



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI
TARVISIO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA LOCALE
IMMOBILIARE AUTONOMA (ILIA)

ai sensi della L.R. n.17 del 14/11/2022

Anno 2024

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 5
6. Criteri di valutazione	Pag. 7
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 14
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 15
10. Applicazione degli indici	Pag. 15

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

Allegato 2: individuazione delle zone territoriali di appartenenza

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'annualità 2024 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

In considerazione dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2023 della Legge Regionale 14 novembre 2022 n.17 istitutiva dell'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA) che sostituisce, nel territorio regionale, l'Imposta Municipale Unica (IMU), si richiamano le disposizioni ivi contenute:

- Art.3 co. 1, lett.c: si intende per area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.
- Art.7 co. 6: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.
- Art.7 co. 7: *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettera c), d) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita anche nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi."*

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Tarvisio (UD).

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l'annualità 2024, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale Variante n.82 adottata con D.C.C. n° 3 del 18/02/2019 e approvata con D.C.C. n.58/2019 in data 29/07/2019.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Tarvisio è un comune italiano di 4.000 abitanti situato nella regione Friuli Venezia Giulia, il comune più orientale e più esteso della ex-provincia di Udine. È l'unico comune che era ed è rimasto di confine con la Slovenia a cavallo della seconda guerra mondiale.

Il territorio del comune sorge nell'estremo nord-est del Friuli-Venezia Giulia, in Val Canale, con l'abitato principale posto a 754 metri m s.l.m., circondato dall'omonima foresta, in una zona di confine tra Italia, Austria e Slovenia (sul Monte Forno vi è la triplice frontiera), con il Canal del Ferro ad ovest (alpi Carniche), la catena delle Caravanche Occidentali a nord-est che lo dividono a nord dalla Carinzia lungo il confine italo-austriaco e le alpi Giulie occidentali italiane a sud ed est fino al confine italo-sloveno. Assieme a Courmayeur, Malles Venosta e Curon Venosta è uno dei quattro comuni italiani a confinare con due differenti stati esteri.

Le frazioni nel territorio del comune di Tarvisio sono numerose: Camporosso, Cave del Predil, Coccau, Colazzo, Fusine in Valromana, Fusine Laghi, Monte Lussari, Rutte Grande, Rutte Piccolo, Sant'Antonio. I comuni confinanti sono i seguenti: Arnoldstein, Chiusaforte, Hohenthurn, Kranjska Gora, Malborghetto-Valbruna, Plezzo.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dal Regolamento Edilizio Comunale (Regolamento edilizio vigente Aggiornamento 2023: Allegato D – Art. D.2-Parametri urbanistici)

1. **Superficie territoriale (St):** è la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili in una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze

urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

2. **Superficie fondiaria (Sf):** è costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq., e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni

3. **Area di pertinenza, o pertinenza urbanistica (Pu):** è la porzione di superficie fondiaria impegnata da ciascun edificio, quale risultante dall'applicazione del rapporto massimo consentito dallo strumento urbanistico vigente fra volume costruito (Ve) e superficie fondiaria (Sf) e cioè dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If); ovvero il rapporto massimo fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf), e cioè dall'applicazione del rapporto di copertura (Rc).

4. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è il rapporto fra il volume edificabile (Ve) e la superficie territoriale (St).

5. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** è il rapporto fra il volume edificabile (Ve) e la superficie fondiaria (Sf) se corrispondente all'area di pertinenza, e l'area di pertinenza, se minore della superficie fondiaria.

6. **Densità territoriale (Dt):** esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St).

7. **Densità fondiaria (Df):** esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria (Sf).

8. **Superficie coperta (Sc):** è l'area, misurata in mq, delimitata dalla proiezione orizzontale del perimetro di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, purché emergenti rispetto alla quota media del terreno sistemato adiacente per un'altezza maggiore di ml 1.20, con l'esclusione delle terrazze e scale esterne a sbalzo, aperte su almeno due lati contigui, delle pensiline a sbalzo, degli sporti di linda.

9. **Superficie utile (Su):** è la somma delle superfici interne al netto dei muri perimetrali di tutti i piani abitabili fuori terra, con l'esclusione dei porticati e delle logge permanentemente aperte su due o più lati contigui.

10. **Rapporto di copertura (Rc):** è il rapporto, espresso in percentuale, fra le superfici coperte degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) se corrispondente all'area di pertinenza, e l'area di pertinenza, se minore della superficie fondiaria

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua a mezzo d'intervento diretto (permesso di costruire, denuncia, SCIA), intervento convenzionato (convenzione con il Comune attraverso la compensazione o la perequazione delle aree) o intervento indiretto (piani attuativi PAC di iniziativa pubblica o privata).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C., dalle seguenti Zone Omogenee:

ART.	ZONE OMOGENEE	DEFINIZIONE
4	Categoria BA	Zone di completamento soggette a particolare normativa tipologica ed ambientale
5	Categoria BA1	Zone di completamento soggette a particolare normativa tipologica ed ambientale-nuclei di Camporosso e Tarvisio capoluogo

6	Categoria B1	Zone centrali – Cortine edilizie
7	Categoria B2	Edifici isolati
8	Categoria B3	Estensiva
9	Categoria B/c	Estensiva convenzionata
10	Categoria B4	Intensiva
11	Categoria B5	estensiva
12	Categoria BG2	Zona alberghiera di completamento
13	Categoria C	Residenziale estensiva di espansione
14	Categoria C3	Piani attuativi vigenti od in corso
15	Categoria D2	Zone industriali ed artigianali di interesse comunale
16	Categoria D3	Insedimenti industriali ed artigianali singoli esistenti
17	Sottozona D3a	
18	Categoria D4	Insedimenti industriali per attività estrattive esistenti o dismesse
19	Zone omogenee D5	Aree per impianti idroelettrici
30	Categoria G2a	Zone per lo sviluppo delle attrezzature ricettive
31	Categoria G2a*	Zone per lo sviluppo delle attrezzature ricettive in corrispondenza dell'area ex G.I.L.
32	Categoria G2m	Zone ricettivo – residenziali
33	Categoria G2m a/b	Zone ricettivo-residenziali
34	Categoria G2b	Zone per campeggi
35	Categoria G2c	Zone per colonie alpine
36	Zona G2d	area turistico residenziale del campo da golf
37	Categoria G3a	Zone per la pratica dello sci alpino
38	Categoria G3b	Zone per la pratica dello sci nordico
39	Zona omogenea H3	Edifici commerciali esistenti
40	Categoria H3/D3	Insedimenti misti commerciali e artigianali singoli esistenti
41	Categoria O1	Terziaria-residenziale
42	Categoria O2	Zona di servizio alla viabilità e al turismo

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo **Nomisma**, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato, perché dipende dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la **componente creditizia**, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L'elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistita da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023, 48.000 nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell'affitto. (Osservatorio Mercato Immobiliare – Nomisma)

L'andamento economico del 2023, dopo il periodo segnato dalla pandemia da Covid-19, è stato influenzato dalle tensioni geopolitiche generate dal persistere della guerra in Ucraina e dall'esplosione del conflitto

mediorientale tra Israele e Palestina.

La frenata del mercato immobiliare italiano, iniziata nel secondo semestre 2022, si è fatta più intensa e minaccia di estendersi al 2024 a causa di alcuni fattori che penalizzano il comparto, in primis la “carenza di ossigeno” delle famiglie italiane e le crescenti difficoltà di accesso al credito. E’ quanto emerge dal 3° Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani.

La stretta creditizia si ripercuote sui mutui erogati che registrano un arretramento del -29% nell’anno, un aspetto conseguente alla diminuzione delle compravendite nell’ordine del -13%. “Vista l’attuale congiuntura, non vi sono dubbi sul fatto che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all’esuberanza del biennio precedente. Ma se per il segmento abitativo si prevede il protrarsi della debolezza anche per il prossimo anno, sul versante corporate le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime” – ha concluso Elena Molignoni (Soluzioni per il Business - Nomisma).

Nell’ultima edizione dell’indagine sul Mercato Immobiliare di **FIMAA-Confcommercio**, riferita al terzo quadrimestre del 2023, gli italiani riprendono a pianificare l’acquisto della casa. Una serie di fattori, ripresi anche dall’Istat nel report di gennaio sulla “Fiducia di Consumatori e Imprese”, confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori. Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull’ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento. I dati relativi all’Agenzia delle Entrate infatti evidenziano che nei primi nove mesi dell’anno le vendite sono calate dell’11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell’arco dell’intero anno si ridurrà al 10,6%.

Dalle ricerche effettuate attraverso siti specializzati, che utilizzano un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, si evince che nella regione **Friuli Venezia Giulia** il mercato conferma i dati nazionali, con un calo importante delle transazioni **(-11,8%)** a partire dai primi mesi del 2022 (tabella n.1 - Statistiche Regionali AdE 2024).

La Provincia di **Udine** ha un’estensione territoriale di 4.969 km² e, con una popolazione di circa 520.000 abitanti, risulta essere la più estesa e popolata della regione. È costituita da 134 comuni. Nell’anno 2023 la provincia di Udine registra 6.759 transazioni normalizzate (NTN), con un **decremento** del mercato del **11,7%** rispetto all’anno precedente in cui erano state registrate 7.650 NTN. Anche il valore dell’intensità del mercato immobiliare (IMI) diminuisce lievemente (dal 2,7% nel 2022 al 2,00% nel 2023).

L’intero territorio è stato aggregato in nove macroaree considerando criteri di omogeneità basati su caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche e socio economiche dei vari comuni.

La consultazione delle statistiche regionali, pubblicata lo scorso giugno 2024 dall’Agenzia delle Entrate e riferita al 2023, inserisce il comune di **Tarvisio** nell’area omogenea denominata **“Canal del Ferro – Val Canale”** a nord est della provincia di Udine, risulta essere la macroarea più estesa della provincia ed è costituita da 8 comuni.

Controllando l'area omogenea "Canal del Ferro- Val Canale" si evince che la **variazione percentuale** nel periodo di riferimento 2022/2023 è pari al **67,9** (unica area in crescita) e la **quotazione media** è lievemente cresciuta **(+0,7%)**. (tabella n.19 pagina 40 – Statistiche Regionali 2024).

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Tarvisio, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile ILIA per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.C.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile

valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_{mT} il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest’equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, “il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.” Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole.

Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un’area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati

i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,03%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 12 gennaio 2024.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_{mT} rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

1° semestre 2024, che individua un valore medio pari alle seguenti quotazioni:

- Anno 2024 – Abitazioni civili, stato conservativo “normale”, 1.125 €/mq
- Anno 2024 – Commerciale, Terziario, stato conservativo “normale”, 1.176€/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2024 – Abitazioni, stato conservativo “ottimo”, 1.462 €/mq
- Anno 2024 – Commerciale, Terziario, stato conservativo “ottimo”, 1.528 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di abitazioni in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Tarvisio riscontrando rispettivamente un valore base per l’anno 2024 di 2.350,00€/mq per la destinazione residenziale e di 1.600,00€/mq per la destinazione commerciale.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate. Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=1,222$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00

Superficie commerciale complessiva	110,00
Superficie totale accessori	20,00
Incremento percentuale	22,22%

PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + I_p + PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dall'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.390 €/mq. Per la destinazione commerciale il K1 risulta pari a 693€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 6% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Residenziale	61,644 €/mq
Commerciale	84,624 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5,5%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-15%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 10% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), sia per la destinazione d'uso residenziale che per la destinazione produttiva.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la

destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona "B2" – EDIFICI ISOLATI - avente superficie fondiaria pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f=2,00$ mc/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona "H3" EDIFICI COMMERCIALI ESISTENTI- ipotizzando superficie fondiaria SF pari a mq. 3500, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, $R_c=0,50$ mq/mq $h=8,50$ ml;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00
mc edificabili(S.f. x I_f)	mc	1 000,00	Prezzo di mercato	€/mq	2 300,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	333,33	Sup. lorda vendibile totale	mq	395,57
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	62,23	Valore medio fabbricato VmT	€	909 803,33
Sup. lorda vendibile totale	mq	395,57			
Costo tecnico di costruzione K1	€	549 837,67	Valore del terreno (V.T.)	€	129 692,12
Oneri professionali K2	€	43 987,01	Valore attuale area ($V.a.=V.T./((1+i)^n)$)	€/mq	118 583,01
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	53 580,00	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		1,0937 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	650 092,68			
Profitto Imprenditore Pi	€	91 012,98	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	237,17
Interessi passivi Ip (6%)	€	39 005,56			
Totale	€	780 111,22			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area di intervento	mq	3 500,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,500
mc edificabili(S.f. x R_c)	mq	1 750,00	Prezzo di mercato	€/mq	1 600,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1 750,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1 837,50
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	87,50	Valore medio fabbricato VmT	€	2 940 000,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1 837,50			
			Valore del terreno (V.T.)	€	1 160 069,61
Costo tecnico di costruzione K1	€	1 273 387,50			
Oneri professionali K2	€	101 871,00	Valore attuale area ($V.a.=V.T./((1+i)^n)$)	€/mq	1 092 840,17
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	159 164,25	*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		1,0615 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 534 422,75			
Profitto Imprenditore Pi	€	153 442,28			
Interessi passivi Ip (6%)	€	92 065,37	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	312,24
Totale	€	1 779 930,39			

Applicando il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a 237,17€/mq ed un valore medio dell'area edificabile

commerciale pari a 312,24€/mq.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un’area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la destinazione d’uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Tarvisio integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L’AGENZIA DELLE ENTRATE.

L’analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Tarvisio è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Tarvisio hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l’anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell’oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli ultimi mesi del 2023 e i mesi del 2024 disponibili, oggetto della presente perizia: sono state riscontrate un numero esiguo di trascrizioni per le aree residenziali in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Si attesta il valore di un’area generica residenziale pari a 139,56€/mq, mentre non è stato reperito alcun atto notarile di aree commerciali.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad analisi di relative documentazioni, sono state individuate aree residenziali che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo residenziale pari a 192,93 €/mq, mentre non sono stati reperiti dati per quanto concerne le aree commerciali.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando l'anno 2024 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 237,27€/mq per le aree residenziali e 312,24€/mq per quelle commerciali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 166.25€/mq per le aree edificabili residenziali mentre non sono stati reperiti dati sulle aree a destinazione commerciale.

Si può desumere un valore base dato dalla media dei due criteri di stima pari a 201,76€/mq per le aree residenziali e 312,24€/mq per quelle commerciali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ILIA; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento per il 2024 è fissato in 33,35 €/mq per le aree residenziali e in 22,55 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (201,76 €) = €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Valore Venale Area produttiva (312,24€) = €/mq × SUP_{mq} × I_1 × I_2 × I_3 × I_4 × I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Fabbicabilità Fondiaria (IF).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona, disciplinata dal Piano Regolatore Generale Comunale:

RANGE VALORI - Residenziale	INDICE I ₁
IF ≥ 3	1,50
2 > IF ≥ 3	1,00
IF < 2	0,85

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto massimo di Copertura Fondiaria (QF), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI - Commerciale	INDICE I ₁
QF ≥ 80	1,60
80 > QF ≥ 50	1,00*
QF < 50	0,60

*Per le Aree a destinazione Standard, viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole e per le aree destinate a standard, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone B2 e H3*, nella fattispecie:

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Commerciale
ZONA G – Turistica	----	2,50
ZONA O1 - Terziaria-residenziale	1,00	1,50
ZONA O2 - servizio alla viabilità e al turismo	----	1,80

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,70
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Aree da urbanizzare Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,80

Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,60
--	--	---------------------------------	------

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,90**
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile per limiti di distanza** (fasce di rispetto, vincoli, servitù ecc.), quando non ci sia la possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, viene introdotto un indice **0,60 ≤ I₄ ≤ 0,90**.
- Area su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**, viene introdotto un indice **0,70 ≤ I₄ ≤ 0,90**.
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=0,60**
- Nel caso di presenza di **ambiti/casi con elevato pregio architettonico** (come nel caso delle **zone A1-A2-B0**) per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente **I₄=1,10**.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Tarvisio, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in tre zone territoriali rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

- **Zona Territoriale 1:** comprendente il centro di Tarvisio, Camporosso, Monte Lussari
- **Zona Territoriale 2:** comprendente la zona periferica e la frazione di Coccau, Colazzo, Fusine in Valromana, Fusine Laghi, Rutte Grande, Rutte Piccolo, Sant'Antonio
- **Zona Territoriale 3:** comprendente Cave del Predil e il restante territorio

Zona Territoriale	INDICE I₅
Camporosso	1,00
Cave de Predil	0,60
Coccau	0,70
Colazzo	0,70
Fusine di Valromana	0,70
Fusine Laghi	0,70
Monte Lussari	0,70
Rutte Grande	0,70
Rutte Piccolo	0,70
Sant'Antonio	0,70
Tarvisio	1,00



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	201,76 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione commerciale	312,24 €/mq

Indice Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	INDICE I ₁	RANGE VALORI Produzz. Indust.	INDICE I ₁
IF ≥ 3	1,50	QF ≥ 80	1,6
2 > IF ≥ 3	1,00	80 > QF ≥ 50	1,00*
IF < 2	0,85	QF < 50	0,60

*Per le Aree a destinazione Standard viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Commerciale
ZONA G – Turistica	----	2,50
ZONA O1 - Terziaria-residenziale	1,00	1,50
ZONA O2 - servizio alla viabilità e al turismo	----	1,80

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,70
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi Comunali- Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0,80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0,60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	INDICE I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,70
Aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione (zona A)	1,10

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I₅
Camporosso	1,00
Cave de Predil	0,60
Coccau	0,70
Colazzo	0,70
Fusine di Valromana	0,70
Fusine Laghi	0,70
Monte Lussari	0,70
Rutte Grande	0,70
Rutte Piccolo	0,70
Sant'Antonio	0,70
Travisio	1,00

ALLEGATO 2: INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI DI APPARTENENZA

