (con } i \text{ che va da 1 a } n \text{)}$$

Per quanto concerne la stima indiretta del saggio di capitalizzazione, secondo la dottrina estimale, si possono distinguere:

approcci additivi;

approcci "finanziari".

In generale gli approcci finanziari trovano più diffusa applicazione nell'ambito del procedimento della attualizzazione dei flussi di cassa, mentre l'approccio additivo è il più utilizzato per la capitalizzazione dei redditi.

Nel caso specifico, analizzato il mercato delle compravendite, sono stati reperiti numero 3 (tre) contratti di locazione di unità immobiliari del settore produttivo (uno in Comune di San Quirino ed altri due in comuni vicini, Roveredo in Piano ed Azzano Decimo, omogenei dal punto di vista economico, urbanistico ed infrastrutturale), delle quali era noto il valore attribuito nell'atto di compravendita, la cui media dei saggi, dato dal rapporto tra il canone ed il valore di compravendita degli immobili, risulta essere pari a 7,1% (in c.t. 7,0 %).

3.4.19.2 Verifica del saggio di capitalizzazione con approccio additivo

A conferma del valore sopra stimato con metodologia diretta, si ritiene utile riportare qui di seguito una verifica eseguita con l'approccio additivo GRM (*Gross Rent Multiplier*).

Questo metodo prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso tramite variazioni percentuali in aumento (influenze ascendenti) o in diminuzione (influenze discendenti), riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile e apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

Le influenze ascendenti sono quelle che innalzano il valore del saggio di capitalizzazione e quindi incidono in modo negativo sul valore dell'immobile (immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc.). Le influenze discendenti sono quelle in grado di diminuire il valore del saggio di capitalizzazione e quindi di aumentare il valore dell'immobile (presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, ecc.).

Per rendere più diretta e corretta l'applicazione dell'approccio additivo, si può utilizzare il coefficiente denominato GRM (*Gross Rent Multiplier*) che è un coefficiente che rappresenta l'inverso del saggio lordo, definito come: $GRM = 1/r$. Esso corrisponde sostanzialmente alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento. Si tratta, infatti, del coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso in grandezza capitale.

Utilizzato nel mondo anglosassone per valutazioni la cui validità dipende dall'omogeneità del campione di riferimento rispetto alle spese operative (fa riferimento infatti al saggio lordo), il GRM permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva.

Ciò posto, la prima operazione da effettuare è l'individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio riscontrato sul mercato locale per la tipologia degli immobili in questione (nel caso particolare: tipologia produttiva/laboratorio); per tale tipologia si farà riferimento ai dati presenti nell'OMI (1° semestre 2021, zona B1), che riporta un saggio di capitalizzazione compreso tra $r_{\min} = 6,00\%$ e $r_{\max} = 8,00\%$ e, quindi, pari al saggio medio in c.t. del 7,00%.

In considerazione del fatto che l'immobile è sito in un centro di medie dimensioni per la realtà della provincia di Pordenone, con dinamica di mercato nel settore limitata, si ritiene di considerare il seguente intervallo di oscillazione del saggio:

$$r_{\min} = 7,00\% - 1,50\% = 5,50\%$$

$$r_{\max} = 7,00\% + 1,50\% = 8,50\%$$

A questo punto si determinano i corrispondenti GRM (massimo, minimo e medio):

$$GRM_{\max} = 1/r_{\min} = 1/0,055 = 18,18$$

$$GRM_{\min} = 1/r_{\max} = 1/0,085 = 11,76$$

$$GRM_{\text{medio}} = (GRM_{\max} + GRM_{\min}) / 2 = 14,97$$

Come sopra indicato, il GRM relativo agli immobili oggetto di stima deve essere ricavato mediante le aggiunte e detrazioni da apportare al GRM medio. Ovviamente, in accordo con l'intervallo dei saggi rilevati, si dovranno considerare una serie di aggiunte e detrazioni che agiscono ciascuna con segno positivo o negativo sul GRM medio per un totale che non può essere comunque superiore al semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione, ovvero un valore pari in c.t. a 3,20.

Individuazione dei fattori che influenzano il reddito

Avuto riguardo del mercato locale, si valutano quindi le caratteristiche che effettivamente influenzano il saggio; il giusto peso da assegnare a ciascuna di esse nei limiti dell'intervallo di oscillazione e rispetto a tale valore il coefficiente di correzione da riferire all'immobile oggetto di stima.

Per il caso in esame si sono individuati i seguenti fattori che più possono influenzare il reddito dei fabbricati, rappresentati sia da caratteristiche estrinseche che intrinseche:

- 1.ubicazione dell'immobile in relazione alle principali vie di comunicazione, presenza di Interporti; aree a particolare vocazione industriale;
- 2.qualità dell'ambiente del contesto; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali;
- 3.razionalità degli accessi all'area di pertinenza e consistenza delle aree di pertinenza per manovre e soste automezzi pesanti;
- 4.numero e razionalità degli accessi al capannone;
- 5.altezze e maglia strutturale dell'edificio; possibilità di manovre dei mezzi all'interno dei capannoni;
- 6.qualità impiantistica;
- 7.età dell'edificio;
- 8.necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; idoneità strutturali e statiche;
- 9.suscettività alla trasformazione.

Definizione della tabella delle massime influenze ascendenti e discendenti al GRM

L'ampiezza del semi-intervallo prima determinato (pari in c.t. a 3,20 punti) deve essere quindi distribuito tra le caratteristiche elencate, tramite opportuna ponderazione, in funzione dell'influenza che ciascuna di essa ha sul valore.

In base alle specifiche analisi condotte sul mercato, si è determinata la seguente tabella:

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM				
ambito		Caratteristiche influenti sul GRM di un negozio	incidenza aggiunte I_A (presenza, pregio etc.)	incidenza detrazione I_D (assenza, degrado etc.)
contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile in relazione alle principali vie di comunicazione. Presenza di Interporti. Aree a particolare vocazione industriale.	0,5	-0,5
	2	Qualità dell'ambiente del contesto. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,2	-0,2
unità immobiliare	3	Razionalità degli accessi all'area di pertinenza e consistenza delle aree di pertinenza per manovre e soste automezzi pesanti.	0,5	-0,5
	4	Numero e razionalità degli accessi al capannone	0,3	-0,3
	5	Altezze e maglia strutturale dell'edificio. Possibilità di manovre dei mezzi all'interno dei capannoni.	0,3	-0,3
	6	Qualità impiantistica.	0,6	-0,6
	7	Età dell'edificio.	0,2	-0,2
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,5	-0,5
	9	Suscettività alla trasformazione	0,2	-0,2
somma delle influenze Σ			3,2	-3,2

Costruzione della tabella delle influenze ascendenti e discendenti effettive al GRM

In base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, come descritte in precedenza, vengono quantificate le aggiunte e le detrazioni da apportare al GRM medio rispetto ai coefficienti massimi ammissibili prima individuati. Si compila quindi la successiva tabella:

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM				
ambito		Caratteristiche influenti sul GRM di un negozio	incidenza aggiunte I_A (presenza, pregio etc.)	incidenza detrazione I_D (assenza, degrado etc.)
contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile in relazione alle principali vie di comunicazione. Presenza di Interporti. Aree a particolare vocazione industriale.		-0,3
	2	Qualità dell'ambiente del contesto. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,1	
unità immobiliare	3	Razionalità degli accessi all'area di pertinenza e consistenza delle aree di pertinenza per manovre e soste automezzi pesanti.	0,1	
	4	Numero e razionalità degli accessi al capannone		-0,1
	5	Altezze e maglia strutturale dell'edificio. Possibilità di manovre dei mezzi all'interno dei capannoni.		-0,3
	6	Qualità impiantistica.	0,4	
	7	Età dell'edificio.		-0,1
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-0,3
	9	Suscettività alla trasformazione		
somma delle influenze Σ			0,6	-1,1

Si calcola infine il moltiplicatore GRM:

$$\text{GRM} = \text{GRM medio} + \Sigma I_A - \Sigma I_D = 14,97 + 0,6 - 1,1 = 14,47.$$

Pertanto, il saggio di capitalizzazione sarà:

$$r = 1/GRM = 1/14,47 = 0,0691$$

Pertanto, nella valutazione di cui sopra, viene verificato il saggio medio calcolato per via diretta pari in c.t. a 7,00 %.

3.4.19.3 Determinazione del reddito medio annuo atteso (canone di locazione del bene)

Applicando la formula inversa di cui sopra si ottiene, pertanto, il reddito medio annuo seguente:

$$R = 239.700,00 \times 0,07 = € 16.779,00$$

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addiviene al più probabile canone locativo annuo dell'unità immobiliare adibita a laboratorio sezionamento carni (ex macello comunale) **pari in c.t. a € 16.780,00 (sedicimilasettecentottanta/00)**.

3.5 Valore di canone di locazione tramite il Procedimento comparativo diretto e derivato dal *Market Comparision Approach (MCA)* (unità residenziale)

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

La determinazione del più probabile canone di locazione sarà effettuata ricercando il più probabile valore unitario di locazione, dell'unità immobiliare, attraverso il procedimento diretto di natura empirica derivato dal denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

3.5.1 MCA – Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico adottato ai fini della determinazione dei canoni di locazione, è un procedimento che, in presenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico ed omogeneo, permette di determinare il valore di mercato del canone di locazione di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili locati di recente e di canone noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il canone di locazione dell'immobile da valutare allo stesso modo dei canoni già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili in valutazione.

Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un canone unitario, parte di una serie finita di valori componenti, ciascuno collegato ad una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del canone unitario complessivo.

3.5.2 Individuazione di un campione di immobili di confronto (Comparables)

Si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che possiedono caratteristiche simili al *Subject* e pertanto ritenuti idonei ai fini della redazione della relazione di stima. Un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

I beni presi a comparazione sono ubicati nel medesimo Comune del cespite in valutazione e nella medesima zona OMI, hanno tipologia costruttiva e destinazione dei locali simili a quelle del *Subject* e vengono apprezzati dal mercato in maniera analoga a quella del *Subject*.

Di seguito si riportano i prospetti riguardanti gli atti utilizzati nel procedimento comparativo MCA utilizzato per determinare direttamente il più probabile canone locativo dell'unità immobiliare oggetto di stima, con una breve descrizione dei beni in comparazione, desunta dalle mappe catastali, dalle ortofoto, nonché, ove disponibili, da immagini di visione stradale (*Street View*).

Comparabile Ca		
Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	Registrato a Pordenone il 15 maggio 2019 Serie 3T n. 3742	
Prezzo (€):	9.000,00	
Data dell'atto	19/04/2019	
Comune:	San Quirino	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Monte Grappa
	Numero civico	s.n.c.
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	32
	Particella	1610
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	126,00
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale
c6	Livello di piano dell'u.i.u.	Terra
c7	Orientamento prevalente dell'u.i.u.	SE-SO
c8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u.	Normale
c9	Stato manutentivo dell'u.i.u.	Normale
c10	Ascensore	Assente
c11	Numero di affacci	Tre
c12	Qualità distributiva	Normale
c13	Numero WC	Uno
c14	Nuova Costruzione	No

Ca - Trattasi di un'unità immobiliare abitativa ubicata in Comune di San Quirino, in Via Monte Grappa, s.n.c., censita catastalmente al foglio 32, mappale 1610, subalterno 3 in categoria A/2 classe 2.

L'unità ricade in zona OMI "B1", con una superficie calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, con riferimento alla categoria A/7 (abitazione in villini e ville), pari in c.t. a 126 m². La stessa è stata locata il 19 aprile 2019 insieme a due unità pertinenziali adibite a garage (ambedue di superficie pari a 25,00 m²) ad un canone di 900,00 €/mese. Il canone indicato nel procedimento MCA deriva dallo scorporo dal canone annuo complessivo dichiarato (900,00 € × 12 = 10.800,00 €), dei canoni delle unità pertinenziali, calcolati moltiplicando la consistenza per la media dei valori di locazione OMI previsti per i box in Zona B1 (media pari a 3,0 €/m²/mese), equivalente a 1.800,00 € (2 × 25 m² × 3 €/m² × 12 mesi).

Il bene, dalla consultazione della documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, presenta la seguente distribuzione: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere al piano terra (altezza di piano pari a m 2,60); cantina al piano interrato (altezza pari a m 2,50). L'unità è, inoltre, dotata di corte pertinenziale e si presenta in normali condizioni manutentive e conservative.

Comparabile C _b		
Fonte:		Locazione
Estremi dell'atto:		Registrato a Pordenone il 28 maggio 2019 Serie 3T n. 4014
Prezzo (€):		8.844,00
Data dell'atto		22/03/2019
Comune:		San Quirino
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Alessandro Manzoni
	Numero civico	20/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	32
	Particella	781
	Subalterno	19
	Categoria	A/7
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 130,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	
c5	Livello di piano dell'u.i.u.	
c6	Orientamento prevalente dell'u.i.u.	
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u.	
c8	Stato manutentivo dell'u.i.u.	
c9	Ascensore	
c10	Numero di affacci	
c11	Qualità distributiva	
c12	Numero WC	
c13	Nuova Costruzione	

C_b - Trattasi di un'unità immobiliare abitativa ubicata in Comune di San Quirino, in Via Alessandro Manzoni, n. 20/A, censita catastalmente al foglio 32, mappale 781, subalterno 19 in categoria A/7 classe 1.

L'unità ricade in zona OMI "B1" con una superficie calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, con riferimento alla categoria A/7 (abitazione in villini e ville), pari in c.t. a 130 m². La stessa è stata locata il 22 marzo 2019 insieme ad una unità pertinenziale adibita a garage (superficie pari a 31,00 m²) ad un canone di 830,00 €/mese. Il canone indicato deriva dallo scorporo dal canone annuo complessivo dichiarato ($830,00 \text{ €} \times 12 = 9.960,00 \text{ €}$), del canone dell'unità pertinenziale, calcolato moltiplicando la consistenza per la media dei valori di locazione OMI previsti per i box in Zona B1 (media pari a 3,0 €/m²/mese), equivalente a $1.116,00 \text{ €} (31 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesi})$.

Il bene, dalla consultazione della documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, presenta la seguente distribuzione: cantina e centrale termica al piano scantinato (altezza pari a m 2,40); soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due verande al piano terra (altezza di piano pari a m 2,50); due camere, bagno e ripostiglio al piano primo (altezza di piano pari a m 2,50). L'unità è dotata di corte pertinenziale e si presenta in normali condizioni manutentive e conservative.

Comparabile Cc		
Fonte:		Locazione
Estremi dell'atto:		Registrato a Pordenone il 7 gennaio 2019 Serie 3T n. 81
Prezzo (€):		9.420,00
Data dell'atto		10/12/2018
Comune:		San Quirino
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Santa Eurosia
	Numero civico	39/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	32
	Particella	704
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	131,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Civile
c5	Livello di piano dell'u.i.u.	Normale
c6	Orientamento prevalente dell'u.i.u.	Terra
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'u.i.u.	E-O
c8	Stato manutentivo dell'u.i.u.	Normale
c9	Ascensore	Assente
c10	Numero di affacci	Tre
c11	Qualità distributiva	Normale
c12	Numero WC	Due
c13	Nuova Costruzione	No

Cc - Trattasi di un'unità immobiliare abitativa ubicata in Comune di San Quirino, al civico 39 /A di Via Santa Eurosia, censita catastalmente al foglio 32, mappale 704, subalterno 1 in categoria A/2 classe 2.

L'unità ricade in zona OMI "B1" con una superficie calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, con riferimento alla categoria A/7 (abitazione in villini e ville), pari in c.t. a 131 m². La stessa è stata locata il 10 dicembre 2018 insieme a tre unità pertinenziali, due autorimesse (di superficie 26,00 e 23,00 m²) e un posto auto scoperto (di superficie 12,00 m²), ad un canone di 950,00 €/mese. Il canone indicato deriva dallo scorporo dal canone annuo complessivo dichiarato ($950,00 \text{ €} \times 12 = 11.400,00 \text{ €}$), dei canoni delle autorimesse e del posto auto, calcolati moltiplicando la consistenza per la media dei valori di locazione OMI previsti per i box in Zona B1 (media pari a 3,0 €/m²/mese per le autorimesse) equivalente a 1.764,00 € ($26 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesi}$), ridotto del 50% per il posto auto scoperto equivalente a 216,00 € ($12 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesi} \times 50\%$).

Il bene, dalla consultazione della documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, presenta la seguente distribuzione: tre vani adibiti a deposito, disimpegno, lavanderia-w.c. e ripostiglio al piano interrato (altezza pari a m 2,40); soggiorno, cucina con attigua dispensa, bagno, disimpegno, due camere e c.t. con accesso dal terrazzo al piano terra (altezza di piano pari a m 2,55). L'unità è dotata di corte pertinenziale e si presenta in normali condizioni manutentive e conservative.

3.5.3 Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0

Nuova Costruzione	Normale	1
	Ottimo	2
	No	0
	Sì	1

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

3.5.4 Tabella "A"- Immobili in Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili che identificano beni simili.

Quindi, si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che quest'Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di Istituto, il quale con riferimento ai semestri sopra richiamati nei contratti di locazione presi a confronto, per il Comune di San Quirino, nella fascia centrale Zona OMI "B1" riporta i valori unitari di locazione espressi in €/m² mensili per immobili in normale stato di conservazione e manutenzione come indicato nel prospetto denominato "Scheda di comparazione".

In detto prospetto sono stati altresì inseriti tutti i dati tecnico-economici raccolti per il *Subject* ed i *Comparables* e riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato locale al fine della formazione del canone.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc				
Dati di riferimento	Fonte		Locazione		Locazione		Locazione				
	Estremi		Registrato a Pordenone il 15 maggio 2019 Serie 3T n. 3742		Registrato a Pordenone il 28 maggio 2019 Serie 3T n. 4014		Registrato a Pordenone il 7 gennaio 2019 Serie 3T n. 81				
	Canone (€)		9.000,00		8.844,00		9.420,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2019		1°/2019		2°/2018				
	Comune		San Quirino		San Quirino		San Quirino				
	Indirizzo	Toponimo	Via Monte Grappa		Via Alessandro Manzoni		Via Santa Eurosia				
		Numero civico	s.n.c.		20/A		39/A				
	Catastali	Sezione	-		-		-				
		Foglio	32		32		32				
		Part.ile	1610		781		704				
Subalterno		3-6-7		19-20		1-7-8-15					
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1				
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m²	48,00		48,00		48,00				
		Massimo €/m²	72,00		72,00		72,00				
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m²	48,00		48,00		48,00				
		2°/2021	Massimo €/m²		72,00		72,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²		126,00	Superficie in m²		130,00	Superficie in m²		131,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale			Normale			Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile			Civile			Economica		
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)		Normale			Normale			Scadente		
	Livello di piano dell'uiu		Terra		S1-T	Terra		S1-T-1	Terra		T-1-2
	Orientamento prevalente dell'uiu		SE-SO			E-O			E-O		
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Normale			Normale			Normale		
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale			Normale			Scadente		
	Ascensore		Assente			Assente			Assente		
	Numero di affacci		Tre			Tre			Quattro		
	Qualità distributiva		Normale			Normale			Normale		
	Numero WC		Uno			Due			Due		
	Nuova Costruzione		No			No			No		

3.5.5 Tabella "B"- Test Di Ammissibilità

Se i *Comparables* hanno una data di locazione risalente a un semestre diverso dall'epoca di valutazione oppure ricadono in una zona OMI differente da quella del *Subject*, si procede alla loro omogeneizzazione rispetto all'epoca di riferimento con il riallineamento cronologico mediante coefficienti dedotti dall'OMI.

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del canone di locazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto a tale caratteristica (epoca del dato) è stato effettuato il riallineamento cronologico del valore unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente *Ke*, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente *Ke*, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile.

Il valore omogeneizzato ottenuto deve ricadere nell'intervallo OMI della zona in cui è compreso il *subject* nel semestre di riferimento della stima, ampliato di un valore che tenga in considerazione gli elementi positivi e negativi che influenzano tale intervallo assunto nel caso di specie pari a €/m² 26,10, determinato dal prodotto tra i costi unitari risultanti dalle indagini puntuali esperite nel corso dell'attività di sviluppo e ricerca svolta dall'Ufficio, sulla base di prezziari ed indagini di mercato, pari a €/m² 450,00, per il passaggio da stato manutentivo scadente a normale o da normale ad ottimo della singola unità immobiliare, ed il saggio medio rinvenuto nella Banca Dati OMI della Zona B1 per immobili in stato normale a destinazione d'uso residenziale con categoria "ville e villini", pari al 5,80%.

Come si evince dalla tabella allegata, al test vengono sottoposti tutti i comparabili in quanto locati in epoca diversa rispetto al *Subject*; tutti i comparabili hanno superato tale test e il canone complessivo considerato nelle successive analisi è quello omogeneizzato.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ					
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		B1	B1	B1	B1
Canone rilevato (€)		9.000,00	8.844,00	9.420,00	$V_{OMI} \min = \text{€m}^2$ 48,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2019	1°/2019	2°/2018	$V_{OMI} \max = \text{€m}^2$ 72,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	60,00	60,00	60,00	$C' (\text{€m}^{-2})$ (da scadente a normale)
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€m}^{-2})$ (da normale a ottimo)
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	60,00	60,00	60,00	Epoca stima: 1°/2020
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI (= €m ²) (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STci (mq)		126	130	131	122
Canone unitario pc (€/mq)		71,43	68,03	71,91	Canone min. ammissibile = €m ² ($V_{OMI} \min - C'$)
Canone unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		71,43	68,03	71,91	Canone max ammissibile = €m ² ($V_{OMI} \max + C''$)
Canone complessivo omogeneizzato $Pc = p'Ci \times ST(€)$		9.000,00	8.844,00	9.420,00	$p'c \min = €$ 68,03
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	

3.5.6 Tabella "C" Dei Dati

Nella tabella allegata si riportano tutti i dati relativi alle caratteristiche di *Subject* e *Comparables*, prendendo in esame le caratteristiche alle quali si ritiene che il mercato riconosca una significativa influenza nella formazione del canone di locazione.

Nel caso di caratteristica qualitativa, per ogni nomenclatore è stato assegnato un punteggio che esprime il grado con il quale la caratteristica stessa è posseduta dai beni, mentre nel caso di caratteristica quantitativa l'apprezzamento è dato dalla misura stessa.

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	126,00	Superficie in m ²	130,00	Superficie in m ²	131,00	Superficie in m ²	122,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c9	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00
c10	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Quattro	3,00
c11	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c12	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c13	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00

3.5.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il canone unitario minimo riscontrato sull'intero campione, dopo aver eventualmente sottoposto al test di ammissibilità i comparabili utilizzati.

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI							
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	CANONI IMPLICITI		
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m²	1,00	68,03	68,03	68,03
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	11,5%	1.035,00	1.017,06	1.083,30
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,2%	554,40	544,79	580,27
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	11,60	1.461,60	1.508,00	1.519,60
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	2,8%	253,80	249,40	265,64
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,8%	251,10	246,75	262,82
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	4,9%	444,60	436,89	465,35
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	26,10	3.184,20	3.184,20	3.184,20
c9	Ascensore	Kc9XPci	€	4,6%	414,90	407,71	434,26
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	2,7%	243,00	238,79	254,34
c11	Qualità distributiva	Kc11XPci	€	11,2%	1.006,20	988,76	1.053,16
c12	Numero WC	Kc12XPci	€	5,0%	447,30	439,55	468,17
c13	Nuova Costruzione	Kc13XPci	€	5,6%	503,10	494,38	526,58

Il peso delle caratteristiche per il settore immobiliare di riferimento è stato oggetto di puntuale indagine nell'attività di sviluppo e ricerca condotta dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone e dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Udine.

3.5.8 Tabella "E" - Valutazione e Sintesi Valutativa

Si prosegue ad effettuare la sintesi e la verifica dei risultati nel prospetto denominato "Tabella di valutazione".

Per ciascun *Comparable* si determinerà lo scostamento in termini di quantità o punteggio e la conseguente correzione del canone di ciascuna caratteristica, calcolando la somma algebrica di dette correzioni che sarà sommata o sottratta al canone omogeneizzato (P_{Ci}), al fine di ottenere il canone corretto ed il canone unitario corretto di ciascun *Comparable*.

Di tutti i canoni unitari corretti si calcola la media aritmetica ottenendo un canone unitario medio, quindi si verifica attraverso lo scostamento percentuale tra canone unitario medio e canone unitario corretto l'attendibilità del valore

determinato, ritenendo ammissibili solo i canoni unitari corretti che rispetto al canone unitario medio non si discostino di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta pari al 15%.

Da detto prospetto si evince, per quanto sopra rappresentato, che tutti i *Comparables* possono essere presi in considerazione nella successiva fase di verifica dei risultati.

In ultimo, si procede al calcolo della media aritmetica dei canoni unitari corretti finali dei *Comparables* ammessi, da cui si ottiene il canone unitario medio finale mensile che moltiplicato per la superficie del *Subject*, fornisce il ricercato più probabile valore di mercato del canone di locazione.

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone		
c1	Consistenza raggiagliata	-4,00	-272,12	-8,00	-544,25	-9,00	-612,28		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-100	-554,40	-100	-544,79	-100	-580,27		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-100	-146160	-100	-1508,00	-100	-1519,60		
c5	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-100	-25110	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Stato manutentivo dell'uiu	-100	-3.184,20	-100	-3.184,20	-100	-3.184,20		
c9	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Numero di affacci	100	243,00	100	238,79	100	254,34		
c11	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c12	Numero WC	100	447,30	0,00	0,00	0,00	0,00		
c13	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL CANONE	$\sum \Delta P_i$		-5.033,12		-5.542,45		-5.642,01		
	P_c		9.000,00		8.844,00		9.420,00		
	$P_c + \sum \Delta P_i$		3.966,88		3.301,55		3.777,99		
1 ^a SINTESI	P_c corretto		32,52		27,06		30,97	canone unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)	30,18
	$\Delta_{medio} \%$		7,75%		-10,34%		2,62%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Reddito lordo 1 ^a sintesi (€)	3.681,96

Da detti prospetti si evince che tutti i *Comparables* rientrano nella successiva fase di verifica dei risultati, in quanto aventi una percentuale inferiore all'alea estimale assunta.

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni espone nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile canone locativo annuo dell'unità immobiliare residenziale (alloggio del custode), che in c.t. è **pari a € 3.680,00 (tremilaseicentoottanta/00)**.

Il più probabile valore unitario a cui si è pervenuti è stato oggetto di puntuale applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico, con riferimento a beni comparabili all'unità in stima, per i quali sono state apprezzate le caratteristiche come sopra esposto.

La quantificazione dei valori unitari, come sopra eseguita, si colloca al di sotto dell'intervallo minimo dei valori OMI, nell'intervallo dei valori fra lo stato

manutentivo scadente e normale, stante anche lo stato di fatto dell'unità.

All'allegato 1 è consultabile l'intero svolgimento del procedimento diretto derivato dall'MCA, attraverso tabelle d'ausilio.

3.6 Determinazione del valore

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel presente elaborato di stima, si addivene al più probabile valore di mercato dei canoni di locazione dei beni in esame, riferiti all'attualità e al fine esplicitato nello scopo della stima medesima, come nel seguito indicato.

Identificazione Catastale	Tipologia	Superficie Raquagliata (m ²)	Valore Unitario Canone (€/m ² /mese)	Valore Totale Canone annuo in c.t. (€)
San Quirino foglio 32, mappale 442	Laboratorio (ex macello comunale)	513,00	2,726	16.780,00
San Quirino foglio 32, mappale 441	Residenziale (abitazione del custode)	122,00	2,515	3.680,00

CONCLUSIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile canone annuale ai fini locativi da attribuire ai beni in proprietà al Comune di San Quirino, identificati catastalmente nelle unità immobiliari censite al foglio 32, mappali 442 e 441 e con riferimento all'attualità.

Trattasi nello specifico di due unità immobiliari, una produttiva adibita a "laboratorio sezionamento carni" (ex macello comunale) e annessa abitazione (alloggio del custode) ubicate in via san Rocco n. 57.

L'elaborato estimale viene reso a titolo oneroso nei termini stabiliti dall'Accordo di Collaborazione sottoscritto dal Committente con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Udine per una richiesta finalizzata alla determinazione del più probabile valore del canone di locazione all'attualità degli immobili sopra descritti, posti in un mercato ordinario e di libera contrattazione tra le parti, con cespiti nello stato di libero, al fine di procedere da parte del Comune di San Quirino alla loro locazione, facendo esplicito diniego all'autorizzazione per ogni suo altro tipo di uso.

È stato effettuato il sopralluogo esterno e interno alla proprietà in data 13 ottobre 2021.

Ulteriori informazioni aggiuntive sullo stato dei luoghi sono state reperite tramite la visualizzazione di mappe, ortofoto, immagini di visione stradale (Street View), disponibili su Internet ed implementate nel SIT - Sistema Integrato del Territorio di quest'Agenzia.

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

Si ritiene utile ribadire che la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

- gli immobili sono stati considerati privi di servitù, vincoli, ipoteche o altro e la redazione della perizia è stata effettuata sulla base della documentazione fornita dalla committenza;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione depositata nella Banca dati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, e da quanto rinvenuto in sede di sopralluogo, senza procedere a misurazioni anche a campione della proprietà in questione;
- gli elaborati grafici sono stati considerati come rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse;
- la relazione di stima è stata elaborata assumendo che le unità di che trattasi siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'uso cui sono destinate, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulla proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo o specie.

Va inoltre evidenziato che:

- non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli Enti competenti (nel caso della Committenza autorizzazioni relative a concessioni edilizie e condoni, o altra documentazione presso Enti quali VV.FF., Ufficio d'igiene, ecc.) e pertanto non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni, considerando le stesse come perfettamente regolari;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

Per quanto riguarda l'unità a laboratorio sezionamento carni, in assenza di dati di mercato relativi a fattispecie immobiliari analoghe, la valutazione viene eseguita secondo il procedimento del "costo di riproduzione deprezzato", con il quale si perviene al valore del bene determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la quota di valore dovuta all'effetto di vetustà e obsolescenza, infine determinando il più probabile canone locativo, applicando la forma inversa della formula di capitalizzazione dei redditi.

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente al mappale 442, stante le caratteristiche non ordinarie dell'unità immobiliare - così come esplicitato nel procedimento estimativo adottato - si colloca al di sopra dell'intervallo dei valori OMI in condizioni normali (€/m² 200-300), in considerazione anche delle particolarità impiantistiche di un laboratorio per la trattazione della carne rispetto un semplice capannone industriale (presenza delle celle frigo, degli impianti di condizionamento ed estrazione aria e delle guidovie per il trasporto carcasce).

Per quanto riguarda l'unità abitativa, ai fini della la determinazione dei canoni

di locazione, è stato adottato un procedimento comparativo che utilizza come riferimento il "Market Comparison Approach" (MCA), fondato sull'assunto che il canone di locazione di un bene può essere considerato come la somma di una serie finita di valori componenti collegati ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Per quanto sopra rappresentato, ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ritiene che il più probabile valore dei canoni di locazione annuali dei beni immobiliari in oggetto, riferito all'attualità, siano i seguenti:

- unità immobiliare produttiva, adibita a "laboratorio sezionamento carni", censita catastalmente in Comune di San Quirino, foglio 32, mappale 442
– **pari a € 16.780,00 (sedicimilasettecentottanta/00)** annuali;
- unità immobiliare residenziale (alloggio del custode), censita catastalmente in Comune di San Quirino, foglio 32, mappale 441
– **pari a € 3.680,00 (tremilaseicentoottanta/00)** annuali.

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente al mappale 442, stante le caratteristiche non ordinarie dell'unità immobiliare - così come esplicitato nel procedimento estimativo adottato - si colloca al di sopra dell'intervallo dei valori OMI in condizioni normali (€/m² 200-300), in considerazione anche delle particolarità impiantistiche di un laboratorio per la trattazione della carne rispetto un semplice capannone industriale (presenza delle celle frigo, degli impianti di condizionamento ed estrazione aria e delle guidovie per il trasporto carcasse).

La quantificazione del valore unitario eseguita nel presente elaborato relativamente al mappale 441, così come esplicitato nel procedimento estimativo adottato, si colloca al di sotto dell'intervallo dei valori OMI in condizioni normali, stante le pessime condizioni conservative e manutentive dell'immobile, peraltro già rilevate anche nel contratto di locazione del 2008.

Riguardo ai valori così determinati, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a locazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità del mercato.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

La valutazione è stata eseguita facendo esplicito diniego ad ogni altro suo tipo di utilizzazione e con riferimento all'attuale destinazione degli immobili.

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

Udine, 10/12/2021

IL RESPONSABILE TECNICO
Maurizio Rabusin
(firmato digitalmente)

LA DIRETTRICE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE - TERRITORIO
Giuseppa Tusa
(firmato digitalmente)

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

ALLEGATI

- 1 Tabella M.C.A.**
- 2 Localizzazione**
- 3 Estratto del P.R.G.C. - Zonizzazione**
- 4 Estratti dei fogli di mappa**
- 5 Elaborato planimetrico**
- 6 Planimetrie**
- 7 Documentazione fotografica**

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)									
Immobili Residenziali			Ca	Cb		Cc						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Fonte			Localione	Localione	Localione							
Estremi			Registrato a Pordenone il 15 maggio 2019 Serie 3T n. 3742	Registrato a Pordenone il 28 maggio 2019 Serie 3T n. 4014	Registrato a Pordenone il 7 gennaio 2019 Serie 3T n. 81							
Canone (€)			9.000,00	8.844,00	9.420,00							
Epoca dato (Semestre/anno)			1°/2019	1°/2019	2°/2018					2°/2021		
Comune			San Quirino	San Quirino	San Quirino					San Quirino		
Indirizzo	Toponimo	Via Monte Grappa	Via Alessandro Manzoni	Via Santa Eurosia						Località Grava		
	Numero civico	s.n.c.	20/A	39/A						s.n.c.		
	Sezione	-	-	-						-		
	Foglio	32	32	32						31		
Catastali	Part.lla	1610	781	704						491		
	Subalterno	3-6-7	19-20	1-7-8-15						1,2		
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1						B1		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	48,00	48,00	48,00							
		Massimo €/m ²	72,00	72,00	72,00							
	Valori all'epoca della stima: 2°/2021	Minimo €/m ²	48,00	48,00	48,00							
		Massimo €/m ²	72,00	72,00	72,00							
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	126,00	Superficie in m ²	130,00	Superficie in m ²	131,00				Superficie in m ²	122,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale					Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile					Economica	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale		Normale		Normale					Scadente	
	Livello di piano dell'uii	Terra	S1-T	Terra	S1-T-1	Terra	T-1-2				Terra	T-1
	Orientamento prevalente dell'uii	SE-SO		E-O		E-O					E-O	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii	Normale		Normale		Normale					Normale	
	Stato manutentivo dell'uii	Normale		Normale		Normale					Scadente	
	Ascensore	Assente		Assente		Assente					Assente	
	Numero di affacci	Tre		Tre		Tre					Quattro	
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale					Normale	
	Numero WC	Uno		Due		Due					Due	
	Nuova Costruzione	No		No		No					No	

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)				Ca	Cb	Cc	U	V	Y	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
				DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
				STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI				B1	B1	B1				B1	
Canone rilevato (€)				9.000,00	8.844,00	9.420,00	0,00	0,00		$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	48,00
Semestre OMI di riferimento				1°/2019	1°/2019	2°/2018				$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	72,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)				60,00	60,00	60,00	0,00	0,00		$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)} \text{ (da scadente a normale)}$	26,10
Coefficiente epoca K_{e_i} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)				1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)} \text{ (da normale a ottimo)}$	26,10
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			60,00	60,00	60,00	0,00	0,00		Epoca stima:	2°/2021
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)			1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	60,00
	Consistenza raggiunti STci (mq)			126	130	131	0	0		122	
Canone unitario pc (€/mq)				71.43	68.03	71.91	0	0		Canone min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	21.90
Canone unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)				71.43	68.03	71.91	0,00	0,00		Canone max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C'$)	98.10
Canone complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST(€)				9.000,00	8.844,00	9.420,00	0,00	0,00		p'c min = €	68,03
Dato ammissibile (SI o NO)				SI	SI	SI	VALORE UNITARIO AMMISSIBILE				

TABELLA "C" - DATI

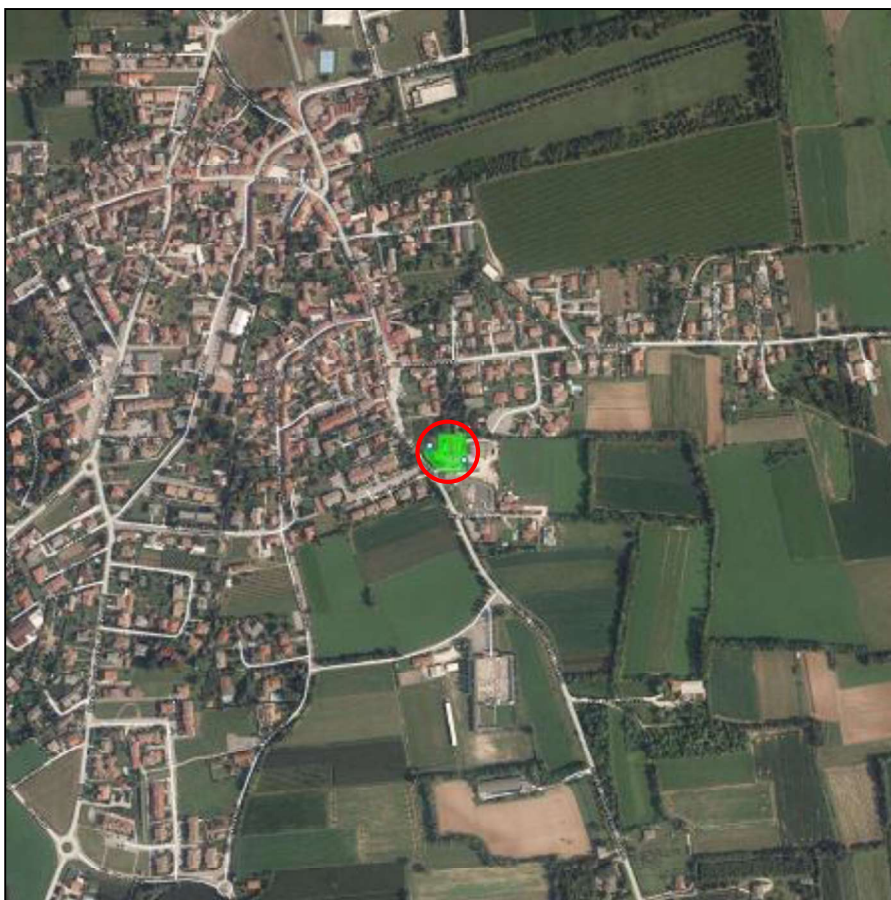
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Quantità o num.		Quantità o num.		Quantità o num.		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.					
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	126,00	Superficie in m²	130,00	Superficie in m²	131,00	Superficie in m²	0,00	Superficie in m²	0,00	Superficie in m²	122,00	Superficie in m²	122,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0	0	0	Normale	1,00	Normale	1,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	0	0	0	Economica	0,00	Economica	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0	0	0	Scadente	0,00	Scadente	0,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	0	0	0	Terra	3,00	Terra	3,00	
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	0	0	0	E-O	2,00	E-O	2,00	
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0	0	0	Normale	1,00	Normale	1,00	
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0	0	0	Scadente	0,00	Scadente	0,00	
c9	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0	0	0	Assente	0,00	Assente	0,00	
c10	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	0	0	0	Quattro	3,00	Quattro	3,00	
c11	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	0	0	0	Normale	1,00	Normale	1,00	
c12	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	0	0	0	Due	1,00	Due	1,00	
c13	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0	0	0	No	0,00	No	0,00	

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI

CARATTERISTICHE			Unità di misura	Coeff. KCi	CANONI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia			Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	68,03	68,03	68,03	0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	11,5%	1.035,00	1.017,06	1.083,30	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,2%	554,40	544,79	580,27	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	11,60	1.461,60	1.508,00	1.519,60	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	2,8%	253,80	249,40	265,64	0,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,8%	251,10	246,75	262,82	0,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	4,9%	444,60	436,89	465,35	0,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	26,10	3.184,20	3.184,20	3.184,20	0,00
c9	Ascensore	Kc9XPci	€	4,6%	414,90	407,71	434,26	0,00
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	2,7%	243,00	238,79	254,34	0,00
c11	Qualità distributiva	Kc11XPci	€	11,2%	1.006,20	988,76	1.053,16	0,00
c12	Numero WC	Kc12XPci	€	5,0%	447,30	439,55	468,17	0,00
c13	Nuova Costruzione	Kc13XPci	€	5,6%	503,10	494,38	526,58	0,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc							
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone						
c1	Consistenza ragguagliata	-4,00	-272,12	-8,00	-544,25	-9,00	-612,28						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-554,40	-1,00	-544,79	-1,00	-580,27						
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	-1,00	-1.461,60	-1,00	-1.508,00	-1,00	-1.519,60						
c5	Livello di piano dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c6	Orientamento prevalente dell'uii	-1,00	-251,10	0,00	0,00	0,00	0,00						
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c8	Stato manutentivo dell'uii	-1,00	-3.184,20	-1,00	-3.184,20	-1,00	-3.184,20						
c9	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c10	Numero di affacci	1,00	243,00	1,00	238,79	1,00	254,34						
c11	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c12	Numero WC	1,00	447,30	0,00	0,00	0,00	0,00						
c13	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL CANONE	$\sum \Delta P_i$		-5.033,12		-5.542,45		-5.642,01						
	P'_c		9.000,00		8.844,00		9.420,00						
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		3.966,88		3.301,55		3.777,99						
1^a SINTESI	P_c corretto		32,52		27,06		30,97					canone unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	30,18
	$\Delta_{medio} \%$		7,75%		-10,34%		2,62%					% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato					Reddito lordo 1^a sintesi (€)	3.681,96

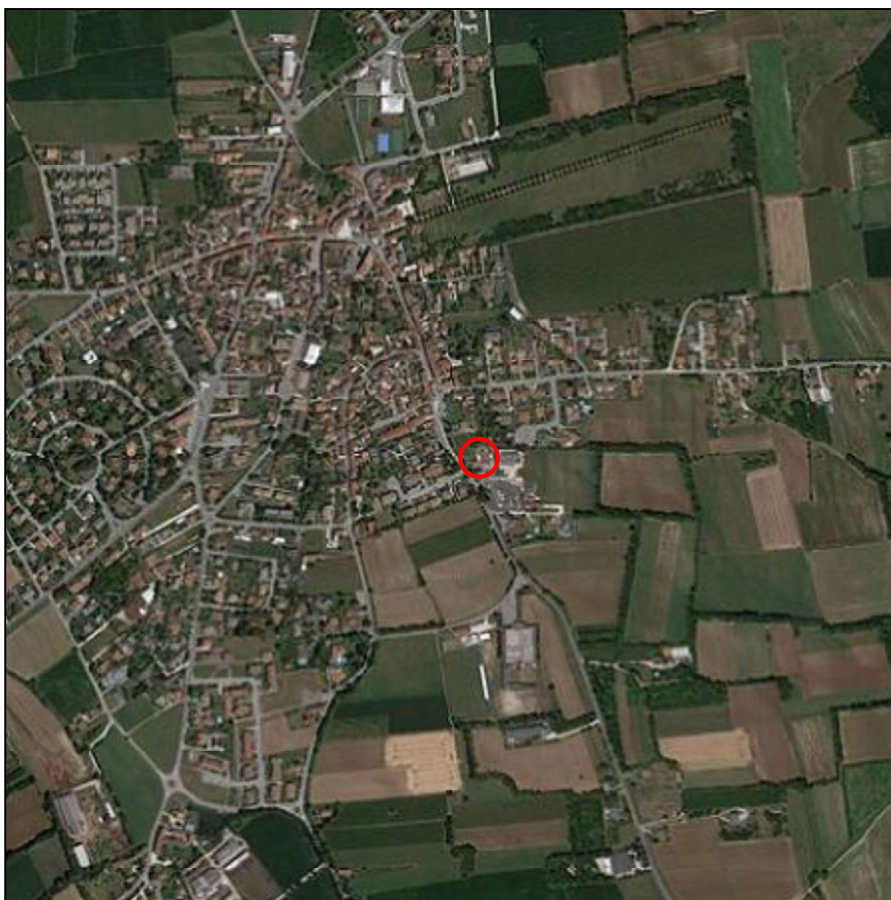


INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

LOCALIZZAZIONE – COMUNE DI SAN QUIRINO
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° 2a

fuori scala
data **10/12/2021**



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

LOCALIZZAZIONE – COMUNE DI SAN QUIRINO
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° 2b

fuori scala
data **10/12/2021**



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

LOCALIZZAZIONE – COMUNE DI SAN QUIRINO
Immagine tratta da S.I.T.

ALLEGATO
N° 2c

fuori scala
data 10/12/2021



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA - CATASTO TERRENI
COMUNE di SAN QUIRINO
Foglio 32, particelle 442 e 441

ALLEGATO
N° **4a**

fuori scala
data **10/12/2021**

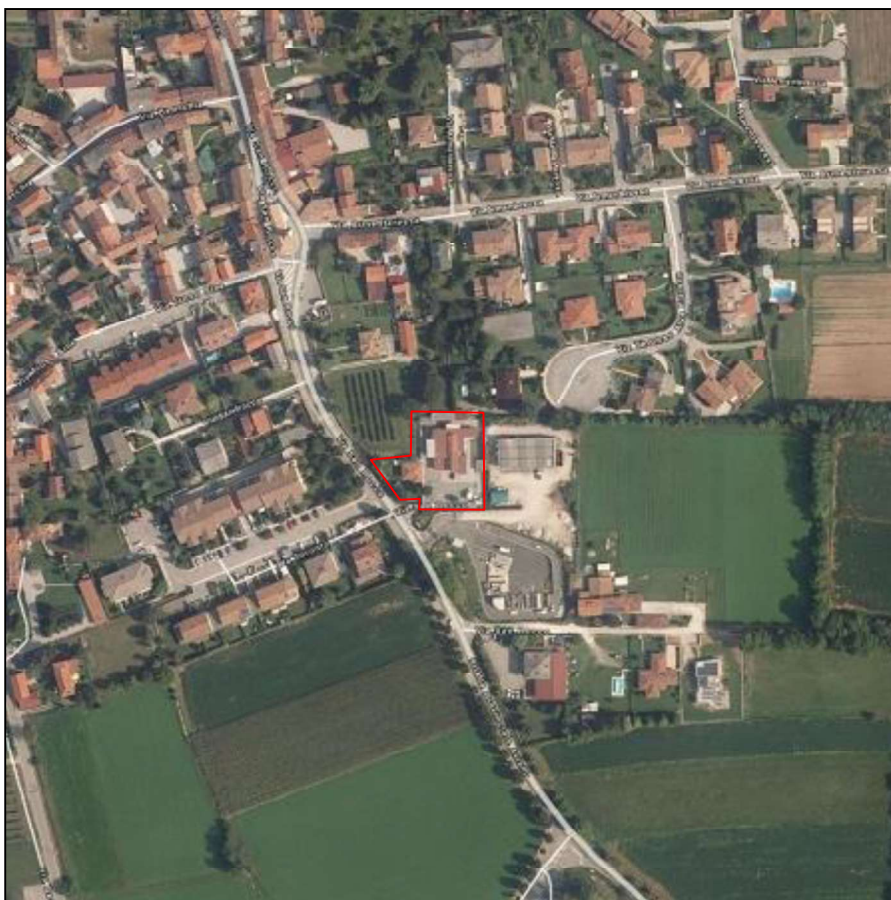


INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA C.T. SU ORTOFOTO
COMUNE di SAN QUIRINO
Foglio 32, particelle 442 e 441

ALLEGATO
N° **4b**

fuori scala
data **10/12/2021**



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ORTOFOTO COMUNE di SAN QUIRINO Foglio 32, particelle 442 e 441	
ALLEGATO N° 4c	fuori scala data 10/12/2021

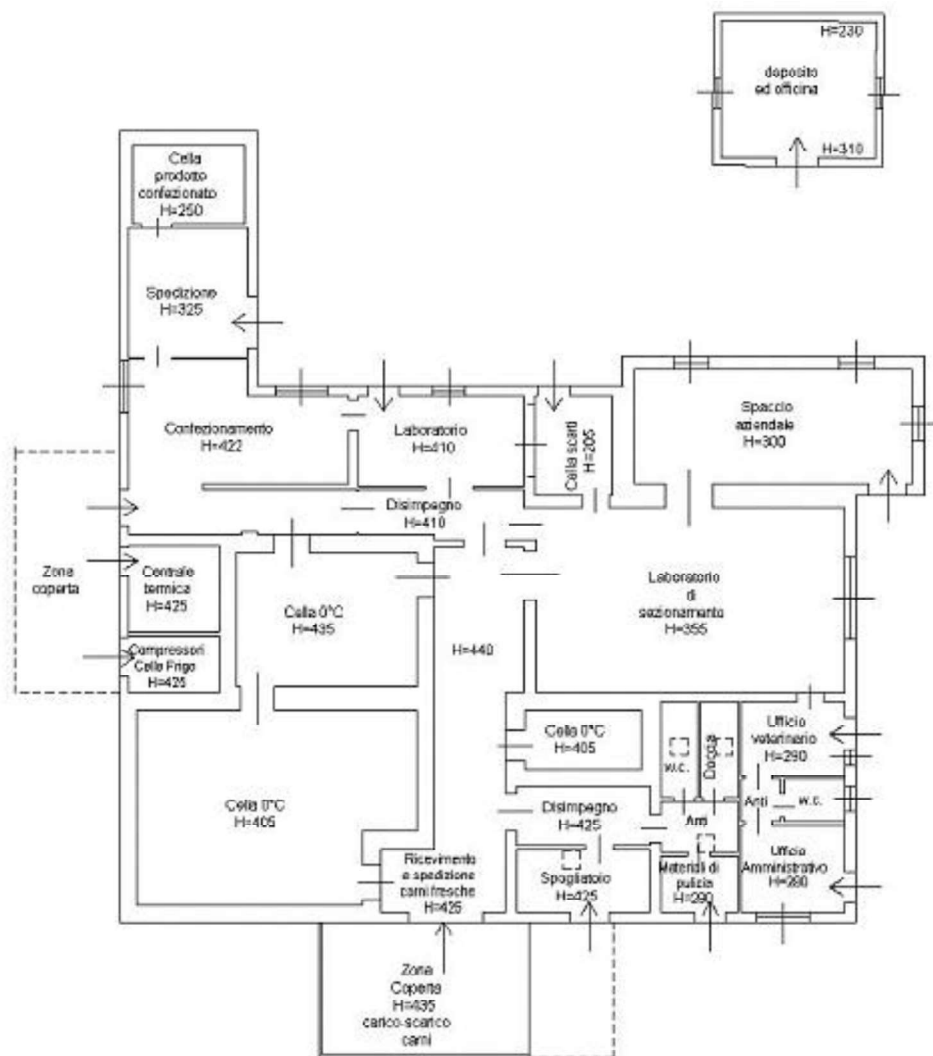


INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN ESAME

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA C.T. – Zona OMI
COMUNE di SAN QUIRINO
Foglio 32, particelle 442 e 441

ALLEGATO
N° **4d**

fuori scala
data **10/12/2021**



PIANTA PIANO TERRA



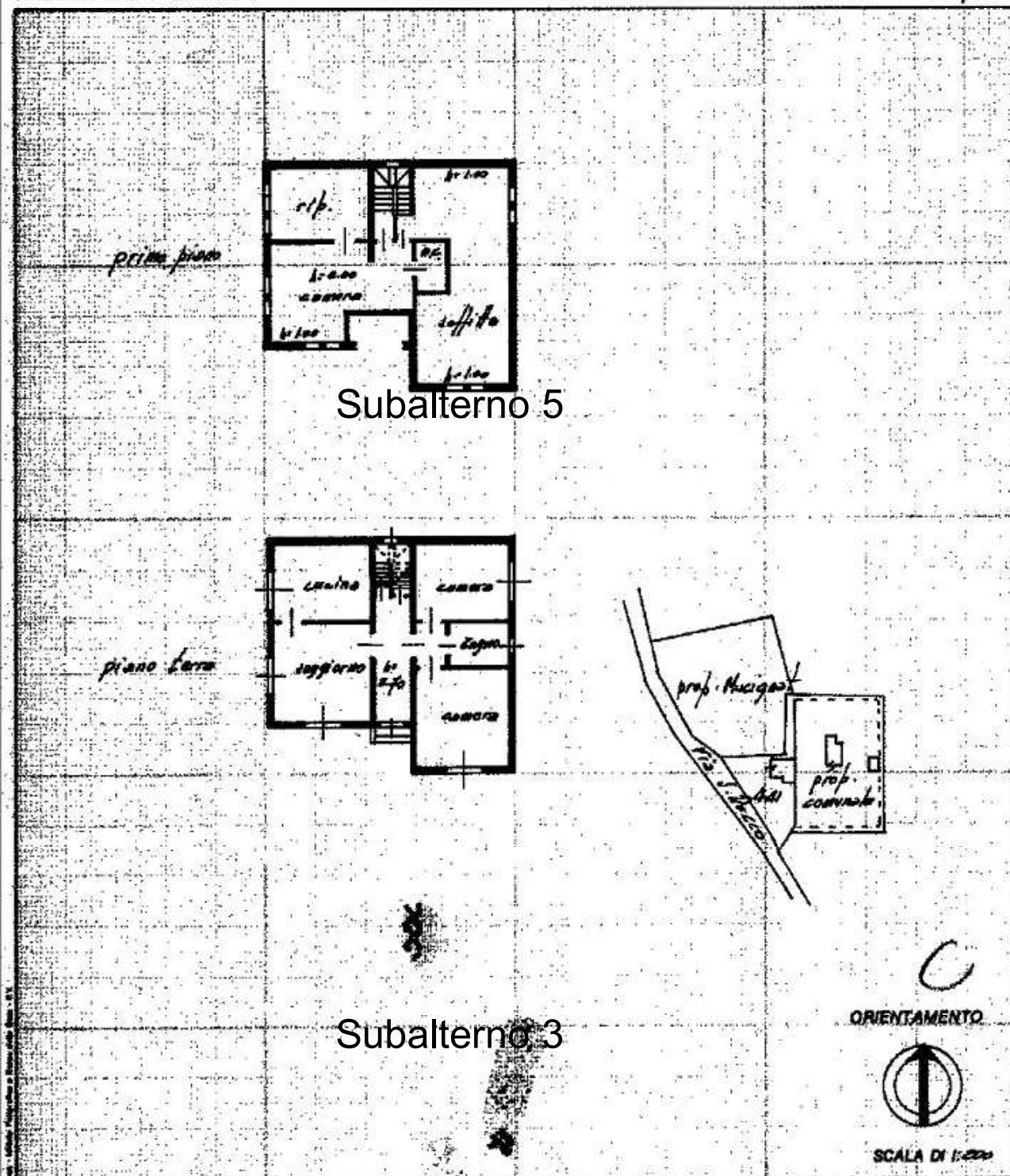
CATASTO FABBRICATI
COMUNE di SAN QUIRINO
PLANIMETRIA – Foglio 32, particella 442

ALLEGATO
N° 6a

fuori scala
data 10/12/2021



Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Quirino via L. Russo civ. 57



Subalterno 5

Subalterno 3

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 32
n. 111 sub. 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

5443 11 D.C. 1997

CATASTO FABBRICATI
COMUNE di SAN QUIRINO
PLANIMETRIE - Foglio 32, particella 441

ALLEGATO
N° 6b

fuori scala
data 10/12/2021



Foto dell'unità a destinazione "Laboratorio sezionamento carni"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Scattate in sopralluogo del 13 ottobre 2021

ALLEGATO
N° 7a

-
data 10/12/2021



Foto accessorio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Scattate in sopralluogo del 13 ottobre 2021	
ALLEGATO N° 7b	- data 10/12/2021

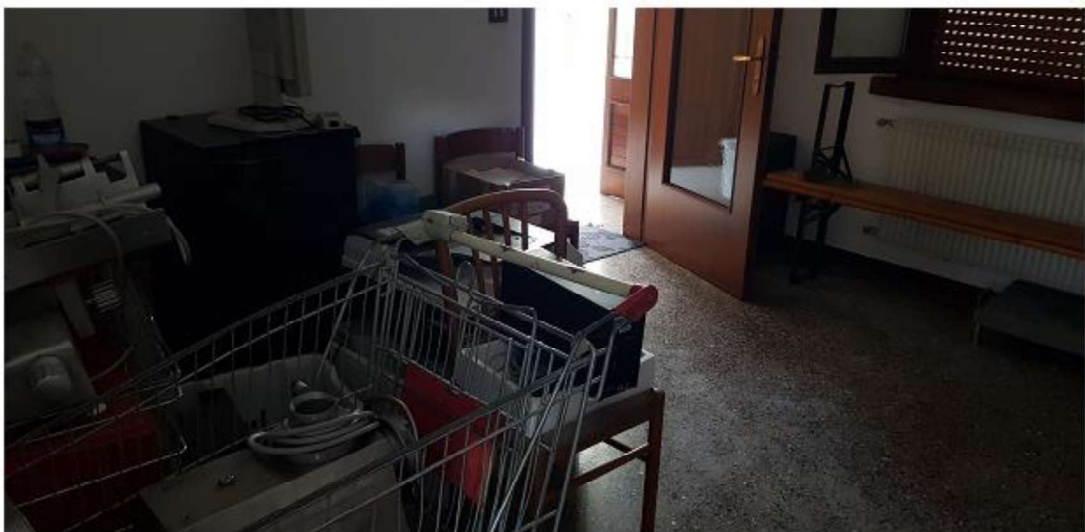


Foto interne - abitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Scattate in sopralluogo del 13 ottobre 2021	
ALLEGATO N° 7c	- data 10/12/2021



Foto interne - abitazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Scattate in sopralluogo del 13 ottobre 2021	
ALLEGATO N° 7d	- data 10/12/2021