

PERIZIA DI STIMA

STIMA del valore di mercato al metro quadro dei terreni siti nel Comune di Fogliano Redipuglia (GO), suddivisi per zone omogenee come da vigente PRGC.

PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Luca Bellia, iscritto alla posizione 490 del Collegio dei Geometri della Provincia di Gorizia, con studio professionale a Gorizia in Via P. A. Codelli 3 in ottemperanza all'incarico ricevuto, deve determinare il più probabile valore, in comune commercio, dei terreni all'interno del territorio comunale di Fogliano Redipuglia.

DESCRIZIONE:

Il territorio comunale è suddiviso in zone ed in aree per servizi, graficamente rappresentate nella tavola di zonizzazione del PRGC e relativa legenda. Tali zone ed aree sono raggruppate in relazione alla loro destinazione funzionale prevalente:

- a) Zone residenziali: B, C;*
- b) Zone per attività produttive, industriali, artigianali, agricole e commerciali: D, E, H;*
- c) Zona mista: O;*
- d) Aree per servizi e attrezzature collettive.*

Il criterio adottato è quello del valore di trasformazione, adottato nei giudizi di convenienza economica finalizzato a prevedere il prezzo del bene strumentale in relazione al valore di mercato del bene prodotto.

La stima del valore di mercato è eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita, nonché tramite quotazioni disponibili presso le banche dati immobiliari del territorio.

ZONE RESIDENZIALI: B, C.

Per le zone OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2024 – Semestre 1

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO ABITATO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1000	L	3,3	4,4	L

Fonte: Quotazioni e statistiche immobiliari della provincia di Gorizia, anno 2024

Destinazione: Residenziale

COMUNE	NUOVO / RISTRUTTURATO		IN BUONO STATO / ABITABILE		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
FOGLIANO REDIPUGLIA	1.800,00 €	2.000,00 €	900,00 €	1.300,00 €	500,00 €	750,00 €

Le zone omogenee residenziali comprendono:

- ZONA B1: AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE
- ZONA B2: AREE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
- ZONA B3: AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO
- ZONA C: AREE DI ESPANSIONE EDILIZIA DI NUOVO IMPIANTO

Seppur regolate da norme eterogenee, gli interventi concessi nelle varie zone spaziano tra la nuova edificazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché l'integrazione degli edifici già esistenti alla data dell'11 maggio 2000, fino al raggiungimento dell'indice $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ (con picchi di 6 mc/mq) per le zone B1 e B2 e $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$ per le zone B3. Per le zone C gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo.

Per il calcolo del Valore dell'area (Va) si è adottata la seguente formula

Valore dell'area (Va) = Valore del fabbricato (Vf) – Costo della trasformazione (Kt)

Si stabilisce un valore del fabbricato (Vf) pari alla media dei valori massimi e minimi relativi agli immobili di nuova realizzazione indicati sulla pubblicazione Quotazioni e statistiche immobiliari della provincia di Gorizia, anno 2024, ovvero un valore pari a $1.900,00\text{€/mq}$.

Il costo della trasformazione (Kt) comprende invece le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione e quanto necessario a realizzare fabbricati ad uso abitativo di media qualità. Tenuto conto dei recenti rialzi dei prezzi relativi alle materie prime, si è potuto appurare che a livello nazionale il costo medio di costruzione risulta di $450,00\text{€/mc}$ vuoto per pieno.

Considerando edifici aventi un'altezza media di un piano pari a 3 metri (2,7 metri utili e 0,3 metri per il solaio), e considerato l'indice di edificabilità di 4 mc/mq , ne consegue che:

$$Va = 1.900,00\text{€/mq} - (450,00\text{€/mc} * 4 \text{ mc/mq}) = 100,00\text{€/mq}$$

Tale valore risulta congruo con la media dei prezzi di mercato ottenuti in libera compravendita negli ultimi anni, e dei valori di mercato dei beni attualmente oggetto di vendita.

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, AGRICOLE E COMMERCIALI: D, E, H

Per le zona OMI di riferimento, relativamente alle zone omogenee D, sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Fonte: Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2024 – Semestre 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	200	290	L	1	1,5	L
Laboratori	NORMALE	440	580	L	2,3	3,2	L

Con un prezzo medio di 640€/mq necessario a sostenere la costruzione di stabilimenti industriali/artigianali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) fino a 6 metri lineari di altezza per piano - per ogni piano – risulta evidente che la stima al valore di trasformazione precedentemente utilizzata per i terreni residenziali risulta impossibile da effettuare per carenza di dati.

Vista l'estrema rarefazione di dati relativi a compravendite recenti per beni simili all'interno del territorio comunale (scarsità che purtroppo si presenta anche nell'intero territorio provinciale), il parametro utilizzato per la valutazione dei terreni edificabili ad uso produttivo si basa sul valore di mercato ricercato tramite procedimento sintetico comparativo, confrontato con aree aventi stessa destinazione d'uso attualmente in vendita all'interno del territorio provinciale.

TERRENO	COMUNE	SUPERFICIE	PREZZO	PREZZO/MQ
1	STARANZANO	300.000	€ 11.000.000,00	€ 36,67
2	CAPRIVA D.F.	6.034	€ 154.000,00	€ 25,52
3	GORIZIA	80.000	€ 3.600.000,00	€ 45,00
4	MONFALCONE	7.641	€ 400.000,00	€ 52,35
5	SAVOGNA D'IS.	5.300	€ 185.000,00	€ 34,91
6	GORIZIA	15.091	€ 400.000,00	€ 26,51
				€ 36,82

Il valore delle aree ricadenti in zona omogenea D risulta quindi pari a 40,00€/mq arrotondato per eccesso. Si decide di applicare il valore di 70,00€/mq data la posizione strategica delle zone ripartite nel Comune.

Per quanto riguarda i terreni ad uso commerciale, di zona omogenea H, è presente attualmente un unico terreno edificabile avente stessa destinazione d'uso, nel Comune di Staranzano: il valore è pari a 80,00€/mq.

Similmente a quanto appena esposto, per la valutazione del valore di mercato delle aree ricadenti in zona omogenea E, ambiti agricoli, si procede con la valutazione come da OMI di cui si allega la tabella:

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 6 del 06/02/2023

Pubblicazione sul BUR
n. 12 del 22/03/2023

REGIONE AGRARIA N°: 3 18 - PIANURA DEL BASSO ISONZO Comuni di: FOGLIANO REDIPUGLIA , GRADO, MONFALCONE, RONCHI DEI LEGIONARI, SAN CANZIAN D ISONZO, SAN PIER D ISONZO, STARANZANO, TURRIACO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO	10000	SI		
ORTO	55000	SI		
PASCOLO	5000	SI		
PRATO	13500	SI		
SEMINATIVO	30000	SI		
VIGNETO ALTRE ZONE	45000	SI		
VIGNETO ZONA D.O.C.	70000	SI	SI	

Dal grafico sopra riportato si evidenzia che il valore dei terreni spazia tra i 5.000,00 €/ettaro, ovvero 0,50 €/mq, per i terreni ad uso pascolo ed i 70.000,00 €/ettaro, ovvero 7,00 €/mq, per i terreni ad uso vigneto. Si evidenzia che all'interno del territorio comunale le zone agricole ricadono principalmente in ambito boschivo e silvo-pastorale.

All'interno del territorio comunale di Fogliano Redipuglia, il vigente PRGC prevede la suddivisione degli ambiti agricoli in 5 zone omogenee, di cui di seguito si riportano i valori indicativi, possibilmente incrementabili a seconda della coltura ivi presente:

- Zona E2, ambiti boschivi: 1,00 €/mq
- Zona E3, ambiti silvo-pastorali: 0,50 €/mq
- Zona E4, ambiti agricoli paesaggistici: 3,00 €/mq
- Zona E5, ambiti di preminente interesse agricolo: 3,00 €/mq
- Zona E6, ambiti di interesse agricolo: 3,00 €/mq

ZONA MISTA: O

Tale zona omogenea interessa esclusivamente parte dell'area della ex caserma militare localizzata in margine alla Strada regionale ex Provinciale n° 1 (di Pieris), che si intende recuperare e riconvertire a destinazioni funzionali diverse, integrandola con il territorio circostante, e sfruttandone la potenzialità di adiacenza alla zona artigianale comunale.

Le attività concesse dalla zona mista O ricalcano quanto previsto per le zone D, pertanto il loro valore risulta quindi a 40,00€/mq arrotondato per eccesso.

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le aree per servizi e attrezzature collettive sono destinate a edifici e impianti pubblici, realizzati da Enti Pubblici, ovvero realizzati da privati con obbligo di una convenzione che definisca i loro rapporti con l'Amministrazione Comunale e che stabilisca le norme che assicurano l'uso pubblico delle attrezzature e le modalità di gestione. Tali aree sono raggruppano possibilità di utilizzo estremamente eterogenee, dal verde pubblico agli edifici di culto, dal parcheggio veicolare alle attrezzature per l'istruzione e lo sport, pertanto il loro valore di mercato spazia tra quello dell'area edificabile (100,00€/mq) al terreno agricolo (di cui si richiama la tabella sopra).

Si segnala la possibilità, almeno in alcune di queste aree ed in linea con quanto riportato sul vigente PRGC, di poter costituire impianti di produzione di energia elettrica mediante sistema fotovoltaico: ad oggi il valore di mercato delle aree destinate all'installazione di impianti fotovoltaici si attesta sulla fascia dei 50.000,00 €/ettaro per la compravendita ed i 3.000/5.000,00 €/ettaro annui per la locazione.

TABELLA RIASSUNTIVA

- ZONA B1, aree di conservazione urbanistica e ambientale:	100,00€/mq
- ZONA B2, aree di riqualificazione edilizia e urbanistica:	100,00€/mq
- ZONA B3, aree di completamento edilizio:	100,00€/mq
- ZONA C, aree di espansione edilizia di nuovo impianto:	100,00€/mq
- ZONA D3, insediamenti industriali artigianali esistenti:	70,00€/mq
- ZONA D4, attività estrattive:	70,00€/mq
- ZONA S6, servizi e attrezzature collettive	70,00€/mq
- ZONA H2, insediamenti commerciali di progetto:	80,00€/mq
- ZONA H3, insediamenti commerciali esistenti:	80,00€/mq
- Zona E2, ambiti boschivi:	1,00 €/mq
- Zona E3, ambiti silvo-pastorali:	0,50 €/mq
- Zona E4, ambiti agricoli paesaggistici:	3,00 €/mq
- Zona E5, ambiti di preminente interesse agricolo:	3,00 €/mq
- Zona E6, ambiti di interesse agricolo:	3,00 €/mq
- Zona B/VP, verde privato:	5,00 €/mq