

**RELAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI
VENALI DELLA AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE
DI LIGNANO SABBIADORO
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 17 DEL 14.11.2022
RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPOSTA LOCALE
IMMOBILIARE AUTONOMA (ILIA)**

INDICE

INDICE DELLE TABELLE.....	3
PREMESSA.....	4
1. INQUADRAMENTO NORMATIVO	5
2. INQUADRAMENTO VALUTATIVO.....	8
2.1. Il procedimento sintetico o diretto comparativo.....	9
2.2. Il procedimento analitico o indiretto (il valore di trasformazione).	11
3. INQUADRAMENTO ECONOMICO	12
3.1. I valori IMU vigenti.....	12
3.2. Analisi di contesto: la dimensione socioeconomica	13
3.3. Analisi di contesto: l'intensità del mercato immobiliare locale	14
3.4. Analisi di contesto: le dinamiche di prezzo.....	21
3.5. Analisi del contesto: le compravendite di aree edificabili.....	31
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	33
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI	37
5.1. Approccio metodologico	37
6. CONCLUSIONI.....	71

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1: attuali valori aree edificabili ai fini IMU.....	12
Tabella 2: numero compravendite immobiliari (NTN) periodo 2015/'23.	15
Tabella 3: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona B1.	23
Tabella 4: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona B2.	23
Tabella 5: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona C2.	24
Tabella 6: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona D2.	24
Tabella 7: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona B1.	25
Tabella 8: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona B2.	25
Tabella 9: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona C2.	26
Tabella 10: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona D2.	26
Tabella 11: saggi di capitalizzazione zona B1.	27
Tabella 12: saggi di capitalizzazione zona B2.	27
Tabella 13: saggi di capitalizzazione zona C2.	28
Tabella 14: saggi di capitalizzazione zona D2.	28
Tabella 15: quotazioni immobiliari FIAIP anno 2023.	29
Tabella 16: quotazioni immobiliari FIMAA anno 2022.	30
Tabella 17: riepilogo dati estratti dai MUI.	31
Tabella 18: riepilogo compravendite periodo 2022 - 2024.	32
Tabella 19: riepilogo parametri urbanistici.	34
Tabella 20: valutazione zona B1I.	44
Tabella 21: valutazione zona B1II.	46
Tabella 22: valutazione zona B1III.	48
Tabella 23: valutazione zona B0a e B0b.	50
Tabella 24: valutazione zona B0a e B0b - Restanti zone di Pineta.	52
Tabella 25: valutazione zona B0a e B0b di Riviera e B2 - di completamento estensiva..	54
Tabella 26: valutazione zona B2- Via Casabianca e Strada Alzaia.....	56
Tabella 27: valutazione zona C	58
Tabella 28: valutazione zona D2H2	60
Tabella 29: valutazione zona D3H3	62
Tabella 30: valutazione zona G1RA	64
Tabella 31: valutazione zona G1RC	66
Tabella 32: valutazione zona I2.....	68
Tabella 33: tabella sintesi valore zone.	71

PREMESSA

Il Comune di Lignano Sabbiadoro, con determinazione della responsabile finanziaria e tributi n. 684 del 09.09.2024, ha affidato allo scrivente incarico professionale per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).

Un tanto in conformità a quanto previsto dalla legge regionale del Friuli-Venezia Giulia n. 17 del 14.11.2022, con particolare riferimento a quanto disposto dal comma 6 dell'art.7.

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Regione Friuli-Venezia Giulia con la legge n.17 del 14.11.2022 ha istituito l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA). Questa ai sensi dell'art.1 sostituisce nel territorio regionale, a decorrere dal 1° gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU).

Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili siti nei Comuni del territorio regionale.

Ai sensi dell'art.3 della legge istitutiva della nuova imposta si intende per:

- fabbricato: *“l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché la stessa risulti accatastata unitariamente o graffata. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato”*;
- fabbricato strumentale: *“il fabbricato di cui alla lettera a) utilizzato esclusivamente dal possessore per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale così come definito rispettivamente dagli articoli 53 e 55 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi)”*;
- 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. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti*

dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all' articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo 99/2004 sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

- terreno agricolo: *“il terreno iscritto al catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato”.*

Il Regolamento del Comune di Lignano Sabbiadoro per la disciplina dell’ILIA (deliberazione consigliere n. 127 del 22.12.2022) all’art. 5 comma c) riporta la stessa declaratoria relativamente all’aree edificabili.

La base imponibile dell’imposta è costituita dal valore degli immobili, in particolare per le aree fabbricabili, ai sensi dell’art.7 comma 6, il valore è costituito da quello venale in comune commercio nell’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.

A decorrere dal 1° gennaio 2024 ed entro il 31 dicembre 2024 i Comuni

determinano, avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tale determinazione avviene periodicamente e comunque non oltre dieci anni dall'ultima delibera di determinazione dei valori stessi.

La definizione di area edificabile, contenuta nella norma istitutrice dell'ILIA, è la stessa di quella normata dall'art.1 comma 741, lettera d) della legge 160 del 2019 (norme di disciplina dell'IMU).

Rilevando che l'area edificabile è da intendersi tale quando utilizzabile come tale in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi, lo strumento urbanistico generale suddivide il territorio in tre macro-zone: agricola, edificabile e edificata.

A tale tripartizione si riferisce anche il DPR 327/2001 (Testo unico delle espropriazioni) in particolare il titolo VI (dell'entità dell'indennità di espropriazione) prevede:

- all'art. 37 l'indennità per area edificabile;
- all'art. 38 quelle per l'area legittimamente edificata;
- all'art.40 norma l'indennità per le aree non edificabili.

Ai fini indennitari, tale rigida tripartizione prevista dal Testo Unico delle espropriazioni, nel corso del tempo è venuta meno. Successivamente alla pubblicazione del DPR 327/01 alcune sentenze della Corte costituzionale hanno infatti costretto il legislatore a ridefinire le basi di determinazione delle indennità espropriative, allo stato attuale la base comune per la determinazione dell'indennità espropriativa è il valore venale dell'area.

Infine, la Corte di cassazione rileva nell'ordinanza del 20.09.2019 n.2351: *“l'esistenza di vincoli che condizionino “di fatto” l'edificabilità non esclude dunque, il presupposto dell'imposta, ma produce effetti solo sulla base imponibile dell'imposta. In sintesi, un'area fabbricabile in base al piano regolatore comunale è soggetta all'Ici, a prescindere dell'esistenza di vincoli fattuali edificatori, incidendo quest'ultimi solamente sul valore venale dell'area e, quindi, sulla base imponibile dell'imposta, con la*

conseguenza che deve escludersi che un'area edificabile soggetta ad un vincolo urbanistico che la destini all'espropriazione (come nella specie) sia perciò esente dall'imposta".

2. INQUADRAMENTO VALUTATIVO

La stima del valore di mercato delle aree edificabili nella letteratura scientifica estimativa italiana è definita da due procedure:

- il procedimento sintetico o diretto;
- il procedimento analitico o indiretto ¹.

Tale classificazione trova altresì riconoscimento in numerose sentenze giudiziarie, dove il riferimento è: *"ai meccanismi sintetico-comparativi o ai criteri analitico ricostruttivi"* (Cass. 3766/2006; 13958/2006; 12771/2007). Tra le due impostazioni la giurisprudenza non esprime alcuna preferenza, ponendo tuttavia *"il solo limite costituito dall'obbligo di motivare convenientemente le proprie conclusioni, sulla base degli elementi acquisiti e delle regole tecniche che disciplinano lo svolgimento di tale attività"* (Cass. 6243/2016; 7288/2013; 12771/2007).

Sotto il profilo pratico e sostanziale, i due approcci di stima dell'area edificabile si differenziano in funzione dell'applicazione diretta o indiretta del principio della comparazione. Nel primo caso il bene è confrontato con altri simili di noto prezzo, nel secondo il valore di trasformazione è assunto a metodo di stima del valore di mercato. I due capitoli successivi cercheranno di fare chiarezza sulle due differenti impostazioni metodologiche.

¹ C. Forte, B. De Rossi, Estimo e economia Forte C., De' Rossi Baldo (1992), Principi di economia ed estimo, Milano, Etas srl.

2.1. Il procedimento sintetico o diretto comparativo

Il procedimento sintetico o diretto comparativo si esplicita attraverso il confronto con prezzi di mercato noti di aree simili a quella in stima. Tale metodologia costituisce immediata applicazione del quinto postulato estimativo: *“il metodo di stima è concettualmente unico, ogni valutazione si effettua sulla base di un confronto, tra il bene in disamina e quelli di cui siano noti i valori”*.

È dalla comparazione tra il soggetto (o il fatto, o il bene) con elementi di grandezza nota che scaturiscono le nostre valutazioni; nell'impossibilità di effettuare il confronto non siamo in grado di esprimere giudizi. Il confronto tra il bene in stima e un campione di beni simili di prezzo noto sono alla base di ogni stima. La pratica professionale in ambito immobiliare si raffronta in un contesto dove il confronto non è così immediato: non esistono due fabbricati o due terreni perfettamente identici, almeno per la posizione risultano infatti sempre e comunque diversi. Ad esempio, in un condominio un appartamento rispetto ad uno identico per ogni altra caratteristica sarà posto ad un piano diverso, oppure se presente sullo stesso piano si differenzierà per l'esposizione. Analogamente una serie di villette a schiera, sia pur uguali per caratteristiche costruttive e di finitura, risulteranno differenti rispetto alla posizione. La posizione costituisce relevantissima caratteristica differenziale anche per i terreni sia agricoli che edificabili. Questi ultimi, oltre che dei parametri e indici urbanistici della zona, risentono del contesto urbano circostante, in definitiva della pressione economica-antropica esercitata in funzione delle possibilità di trasformazione dell'area.

Il procedimento diretto comparativo presuppone quindi:

- l'esistenza di un mercato attivo di beni simili a quello in stima;
- la possibilità di rilevare i prezzi di compravendita di tali beni;
- la definizione e misurazione di uno o più parametri di stima: grandezze misurabili poste in relazione con il prezzo delle compravendite ed il valore del bene in stima.

Soddisfatte tali condizioni la procedura si articola con la raccolta di un set di dati campionari e la successiva definizione di un algoritmo di calcolo capace di correlare la

variabile prezzo all'entità dei parametri definiti. Tale funzione, interpretativa della realtà osservata (il mercato), costituisce il modello predittivo del valore del bene stimato.

Sotto il profilo applicativo, nel caso delle aree edificabili, va posta particolare attenzione alla definizione dei parametri e all'omogeneità interna rispetto questi tra gli elementi facenti parte del campione e la similitudine dei comparabili con il lotto in stima. A titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni dei parametri normalmente considerati fanno riferimento ai seguenti:

- la localizzazione;
- la destinazione d'uso ammessa;
- le opere di urbanizzazione necessarie o esistenti;
- gli indici e i parametri urbanistici;
- i vincoli di natura conformativi esistenti;
- le modalità di attuazione dell'edificazione;
- la viabilità;
- le infrastrutture e i servizi presenti;
- l'amenità dei luoghi;
- ecc...

2.2. Il procedimento analitico o indiretto (il valore di trasformazione).

Il secondo approccio estimativo dell'area edificabile, il così detto metodo analitico o indiretto, fa riferimento al valore di trasformazione. Il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato di tutti i beni ottenuti o ottenibili dalla trasformazione e i costi sostenuti o sostenibili per effettuare la trasformazione stessa.

La declinazione operativa della procedura di stima trova applicazione mediante la seguente impostazione formale:

$$VT_{area} = Vm - Ct$$

Dove i simboli hanno il seguente significato:

VT_{area} : valore dell'area edificabile (valore dell'area nell'attuale stato di fatto);

Vm : valore di mercato post trasformazione (valore di mercato dei fabbricati ottenuti);

Ct : costi di trasformazione (costi relativi alle opere di urbanizzazione dell'area).

Il costo di trasformazione comprende tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione in oggetto, escludendo da queste come ovvio il valore attuale dell'area.

I momenti temporali di stima dell'area (di norma l'attualità), quello di incasso del valore di mercato dei beni ottenuti dalla trasformazione e dei costi da sostenere di norma non risultano coincidenti, la precedente formula va quindi riformulata considerando l'aspetto finanziario, in dettaglio:

$$VT_{area} = \frac{Vm - Ct}{(1 + r)^i}$$

Dove il denominatore della formula costituisce il generico fattore di attualizzazione da applicare ad ogni entrata o uscita di cassa previsti al tempo *iesimo* (ⁱ). In sostanza l'applicazione del valore di trasformazione, volendo ottemperare non solo al criterio economico, ma anche a quello finanziario, passa per la definizione del flusso di cassa generato dall'iniziativa.

Il valore di mercato ottenuto dalla trasformazione e i relativi costi vanno così scontati all'attualità attraverso opportuni tassi.

3. INQUADRAMENTO ECONOMICO

3.1. I valori IMU vigenti

Con delibera del Consiglio Comunale n.3 del 20.01.2011 il comune di Lignano Sabbiadoro ha adottato i valori ai fini IMU validi dal gennaio 2011 ad oggi riportati nel seguente prospetto.

Tabella 1: attuali valori aree edificabili ai fini IMU.

Zona omogenea	Valore area	Valore area non
	urbanizzata	urbanizzata
	(euro/m ²)	(euro/m ²)
B1 - di completamento intensiva	450,00	-
B2 - di completamento estensiva	300,00	-
B2 - di completamento estensiva in Via Casabianca e di Strada Alzaia	180,00	-
C - di espansione	220,00	130,00
D2H2 - produttiva prevista	75,00	35,00
D3H3 - produttiva esistente	75,00	-
G1RA - turistica, residenziale e alberghiera	130,00	90,00
G1RC - turistica e ricettivo-complementare	110,00	75,00
I2 - direzionale, di accoglienza	110,00	75,00
altre zone	45,00	30,00

Per area urbanizzata deve intendersi un'area sulla quale l'edificazione possa avvenire mediante l'intervento diretto, ovvero – nel caso in cui la stessa sia assoggettata a Piano Attuativo – quando la convenzione con l'amministrazione risulta regolarmente stipulata.

3.2. Analisi di contesto: la dimensione socioeconomica

La popolazione residente in comune di Lignano Sabbiadoro al 2022 è pari a 6.854 unità (vedi figura n. 1), con circa 3.600 famiglie (vedi figura n. 2), dato sostanzialmente stabile negli ultimi vent'anni. L'aspetto demografico locale va tuttavia coniugato con l'attrattività turistica stagionale del Comune, con oltre 3,5 milioni di presenze turistiche annue, senza contare quelle delle seconde case. In particolare, l'indotto derivante dall'industria turistica è stimato superiore a 800 milioni, il Comune si colloca tra le 10 località turistiche italiane (con esclusione delle grandi città) produttrici di maggior ricchezza in tale comparto economico.

Figura 1: popolazione residente dal 1951 al 2022.

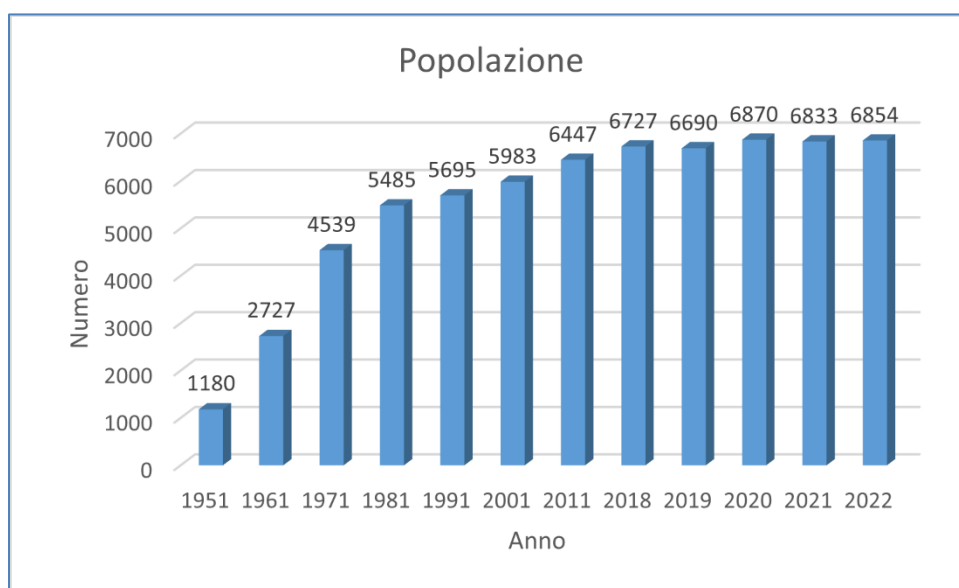
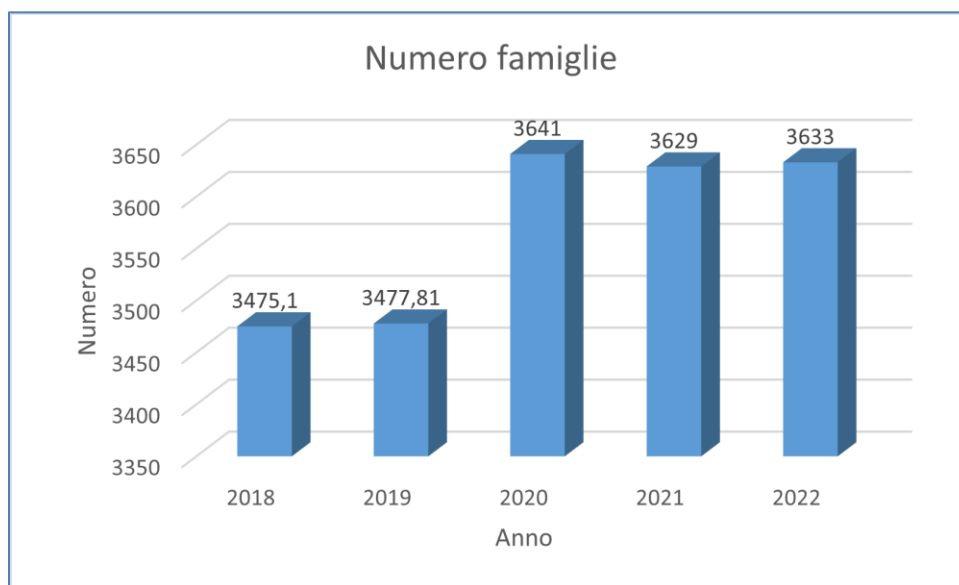


Figura 2: numero di famiglie dal 2018 al 2022.



3.3. Analisi di contesto: l'intensità del mercato immobiliare locale

In via preliminare sono stati analizzati i volumi di compravendita nei diversi segmenti mercantili immobiliari del comune, al fine di rilevare l'intensità degli scambi e la relativa evoluzione temporale.

Sono stati così utilizzati i dati disponibili relativi al numero delle transizioni normalizzate (NTN) forniti dall'Agenzia delle Entrate nel periodo 2015/'23, relativi alle compravendite di:

- immobili ad uso alberghiero;
- istituti di credito;
- capannoni agricoli;
- capannoni produttivi;
- depositi commerciali;
- grandi negozi;
- negozi e laboratori;
- immobili ad uso residenziale;

- uffici pubblici;
- uffici privati.

Il mercato immobiliare nel comprensorio comunale e nei nove anni analizzati rileva complessivamente 6.009 transazioni, con una media annua di 666 fabbricati compravenduti all'anno, quasi interamente ascrivibili al segmento mercantile residenziale. Limitatissima o nulla risulta l'attività immobiliare nei settori non residenziali, ridotta a poche compravendite per i depositi commerciali e i negozi/laboratori (vedi tab. 2).

Tabella 2: numero compravendite immobiliari (NTN) periodo 2015/'23.

	In 9 anni	Media annua	Percentuale
	<i>(num)</i>	<i>(num)</i>	<i>(%)</i>
Residenziale	5.652	628	94,29
Negozi e laboratori	208	23	3,45
Depositi commerciali	101	11	1,65
Uffici privati	28	3	0,45
Alberghi	11	1	0,15
Banche	1	0	0,00
Capannoni agricoli	0	0	0,00
Capannoni produttivi	3	0	0,00
Grandi negozi	5	0	0,00
Uffici pubblici	0	0	0,00
Totale	6.009	666	100,00

Al fine di rilevare le dinamiche di ogni segmento mercantile, i volumi di compravendita di ogni sottomercato sono stati correlati alla dimensione temporale. Tale correlazione, significativa nel settore residenziale evidenzia:

- una fase espansiva, dal 2015 al 2021 con quasi il raddoppio degli scambi, passati da oltre 400 unità del 2015 ad oltre 800 del 2021;
- una successiva fase leggermente recessiva nel triennio 2021-2023, con poco meno di 700 transazioni annuali rilevate nell'ultimo anno censito.

Modesto o limitato a poche unità complessivamente si rileva il segmento mercantile degli immobili ad uso commerciale.

Le sottostanti figure riportano l'evoluzione temporale dei volumi di compravendita nei diversi segmenti mercantili.

Figura 3: compravendite 2015/'23 residenziale.

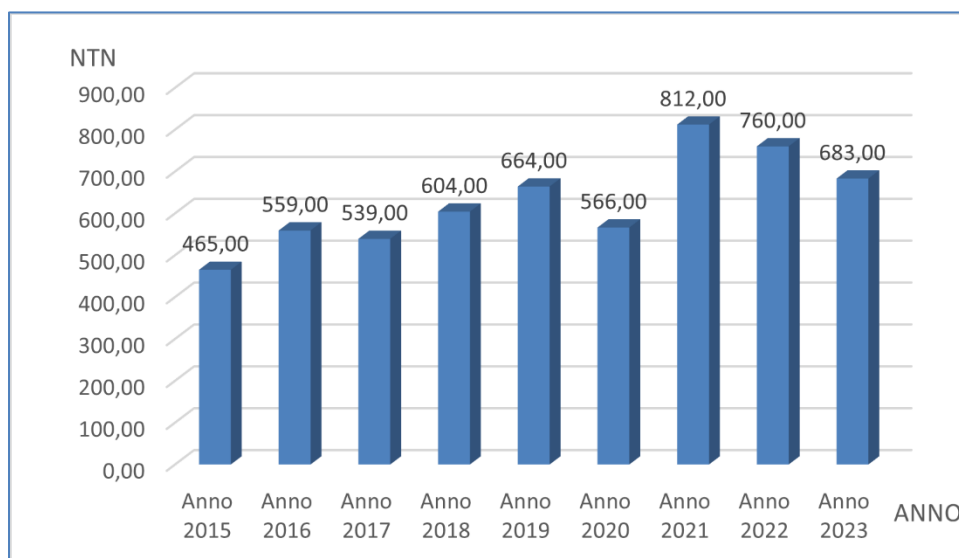


Figura 4: compravendite 2015/'23 alberghi.

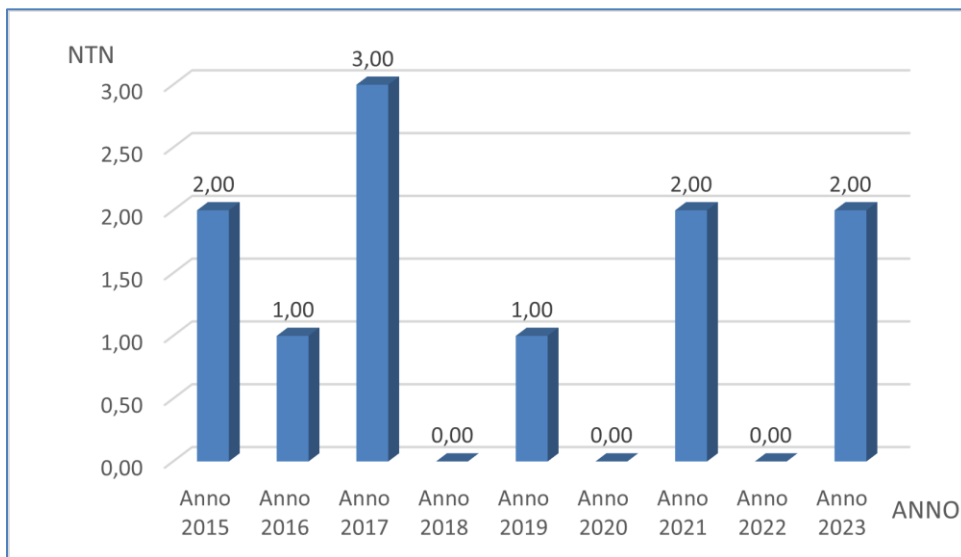


Figura 5: compravendite 2015/'23 banche.

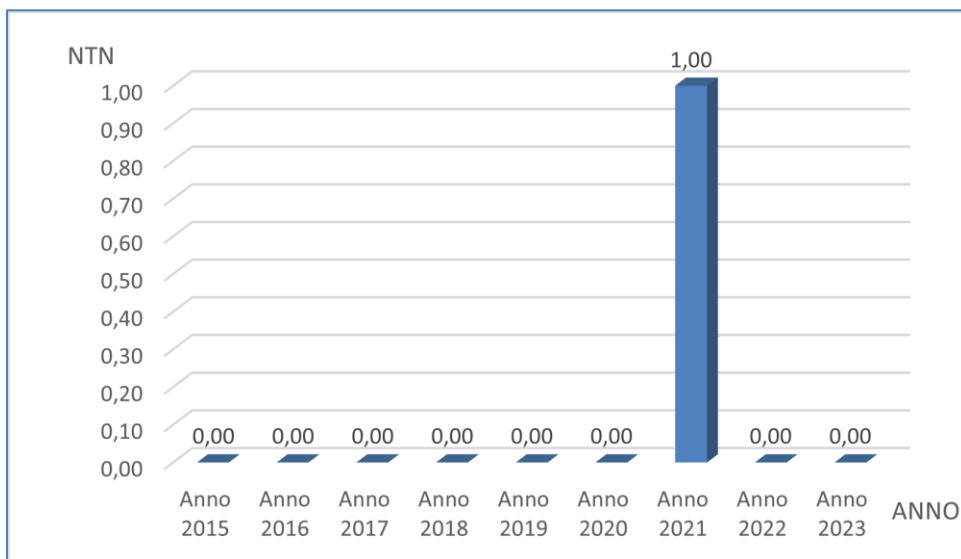


Figura 6: compravendite 2015/'23 capannoni agricoli.

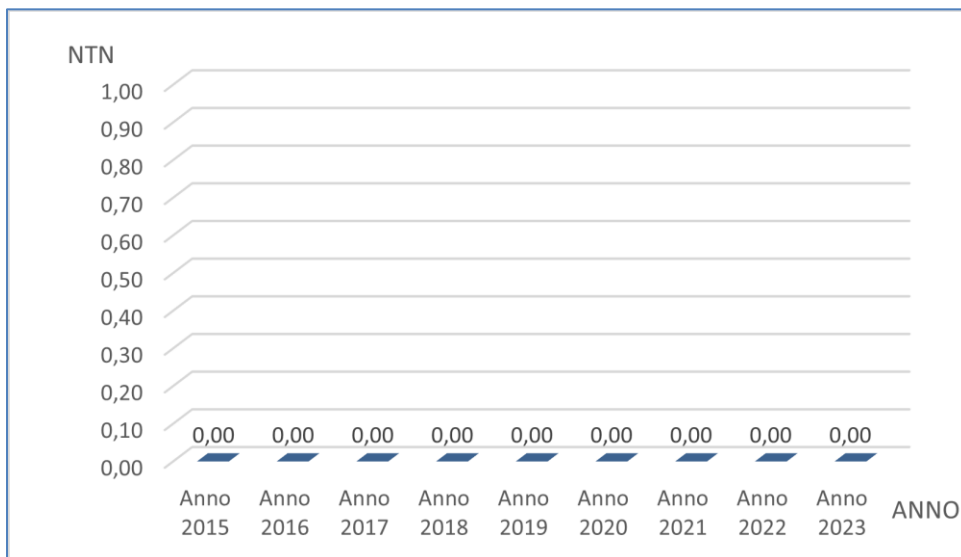


Figura 7: compravendite 2015/'23 capannoni produttivi.

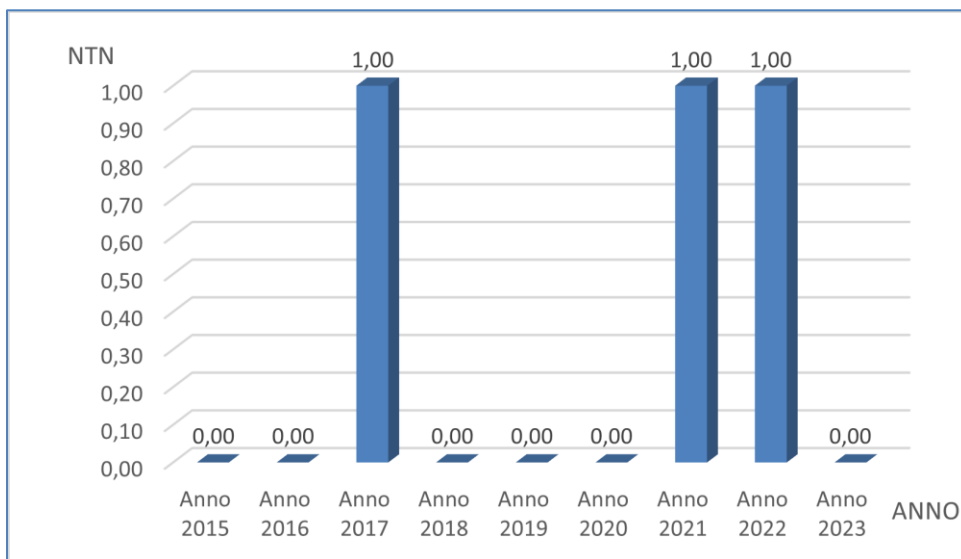


Figura 8: compravendite 2015/'23 depositi commerciali.

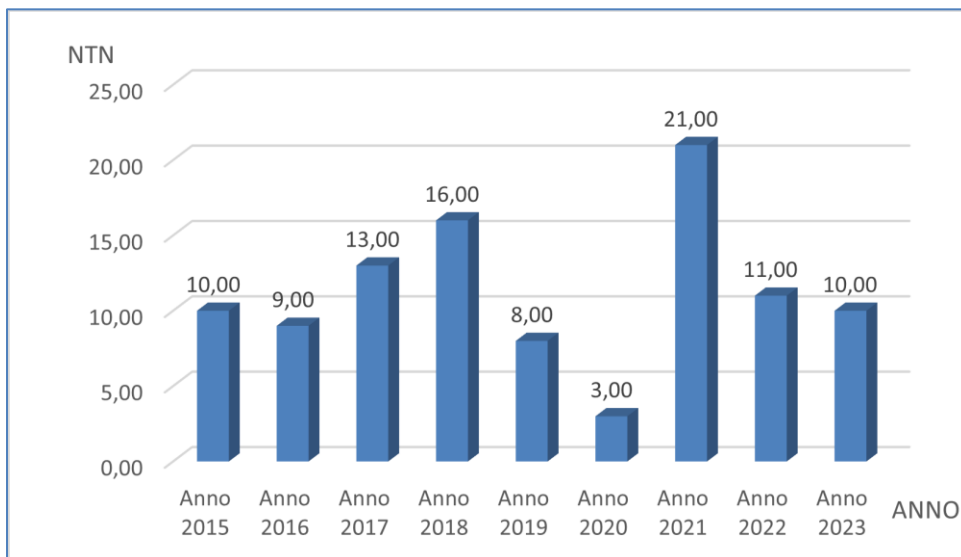


Figura 9: compravendite 2015/'23 grandi negozi.

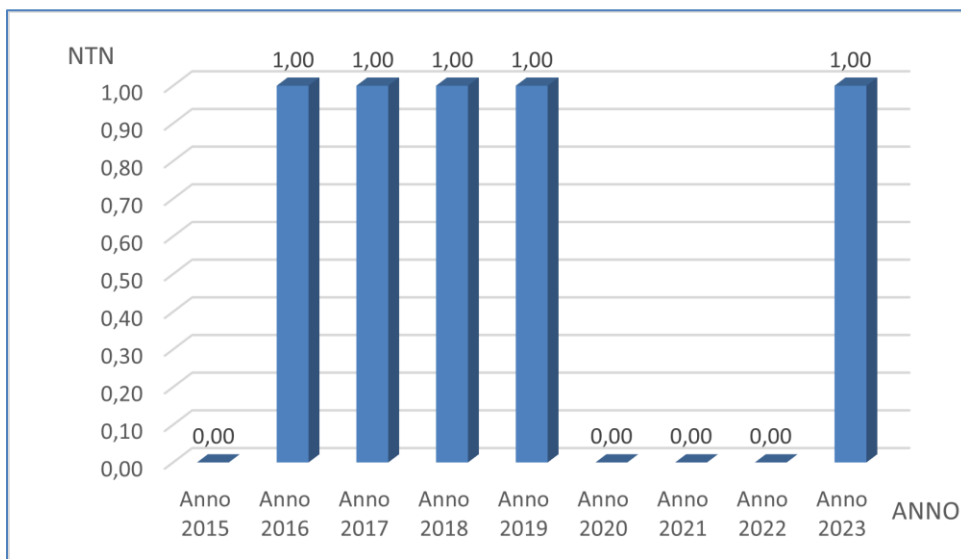


Figura 10: compravendite 2015/'23 negozi e laboratori.

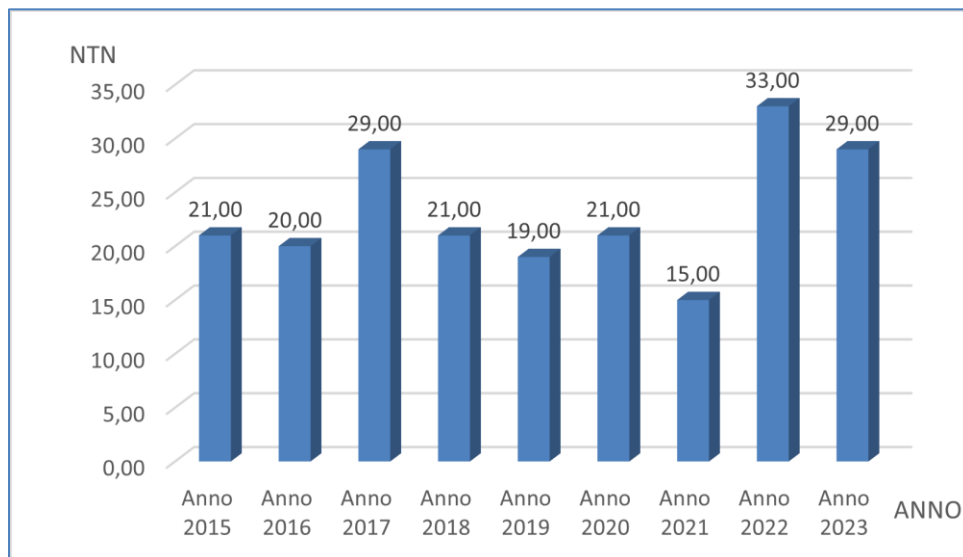


Figura 11: compravendite 2015/'23 uffici pubblici.

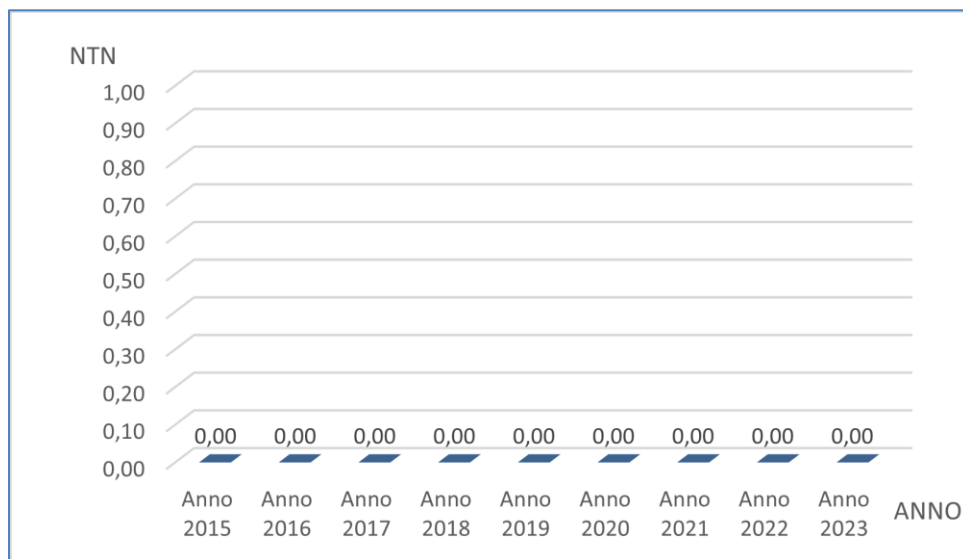
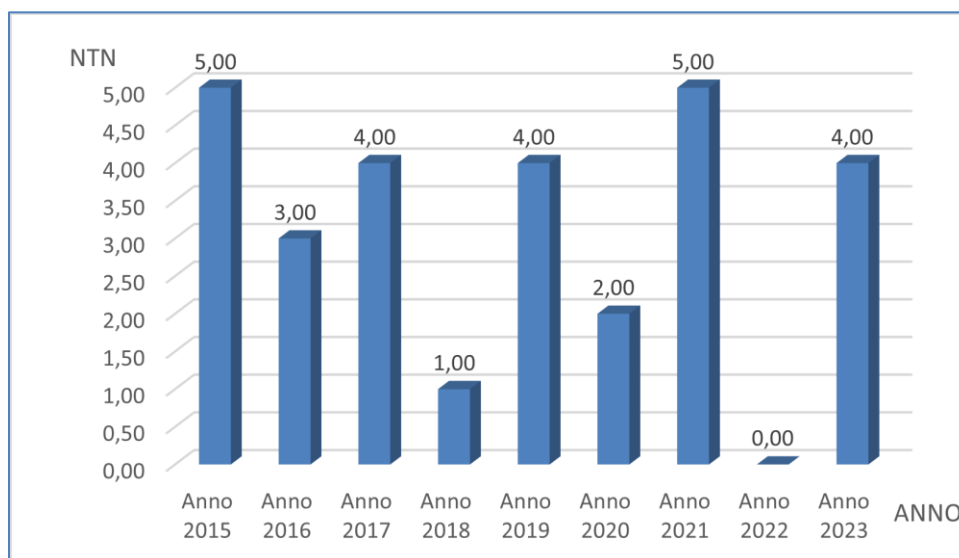


Figura 12: compravendite 2015/'23 uffici privati.



3.4. Analisi di contesto: le dinamiche di prezzo

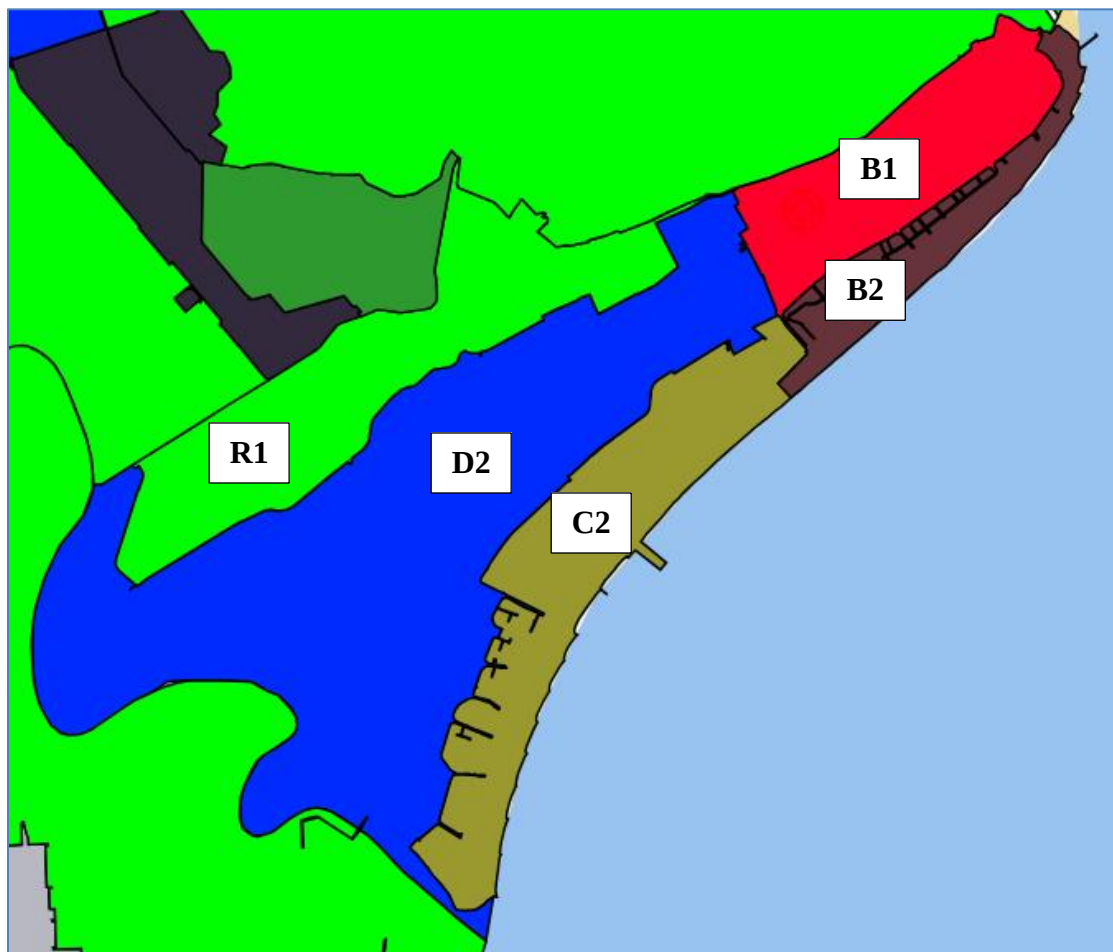
La scarsa trasparenza costituisce una peculiare caratteristica del mercato immobiliare italiano. Alla carenza di una banca dati ufficiale, alle difficoltà e/o impossibilità ad acquisire set campionari adeguati e a consultare l'universo dei dati relativi ai prezzi, nel caso in specie si associa una relevantissima segmentazione del mercato locale.

In particolare, la dimensione localizzativa esplicita rilevanti differenziazioni di prezzo, non solo in funzione della prossimità alla zona centrale e alla vicinanza al mare, ma anche in funzione dell'altezza di piano. Unità residenziali nello stesso condominio verticale in funzione dell'altezza di piano possono rilevare una differenziazione di prezzo anche pari a 4 o 5 multipli. E ancora, per le attività commerciali, dove l'attività mercantile è comunque a bassa intensità di scambio, l'ubicazione nella via principale o nelle parallele non pedonali costituisce fattore altrettanto rilevante nella dinamica costitutiva del prezzo.

Stante la finalità del presente lavoro, si è così ritenuto utile per un inquadramento mercantile generale e medio, l'analisi delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Il territorio comunale di tale banca dati è suddiviso in cinque zone, come rilevabile nella sottostante figura.

Figura 13: zone OMI.



I prospetti seguenti (da tabella 3 a tabella 6) riportano le quotazioni dei valori di compravendita per le diverse zone e per le diverse tipologie.

Tabella 3: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona B1.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ²)	Valore massimo (euro/m ²)	Media (euro/m ²)
Abitazioni civili	2.400,00	3.300,00	2.850,00
Box	1.250,00	1.700,00	1.475,00
Posti auto coperti	800,00	1.150,00	975,00
Posti auto scoperti	600,00	850,00	725,00
Magazzini	470,00	700,00	585,00
Negozi	2.500,00	3.800,00	3.150,00
Uffici	1.800,00	2.300,00	2.050,00
Laboratori	620,00	930,00	775,00

Tabella 4: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona B2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ²)	Valore massimo (euro/m ²)	Media (euro/m ²)
Abitazioni civili	3.300,00	4.200,00	3.750,00
Box	1.550,00	2.100,00	1.825,00
Posti auto coperti	1.000,00	1.400,00	1.200,00
Posti auto scoperti	750,00	1.100,00	925,00
Magazzini	560,00	840,00	700,00
Negozi	3.500,00	4.500,00	4.000,00
Uffici	2.300,00	3.000,00	2.650,00
Laboratori	740,00	1.100,00	920,00

Tabella 5: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona C2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ²)	Valore massimo (euro/m ²)	Media (euro/m ²)
Abitazioni civili	2.700,00	3.300,00	3.000,00
Box	1.300,00	1.800,00	1.550,00
Posti auto coperti	860,00	1.200,00	1.030,00
Posti auto scoperti	650,00	900,00	775,00
Negozi	2.900,00	3.800,00	3.350,00
Uffici	1.950,00	2.500,00	2.225,00

Tabella 6: riepilogo valori OMI di compravendita del 2023 zona D2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ²)	Valore massimo (euro/m ²)	Media (euro/m ²)
Abitazioni civili	2.300,00	3.200,00	2.750,00
Box	1.100,00	1.550,00	1.325,00
Posti auto coperti	750,00	1.050,00	900,00
Posti auto scoperti	550,00	780,00	665,00
Ville e villini	2.100,00	3.000,00	2.550,00
Magazzini	440,00	620,00	530,00
Negozi	2.000,00	2.700,00	2.350,00
Uffici	1.500,00	2.200,00	1.850,00
Capannoni tipici	440,00	620,00	530,00

Oltre ai valori di compravendita si è ritenuto utile rilevare altresì i valori di locazione. Di seguito, per le stesse zonizzazioni, si riportano i relativi valori (da tab. 7 a tab 10).

Tabella 7: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona B1.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ² /mese)	Valore massimo (euro/m ² /mese)	Media (euro/m ² / mese)
Abitazioni civili	13	18,5	15,75
Box	6,3	9,4	7,85
Posti auto coperti	3,3	4,9	4,10
Posti auto scoperti	2,2	3,3	2,75
Magazzini	2,9	4,4	3,65
Negozi	12,8	19,2	16,00
Uffici	4,4	6,6	5,50
Laboratori	3,6	5,4	4,50

Tabella 8: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona B2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ² /mese)	Valore massimo (euro/m ² /mese)	Media (euro/m ² / mese)
Abitazioni civili	16	23	19,5
Box	7,7	11	9,35
Posti auto coperti	4,1	6,1	5,1
Posti auto scoperti	2,8	4,1	3,45
Magazzini	2,9	4,4	3,65
Negozi	13	20	16,5
Uffici	7,5	10	8,75
Laboratori	4,3	6,4	5,35

Tabella 9: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona C2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ² /mese)	Valore massimo (euro/m ² /mese)	Media (euro/m ² / mese)
Abitazioni civili	14	20	17
Box	6,5	9,6	8,05
Posti auto coperti	3,5	5,1	4,3
Posti auto scoperti	2,4	3,5	2,95
Negozi	11	19	15
Uffici	5	7	6

Tabella 10: riepilogo valori OMI di locazione del 2023 zona D2.

Tipologia	Valore minimo (euro/m ² /mese)	Valore massimo (euro/m ² /mese)	Media (euro/m ² / mese)
Abitazioni civili	11,8	16,9	14,35
Box	5,5	8,2	6,85
Posti auto coperti	3,1	4,6	3,85
Posti auto scoperti	2	3	2,5
Ville e villini	10	15	12,5
Magazzini	2,4	3,6	3
Negozi	6,2	9,3	7,75
Uffici	4,1	6,2	5,15
Capannoni tipici	1,7	2,6	2,15

L'analisi dei valori di compravendita e di locazione consente di determinare per ogni segmento mercantile i relativi saggi di capitalizzazione. A riguardo si ricorda come tale tasso esprima la fruttuosità immobiliare, determinato dal rapporto tra reddito e valore capitale. I sotto riportati prospetti (tabelle da 11 a 14) riportano per le diverse zone e tipologie immobiliari i relativi saggi di capitalizzazione.

Tabella 11: saggi di capitalizzazione zona B1.

Tipologia	Valore medio (euro/m²)	Valore medio (euro/m²/mese)	Tasso (%)
Abitazioni civili	2.850,00	15,75	6,63
Box	1.475,00	7,85	6,39
Posti auto coperti	975,00	4,10	5,05
Posti auto scoperti	725,00	2,75	4,55
Magazzini	585,00	3,65	7,49
Negozi	3.150,00	16,00	6,10
Uffici	2.050,00	5,50	3,22
Laboratori	775,00	4,50	6,97

Tabella 12: saggi di capitalizzazione zona B2.

Tipologia	Valore medio (euro/m²)	Valore medio (euro/m²/mese)	Tasso (%)
Abitazioni civili	3.750,00	19,5	6,24
Box	1.825,00	9,35	6,15
Posti auto coperti	1.200,00	5,1	5,10
Posti auto scoperti	925,00	3,45	4,48
Magazzini	700,00	3,65	6,26
Negozi	4.000,00	16,5	4,95
Uffici	2.650,00	8,75	3,96
Laboratori	920,00	5,35	6,98

Tabella 13: saggi di capitalizzazione zona C2.

Tipologia	Valore medio (euro/m²)	Valore medio (euro/m²/mese)	Tasso (%)
Abitazioni civili	3.000,00	17	6,80
Box	1.550,00	8,05	6,23
Posti auto coperti	1.030,00	4,3	5,01
Posti auto scoperti	775,00	2,95	4,57
Negozi	3.350,00	15	5,37
Uffici	2.225,00	6	3,24

Tabella 14: saggi di capitalizzazione zona D2.

Tipologia	Valore medio (euro/m²)	Valore medio (euro/m²/mese)	Tasso (%)
Abitazioni civili	2.750,00	14,35	6,26
Box	1.325,00	6,85	6,20
Posti auto coperti	900,00	3,85	5,13
Posti auto scoperti	665,00	2,5	4,51
Ville e villini	2.550,00	12,5	5,88
Magazzini	530,00	3	6,79
Negozi	2.350,00	7,75	3,96
Uffici	1.850,00	5,15	3,34
Capannoni tipici	530,00	2,15	4,87

Si riportano di seguito anche le quotazioni immobiliari fornite dalla Federazione Italiana Agenti Professionali Italiani (FIAIP) e dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari (FIMAA).

Tabella 15: quotazioni immobiliari FIAIP anno 2023.

Zona	Stato manutentivo	Valore minimo (euro/m²)	Valore massimo (euro/m²)	Media (euro/m²)
Pineta centro	Buono stato - abitabile	2.200,00	3.100,00	2.650,00
Pineta centro	Da ristrutturare	1.600,00	2.600,00	2.100,00
Pineta centro	Nuovo - ristrutturato	2.800,00	4.100,00	3.450,00
Pineta fronte mare	Buono stato - abitabile	3.000,00	3.600,00	3.300,00
Pineta fronte mare	Da ristrutturare	2.200,00	3.300,00	2.750,00
Pineta fronte mare	Nuovo - ristrutturato	3.500,00	5.200,00	4.350,00
Pineta semicentro	Buono stato - abitabile	1.900,00	2.600,00	2.250,00
Pineta semicentro	Da ristrutturare	1.350,00	2.100,00	1.725,00
Pineta semicentro	Nuovo - ristrutturato	2.500,00	3.200,00	2.850,00
Riviera centro e semicentro	Buono stato - abitabile	1.900,00	2.800,00	2.350,00
Riviera centro e semicentro	Da ristrutturare	1.350,00	2.000,00	1.675,00
Riviera centro e semicentro	Nuovo - ristrutturato	2.100,00	3.200,00	2.650,00
Riviera fronte mare	Buono stato - abitabile	2.500,00	3.300,00	2.900,00
Riviera fronte mare	Da ristrutturare	2.100,00	2.900,00	2.500,00
Riviera fronte mare	Nuovo - ristrutturato	3.000,00	3.800,00	3.400,00
Sabbiadoro centro	Buono stato - abitabile	2.200,00	3.300,00	2.750,00
Sabbiadoro centro	Da ristrutturare	1.800,00	2.600,00	2.200,00
Sabbiadoro centro	Nuovo - ristrutturato	3.000,00	4.500,00	3.750,00
Sabbiadoro fronte mare	Buono stato - abitabile	3.300,00	3.900,00	3.600,00
Sabbiadoro fronte mare	Da ristrutturare	2.600,00	3.600,00	3.100,00
Sabbiadoro fronte mare	Nuovo - ristrutturato	4.000,00	7.500,00	5.750,00
Sabbiadoro semicentro	Buono stato - abitabile	1.900,00	2.600,00	2.250,00
Sabbiadoro semicentro	Da ristrutturare	1.350,00	2.100,00	1.725,00
Sabbiadoro semicentro	Nuovo - ristrutturato	2.300,00	3.300,00	2.800,00

Tabella 16: quotazioni immobiliari FIMAA anno 2022.

Zona	Stato manutentivo	Valore minimo (euro/m²)	Valore massimo (euro/m²)	Media (euro/m²)
Sabbiadoro fronte mare	Nuovo o ristrutturato	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Sabbiadoro vicinanza mare	Nuovo o ristrutturato	3.000,00	4.500,00	3.750,00
Sabbiadoro periferia	Nuovo o ristrutturato	2.800,00	3.500,00	3.150,00
Pineta fronte mare	Nuovo o ristrutturato	3.500,00	5.700,00	4.600,00
Pineta vicinanza mare	Nuovo o ristrutturato	2.800,00	4.500,00	3.650,00
Pineta periferia	Nuovo o ristrutturato	2.500,00	3.200,00	2.850,00
Riviera fronte mare	Nuovo o ristrutturato	3.000,00	3.900,00	3.450,00
Riviera vicinanza mare	Nuovo o ristrutturato	2.100,00	3.200,00	2.650,00
Riviera periferia	Nuovo o ristrutturato	2.000,00	3.100,00	2.550,00
Sabbiadoro fronte mare	Usato max 25 anni	3.100,00	4.300,00	3.700,00
Sabbiadoro vicinanza mare	Usato max 25 anni	2.600,00	3.400,00	3.000,00
Sabbiadoro periferia	Usato max 25 anni	1.900,00	2.500,00	2.200,00
Pineta fronte mare	Usato max 25 anni	2.600,00	3.500,00	3.050,00
Pineta vicinanza mare	Usato max 25 anni	2.200,00	3.000,00	2.600,00
Pineta periferia	Usato max 25 anni	1.900,00	2.500,00	2.200,00
Riviera fronte mare	Usato max 25 anni	2.600,00	3.500,00	3.050,00
Riviera vicinanza mare	Usato max 25 anni	2.200,00	3.000,00	2.600,00
Riviera periferia	Usato max 25 anni	1.900,00	2.700,00	2.300,00
Sabbiadoro fronte mare	Da ristrutturare	2.800,00	3.500,00	3.150,00
Sabbiadoro vicinanza mare	Da ristrutturare	2.000,00	2.600,00	2.300,00
Sabbiadoro periferia	Da ristrutturare	1.500,00	2.150,00	1.825,00
Pineta fronte mare	Da ristrutturare	2.400,00	3.200,00	2.800,00
Pineta vicinanza mare	Da ristrutturare	1.800,00	2.500,00	2.150,00
Pineta periferia	Da ristrutturare	1.500,00	2.000,00	1.750,00
Riviera fronte mare	Da ristrutturare	2.300,00	2.800,00	2.550,00
Riviera vicinanza mare	Da ristrutturare	1.500,00	1.900,00	1.700,00
Riviera periferia	Da ristrutturare	1.500,00	1.900,00	1.700,00

3.5. Analisi del contesto: le compravendite di aree edificabili

Gli uffici comunali hanno messo a disposizione un estratto del Modello unico informatico (MUI), redatto dai notai, contenente l'elenco delle particelle catastali che nell'ultimo triennio hanno subito un trasferimento di proprietà nel comune di Lignano Sabbiadoro.

L'analisi di tale dataset ha rilevato nel triennio considerato la variazione del titolo di proprietà per complessive 194 particelle, mediamente 64 sono le particelle censite al catasto terreni che annualmente hanno cambiato proprietà, per una superficie complessiva pari a 315.607,00 metri quadrati (vedi tabella 17).

Tabella 17: riepilogo dati estratti dai MUI.

Anno	Particelle (n°)	Superficie totale (m²)	Superficie media (m²/particella)
2022	74	188.423,00	2.546,26
2023	69	67.541,00	978,86
2024	51	59.643,00	1.169,47
totale	194	315.607,00	1.626,84
media annua	64	105.202,33	1.626,84

I dati sono stati preliminarmente correlati alla consistenza, escludendo dall'analisi le particelle con consistenza inferiore ai 500 metri quadrati, ritenute di scarso rilievo ai fini dell'indagine. Il numero delle particelle potenzialmente utili è così sceso a 104.

I trasferimenti desumibili dal modello informatizzato trasmesso dai notai, comprendono il passaggio di proprietà non solo per compravendita, ma per qualsiasi altra causa (morte, permuta, donazione...). Si è così reso necessaria l'acquisizione della visura catastale per tutte le particelle con l'obiettivo di individuare, nella sezione degli intestatari, i trasferimenti di proprietà per compravendita. Individuato questo sub campione, tramite ispezioni ipotecarie, sono stati successivamente acquisiti i relativi atti di compravendita.

I trasferimenti per compravendita superiore a 500 metri quadrati risultanti nel triennio considerato sono così risultati in totale pari a dodici con una media annua di sole quattro compravendite. Complessivamente la superficie trasferita per compravendite nell'ultimo triennio è pari a poco meno di tre ettari, con una media annua inferiore a 10.000 m². Il sottostante prospetto ne riparte i dati di sintesi.

Tabella 18: riepilogo compravendite periodo 2022 - 2024.

Notaio	Data	Rep.	Sup. (m ²)	Prezzo (euro)	Prezzo unitario (euro/m ²)	Zona Urbanistica	Valore zona nel 2011 (euro/m ²)
Martina Baiutti	11/01/2022	6.337	3.975	290.000	72,96	C	220,00
Giovanna Menazzi	28/01/2022	22.168	1.688	56.000	33,18	S5h	45,00
Luca Sioni	30/06/2022	56.343	843	350.000	415,18	B1	450,00
Giusi Rocco	10/10/2022	30.984	750	115.000	153,33	C	220,00
Giusi Rocco	28/10/2022	31.047	4.925	85.000	17,26	B2 e S5e	180,00
Giovanna Menazzi	06/04/2023	23.703	1.214	400.000	329,49	C	220,00
Giovanna Menazzi	27/04/2023	23.771	1.020	445.000	436,27	B0b	-
Giusi Rocco	24/07/2023	31.567	2.230	16.000	7,17	S1	45,00
		31.714					
Matteo Bordon	08/09/2023	15.956	8.303	600.000	72,26	C e S1d	220,00
Giovanna Menazzi	15/01/2024	24.542	969	110.000	113,52	C	220,00
Giovanna Menazzi	23/02/2024	24.699	1.791	140.000	78,17	C	220,00
Giuseppe Curreri	13/05/2024	51.855	1.725	5.000	2,90	S1d	45,00
Totale			29.433	2.612.000			

4. INQUARAMENTO URBANISTICO

Le aree edificabili ai fini ex IMU sono così zonizzate dal vigente strumento urbanistico:

- B0/a – città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse;
- B0/b – città giardino e caratterizzata da corridoi verdi;
- B1 – di completamento intensiva;
- B2 – di completamento estensiva;
- B2 – di completamento estensiva di Via Casabianca e di Strada Alzaia;
- C – di espansione;
- D2H2 – produttiva prevista;
- D3H3 – produttiva esistente;
- G1RA – turistica, residenziale-alberghiera;
- G1RC – turistica, ricettivo-complementare;
- I2 – direzionale, di accoglienza;
- altre zone.

Di seguito i principali elementi e parametri urbanistici caratterizzati dalle zone omogenee.

Tabella 19: riepilogo parametri urbanistici.

Zona omogenea territoriale	Sottozona	Destinazioni d'uso	Indice fabbricabilità fondiaria (m³/m²)	Rapporto di copertura (m²/m²)
B di completamento	B0/a – città consolidata con elementi ordinatori e Morfologie complesse	- alberghiera; - artigianale di servizio residenziale. La sala giochi è ammessa solo presso fronte commerciale; - commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 400 mq; la sala giochi è ammessa solo presso fronte commerciale; - direzionale; - opera di interesse collettivo residenziale; - residenziale, ad esclusione del piano terra degli edifici compresi tra viale dei fiori e via XXV aprile, affacciati su corso degli Alisei.	0,50 *2,00 (Pineta destinazione alberghiera)	
	B0/b – Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi	- alberghiera; - artigianale di servizio alla residenza; - commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 250 mq; - residenziale.	0,50 *2,00 (Riviera destinazione alberghiera)	0,40
	B1 - di completamento intensiva	- alberghiera; - artigianale di servizio residenziale; - commerciale al minuto; - direzionale; - opera di interesse collettivo residenziale; - residenziale.	1,0	0,40

	B2 - di completamento estensiva	- alberghiera; - artigianale di servizio residenziale; - commerciale al minuto; - direzionale; - opera di interesse collettivo residenziale; - residenziale.	0,50	0,40
C di espansione		- artigianale di servizio residenziale; - commerciale al minuto; - direzionale di servizio residenziale; - opera di interesse collettivo residenziale stabile; - residenziale stabile.	0,80	0,30
DH produttiva	D2H2 - produttiva prevista	- artigianale; - commerciale all'ingrosso; - commerciale al minuto; - di deposito e magazzino; - direzionale di servizio industriale, artigianale o commerciale; - industriale; - di trasporto di merci.		0,50
	D3H3 - produttiva esistente	- artigianale; - commerciale all'ingrosso; - commerciale al minuto; - di deposito e magazzino; - direzionale di servizio industriale, artigianale o commerciale; - industriale; - di trasporto di merci.		0,60
G turistica	G1RA - turistica, residenziale e alberghiera	- alberghiera; - artigianale di servizio turistico; - commerciale al minuto; - direzionale di servizio turistico residenziale; - opera di interesse collettivo turistico residenziale; - residenziale turistica.	0,40 - 0,50	0,20

	G1RC - turistica e ricettivo- complementare	- artigianale di servizio e turistico; - commerciale al minuto; - opera di balneazione; - opera di interesse collettivo turistico; - ricettivo/complementare.	0,06 - 0,15	0,03 - 0,10
I direzionale	I2 - direzionale, di accoglienza	- artigianale di servizio e turistico; - commerciale al minuto; - opera di balneazione; - opera di interesse collettivo turistico; - ricettivo/complementare.	0,15	0,15

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

5.1. Approccio metodologico

L'analisi metodologica valutativa generale (vedi cap. 2) ha rilevato due strade alternative:

- il metodo diretto comparativo;
- il valore di trasformazione.

L'analisi economica di contesto (vedi cap. 3.3) ha rilevato un ridotto numero di compravendite, rendendo quindi il primo approccio non praticabile.

L'applicazione del valore di trasformazione trova nella letteratura di riferimento un modello valutativo formalizzato nella seguente impostazione:

$$VT = \frac{Vm}{(1 + r')^{n_i}} - \frac{Ct}{(1 + r'')^{n_j}}$$

dove:

- V_m: valore di mercato dei fabbricati ottenibili dalle trasformazioni;
r': saggio di capitalizzazione;
C_t: costo di trasformazione delle aree;
r'': tasso commerciale di sconto;
n_i: momento temporale di incasso;
n_j: momento temporale di spesa.

Il costo di trasformazione dell'area (C_t) a sua volta è classificato nelle seguenti voci:

- K_{t1}: costo di urbanizzazione primaria dell'area;
K_{t2}: costo tecnico di costruzione;
O_u: oneri di urbanizzazione;
I: interessi sul capitale investito;
O: oneri professionali;
P: profitto imprenditoriale.

Il presente mandato peritale è finalizzato alla definizione di un valore di mercato riferito a macroarea e non a singoli lotti edificabili. Ulteriormente, il fine di stima richiede

il riferimento a valori medi e tipici finalizzati alla riduzione del contenzioso. Le diverse poste economiche indicate nel modello di stima sono state pertanto coerentemente determinate facendo riferimento ai criteri sopra indicati.

Tali valori sono quindi stati determinati per ognuna delle zone interessate e su ciascuna è stato applicato l'algoritmo di calcolo sopra esposto.

Con riferimento alla congruità legale della metodologia e delle fonti utilizzate si riporta quanto segue:

- **Cass 04.06.2024 num. 15613; Cass. 27.05.2024 n. 14752:**

“... il d.lgs 504 art 5 comma 5 con riferimento alla determinazione della base imponibile dell'imposta da applicare sulle aree edificabili, dispone che il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Questa corte ha, infatti, chiarito che a detti fini è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'articolo 5 comma 5 del d.lgs 504 del 1992, parametri che peraltro devono considerarsi tassativi (Cass. 30.05.2018 n. 13567; Cass. 15.06.2010 n. 14385). La corte ha, altresì, statuito che a detta a disposizione, - che rinvia ad una pluralità di elementi compositi, fondati su dati desumibili i dati amministrativi (ad esempio l'indice di edificabilità e la destinazione d'uso consentita) o da fonti esterne (prezzi medi rilevati sul mercato o dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche) - può senz'altro ricondursi il metodo analitico-ricostruttivo denominato il valore di trasformazione, metodo, questo, incentrato sulla determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base della differenza tra il ricavato (valore dell'edificio) come si configurerebbe ad edificazione venuta della cubatura realizzabile per l'area presa in considerazione e i costi necessari all'edificazione stessa (costi di trasformazione” (Ca. 20.10.2017 n. 24872; Cass. 09.03.2018 n. 5763; Cass. 2.03.2018 n. 4953).

- **Cass. 05.03.2024 num. 5835:**

*“La rilevanza, ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, dei parametri offerti dagli indici edificabilità e della destinazione d’uso delle aree, dagli oneri di adattamento del terreno e dalla stessa maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria dell’aria, da conto, per vero del rilievo secondo il quale **il criterio analitico costruttivo in questione trova fondamento nello stesso dettato normativo**, nel cui contesto la potenzialità edificatoria dell’area viene assunta nella sua concreta, ed obiettiva, dimensione, e non in quella che, in buona sostanza, viene rimessa nelle scelte economiche (e di convenienza) del contribuente secondo una valutazione cui allude la gravata sentenza nel rilevare che nella realtà del mercato, i prezzi tengono anche conto del fatto che non tutti gli acquirenti sfruttano per intero la potenzialità edificatoria dei beni acquistati, laddove, come sempre avviene nelle operazioni concettuali legate a complesse patologie di valutazione, si tratta di verificare la correttezza della concreta applicazione del metodo di stima prescelto, avuto riguardo alla riscontrabilità dei dati fattuali positivi a fondamento e ed al rigore del procedimento inferenziale sotteso all’utilizzazione del metodo di stima.”*

- **Cass. 21.01.2021 num. 1194:**

*“...il giudice di merito ai fini delle congruità della stima, può tener conto di altri elementi, come anche la stima **dell’Osservatorio Valori Immobiliari**, essendo però obbligato ad illustrare adeguatamente il criterio logico seguito per giungere al proprio convincimento”*

5.1.1. Descrizione operativa

Con riferimento all'impostazione metodologica-formale riportata al capitolo precedente, per ogni macroarea sono stati determinati i dati elementari sulla base dei seguenti criteri:

- (Vm): il valore di mercato di fabbricati ottenibili per ogni zona è stato individuato dalla definizione del fabbricato "tipo" e del valore unitario medio in base alle risultanze dei dati riportati al capitolo 3.4. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riporta quotazioni relative alle singole zone del territorio comunale, questi sono riferiti ai soli fabbricati in normale stato (vedi tabelle da 3 a 6) mentre per il valore di trasformazione il valore di mercato unitario è da intendersi a immobile nuovo. Si è perciò provveduto al calcolo di un coefficiente di aggiornamento sulla base dei dati dei Borsino FIAIP e FIMAA (vedi tabelle num. 15 e 16), che riporta sia i valori a nuovo che in buono stato;
- (If): l'indice fondiario è desunto dalla Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) (vedi tabella 19), per le zone D2H2 e D3H3 viene considerata la superficie coperta;
- (Kt₁): il costo di urbanizzazione primario dell'area è stato stimato da indagini imprese costruttrici locali, dal prezzo regionale e da pubblicazioni DEI (estratti in allegato);
- (Kt₂): il costo tecnico di costruzione è desunto dai prezzi Dei;
- (O): gli oneri professionali hanno un'incidenza pari al 10 % ammesso come misura massima dai finanziamenti regionali;
- (Ou): gli oneri di urbanizzazione sono stati indicati dalla committenza;
- (P): il profitto imprenditoriale è stato considerato nella misura del 10%;
- (n): il tempo necessario per l'ultimazione dell'operazione immobiliare è stato stimato in 4 anni ad eccezione per la zona B che è stato

considerato di 3 anni, in funzione di una più veloce commercializzazione degli immobili;

- (r''): in questo periodo il tasso di interesse per operazioni immobiliari medie è ricompreso nella forcella 4,25% - 4,95% (tasso variabile a euribor 3 mesi + 1,50 / 1,75, quindi tasso finito 4,70 - 4,95%”;
- (I): gli interessi sulla base del tasso applicato dalle banche per il tempo del finanziamento, si è ritenuto congruo un arco temporale pari a quello di completamento dell’investimento: 3/4 anni a seconda della zona;
- (r'): il saggio di capitalizzazione è stato dedotto sulla base dei valori medi di mercato relativi alle compravendite e alle locazioni (vedi tabelle da 11 a 14).

Si rileva che vi sono alcune zone del piano regolatore in cui variano i prezzi di mercato del finito a seconda della localizzazione con conseguente diversificazione del valore del terreno, in particolare si evidenziano le zone B1 di Sabbiadoro e le zone B0a e B0b di Pineta si è pertanto provveduto a suddividere le stesse in sotto aree di analisi.

Per quanto riguarda la zona B1 che ricomprensce la fascia di Lignano Sabbiadoro che va dal Lungomare Trieste alla laguna di Marano, si è ritenuto opportuno diversificare la valutazione in tre sotto aree definite B1I, B1II e B1III, in dettaglio:

- B1I (emarginata in blu nella sottostante immagine), che identifica la zona delimitata tra il lungo mare e le vie Millefiori, del Bosco, Vicenza, Aquileia e Gorizia;
- B1II (emarginata in rosso nella sottostante immagine), che individua la zona ricompresa tra le vie Millefiori, del Bosco, Vicenza, Aquileia, Gorizia, Latisana, Sabbiadoro, viale Italia e le porzioni del lungo mare tra via Gorizia e Viale Italia e tra via Millefiori e via Sabbiadoro;
- B1III (emarginata in rosa nella sottostante immagine), le restanti porzioni della zona B1.

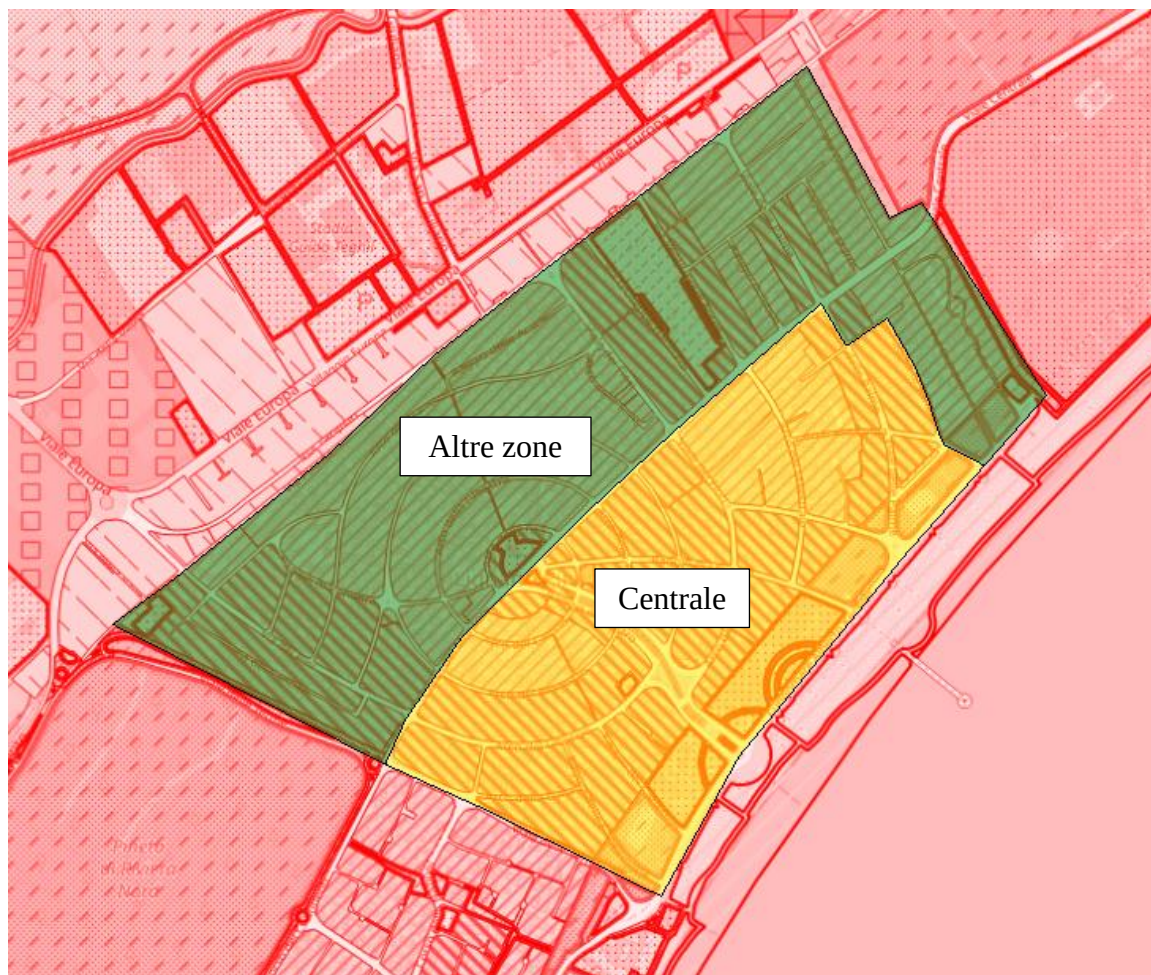
Figura 14: individuazione, ai fini valutativi, delle sotto aree B1.



Per quanto attiene le zone B0a e B0b di Pineta che ricomprendono la fascia di Lignano Pineta che va dal Lungomare a Via Tarvisio e Via Pineda, si è ritenuto opportuno diversificare la valutazione in due sotto aree definite B0a-B0b Centrale e B0a-B0b Restanti aree. In dettaglio:

- B0a-B0b centrale (emarginata in giallo nella sottostante immagine), che identifica la zona delimitata tra il lungomare, viale delle terme, Corso dei Monsoni, Corso degli Alisei, Viale delle Palme, via della Tortora, Raggio di Venere e Arco della vela;
- B0a-B0b restanti aree, individua il resto delle zone come meglio identificabile nella sottostante immagine.

Figura 15: individuazione, ai fini valutativi, delle sotto aree B0a e B0b di Pineta.



Di seguito si riportano le valutazioni in dettaglio per ogni zona urbanistica.

Tabella 20: valutazione zona B1I.

B1I - di completamento intensiva – zona fronte mare

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	3.400,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	1,00
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	3.400,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.460,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	1.460,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	146,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	4,75%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	69,32
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	167,53
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r''	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		1.675,32
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,44%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	340,00	340,00
Anno	4	0,00	3.060,00	3.060,00
TOTALE				3.400,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	496,40	49,64	69,32	615,36	30,15	0,00	645,51
2	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
3	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167,53	167,53

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,44%	0,00	645,51	4,90%	645,51	-645,51
2	1	0,00	6,44%	0,00	555,95	4,90%	529,98	-529,98
3	2	340,00	6,44%	300,13	555,95	4,90%	505,22	-205,10
4	3	3.060,00	6,44%	2.537,81	167,53	4,90%	145,13	2.392,67
VT								1.012,08
VT arrotondato								1.000,00

Il valore stimato per la zona B1I è pari a 1.000,00 euro al metro quadrato.

Tabella 21: valutazione zona B1II.

B1II - di completamento intensiva - zona centrale

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	3.250,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	1,00
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	3.250,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.460,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	1.460,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	146,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	4,75%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	69,32
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	167,53
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r''	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		1.675,32
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,44%

VM = Valore di mercato			
Cronoprogramma delle vendite (%)			
Voce di incasso		Caparra	Vendita
		(%)	(%)
		a	b
Anno	1	0,00%	0,00%
Anno	2	0,00%	0,00%
Anno	3	0,00%	10,00%
Anno	4	0,00%	90,00%
		TOTALE	100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	325,00	325,00
Anno	4	0,00	2.925,00	2.925,00
TOTALE				3.250,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	496,40	49,64	69,32	615,36	30,15	0,00	645,51
2	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
3	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167,53	167,53

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,44%	0,00	645,51	4,90%	645,51	-645,51
2	1	0,00	6,44%	0,00	555,95	4,90%	529,98	-529,98
3	2	325,00	6,44%	286,89	555,95	4,90%	505,22	-218,34
4	3	2.925,00	6,44%	2.425,84	167,53	4,90%	145,13	2.280,71
VT								886,88
VT arrotondato								850,00

Il valore stimato per la zona B1II è pari a 850,00 euro al metro quadrato.

Tabella 22: valutazione zona B1III.

B1III - di completamento intensiva - restante zona

TABELLA DEI DATI

<i>Voce</i>	<i>Definizione</i>	<i>UdM</i>	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	3.050,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	1,00
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	3.050,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.460,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	1.460,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	146,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	4,75%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	69,32
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	167,53
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r''	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		1.675,32
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,44%

VM = Valore di mercato

Cronoprogramma delle vendite (%)

		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
TOTALE				100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	305,00	305,00
Anno	4	0,00	2.745,00	2.745,00
			TOTALE	3.050,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	496,40	49,64	69,32	615,36	30,15	0,00	645,51
2	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
3	0,00	481,80	48,18	0,00	529,98	25,97	0,00	555,95
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167,53	167,53

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,44%	0,00	645,51	4,90%	645,51	-645,51
2	1	0,00	6,44%	0,00	555,95	4,90%	529,98	-529,98
3	2	305,00	6,44%	269,23	555,95	4,90%	505,22	-235,99
4	3	2.745,00	6,44%	2.276,56	167,53	4,90%	145,13	2.131,43
VT								719,94
VT arrotondato								700,00

Il valore stimato per la zona B1III è pari a 700,00 euro al metro quadrato.

Tabella 23: valutazione zona B0a e B0b.

B0a e B0b - Pineta Centrale

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.800,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,50
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	1.400,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.360,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	680,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	68,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,50%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	37,37
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	78,54
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		3
n) r''	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		785,37
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,07%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	20,00%	20%
Anno	3	0,00%	80,00%	80%
TOTALE				100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	280,00	280,00
Anno	3	0,00	1.120,00	1.120,00
TOTALE				1.400,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%		4,90%	0,00%	Σ costi
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	+ interessi
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	100,00%	+ profitto imprenditore
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	231,20	23,12	37,37	291,69	14,29	0,00	305,98
2	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	0,00	258,94
3	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	78,54	337,47

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,07%	0,00	305,98	4,90%	305,98	-305,98
2	1	280,00	6,07%	263,97	258,94	4,90%	246,84	17,13
3	2	1.120,00	6,07%	995,44	337,47	4,90%	306,68	688,76
VT								399,91
VT arrotondato								400,00

Il valore stimato per la zona B0a e B0b - Pineta Centrale è pari a 400,00 euro al metro quadrato.

Tabella 24: valutazione zona B0a e B0b - Restanti zone di Pineta.

B0a e B0b - Restanti zone di Pineta

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.700,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,50
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	1.350,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.360,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	680,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	68,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,50%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	37,37
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	78,54
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		3
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		785,37
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,07%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a + b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	20,00%	20%
Anno	3	0,00%	80,00%	80%
			TOTALE	100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	270,00	270,00
Anno	3	0,00	1.080,00	1.080,00
TOTALE				1.350,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%		4,90%	0,00%	Σ costi
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	+ interessi
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	100,00%	+ profitto imprenditore
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	231,20	23,12	37,37	291,69	14,29	0,00	305,98
2	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	0,00	258,94
3	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	78,54	337,47

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,07%	0,00	305,98	4,90%	305,98	-305,98
2	1	270,00	6,07%	254,54	258,94	4,90%	246,84	7,70
3	2	1.080,00	6,07%	959,89	337,47	4,90%	306,68	653,21
VT								354,93
VT arrotondato								350,00

Il valore stimato per la zona “B0a e B0b - Restanti zone di Pineta” è pari a 350,00 euro al metro quadrato.

Tabella 25: valutazione zona B0a e B0b di Riviera e B2 - di completamento estensiva.

B0a e B0b di Riviera e B2 - di completamento estensiva

TABELLA DEI DATI

<i>Voce</i>	<i>Definizione</i>	<i>UdM</i>	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.600,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,50
c) VM _f	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	1.300,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.360,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	680,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	68,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,50%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	37,37
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	78,54
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		3
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		785,37
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,07%

VM = Valore di mercato				
<i>Cronoprogramma delle vendite (%)</i>				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	20,00%	20%
Anno	3	0,00%	80,00%	80%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	260,00	260,00
Anno	3	0,00	1.040,00	1.040,00
TOTALE				1.300,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%		4,90%	0,00%	Σ costi
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	+ interessi
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	100,00%	+ profitto imprenditore
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	231,20	23,12	37,37	291,69	14,29	0,00	305,98
2	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	0,00	258,94
3	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	78,54	337,47

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,07%	0,00	305,98	4,90%	305,98	-305,98
2	1	260,00	6,07%	245,12	258,94	4,90%	246,84	-1,72
3	2	1.040,00	6,07%	924,34	337,47	4,90%	306,68	617,66
VT								309,95
VT arrotondato								300,00

Il valore stimato per la zona “B0a e B0b di Riviera e B2 - di completamento estensiva” è pari a 300,00 euro al metro quadrato.

Tabella 26: valutazione zona B2- Via Casabianca e Strada Alzaia

B2 - di completamento estensiva in Via Casabianca e di Strada Alzaia

TABELLA DEI DATI

<i>Voce</i>	<i>Definizione</i>	<i>UdM</i>	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.500,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,50
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	1.250,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.360,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	680,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	68,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,50%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	37,37
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	78,54
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		3
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		785,37
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,07%

VM = Valore di mercato				
<i>Cronoprogramma delle vendite (%)</i>				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	100,00%	100%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	1.250,00	1.250,00
TOTALE				1.250,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%		4,90%	0,00%	Σ costi
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	+ interessi
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	100,00%	+ profitto
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	imprenditore

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt₁	Kt_{if}	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	231,20	23,12	37,37	291,69	14,29	0,00	305,98
2	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	0,00	258,94
3	0,00	224,40	22,44	0,00	246,84	12,10	78,54	337,47

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,07%	0,00	305,98	4,90%	305,98	-305,98
2	1	0,00	6,07%	0,00	258,94	4,90%	246,84	-246,84
3	2	1.250,00	6,07%	1.110,98	337,47	4,90%	306,68	804,30
VT								251,48
VT arrotondato								250,00

Il valore stimato per la zona B2- Via Casabianca e Strada Alzaia è pari a 250,00 euro al metro quadrato.

Tabella 27: valutazione zona C

C - di espansione

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.900,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,80
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	2.320,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.500,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	1.200,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	120,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	6,35%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	76,21
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	139,62
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		1.396,21
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	6,63%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	232,00	232,00
Anno	4	0,00	2.088,00	2.088,00
TOTALE				2.320,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	408,00	40,80	76,21	525,01	25,73	0,00	550,73
2	0,00	396,00	39,60	0,00	435,60	21,34	0,00	456,94
3	0,00	396,00	39,60	0,00	435,60	21,34	0,00	456,94
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139,62	139,62

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	6,63%	0,00	550,73	4,90%	550,73	-550,73
2	1	0,00	6,63%	0,00	456,94	4,90%	435,60	-435,60
3	2	232,00	6,63%	204,04	456,94	4,90%	415,25	-211,21
4	3	2.088,00	6,63%	1.722,16	139,62	4,90%	120,95	1.601,20
VT								403,66
VT arrotondato								400,00

Il valore stimato per la zona C è pari a 400,00 euro al metro quadrato.

Tabella 28: valutazione zona D2H2

D2H2 - produttiva prevista

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	730,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,50
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	365,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	390,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	195,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	19,50
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,40%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	10,53
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	22,50
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		225,03
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	4,10%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	36,50	36,50
Anno	4	0,00	328,50	328,50
TOTALE				365,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	66,30	6,63	10,53	83,46	4,09	0,00	87,54
2	0,00	64,35	6,44	0,00	70,79	3,47	0,00	74,25
3	0,00	64,35	6,44	0,00	70,79	3,47	0,00	74,25
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,50	22,50

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	4,10%	0,00	87,54	4,90%	87,54	-87,54
2	1	0,00	4,10%	0,00	74,25	4,90%	70,79	-70,79
3	2	36,50	4,10%	33,68	74,25	4,90%	67,48	-33,80
4	3	328,50	4,10%	291,16	22,50	4,90%	19,49	271,66
VT								79,54
VT arrotondato								80,00

Il valore stimato per la zona D2H2 è pari a 80,00 euro al metro quadrato.

Tabella 29: valutazione zona D3H3

D3H3 - produttiva esistente

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	730,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,60
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	438,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	400,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	240,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	24,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	5,26%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	12,63
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	27,66
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		276,63
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	4,10%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
			TOTALE	100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	43,80	43,80
Anno	4	0,00	394,20	394,20
TOTALE				438,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	81,60	8,16	12,63	102,39	5,02	0,00	107,41
2	0,00	79,20	7,92	0,00	87,12	4,27	0,00	91,39
3	0,00	79,20	7,92	0,00	87,12	4,27	0,00	91,39
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27,66	27,66

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	4,10%	0,00	107,41	4,90%	107,41	-107,41
2	1	0,00	4,10%	0,00	91,39	4,90%	87,12	-87,12
3	2	43,80	4,10%	40,41	91,39	4,90%	83,05	-42,64
4	3	394,20	4,10%	349,39	27,66	4,90%	23,96	325,43
VT =								88,26
VT arrotondato								90,00

Il valore stimato per la zona D3H3 è pari a 90,00 euro al metro quadrato.

Tabella 30: valutazione zona G1RA

G1RA - turistica, residenziale e alberghiera

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.400,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,45
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	1.080,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.400,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	630,00
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	63,00
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	9,08%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	57,18
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	75,02
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		750,18
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	5,16%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	50,00%	50%
Anno	4	0,00%	50,00%	50%
			TOTALE	100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	540,00	540,00
Anno	4	0,00	540,00	540,00
TOTALE				1.080,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	214,20	21,42	57,18	292,80	14,35	0,00	307,15
2	0,00	207,90	20,79	0,00	228,69	11,21	0,00	239,90
3	0,00	207,90	20,79	0,00	228,69	11,21	0,00	239,90
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75,02	75,02

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	5,16%	0,00	307,15	4,90%	307,15	-307,15
2	1	0,00	5,16%	0,00	239,90	4,90%	228,69	-228,69
3	2	540,00	5,16%	488,29	239,90	4,90%	218,01	270,28
4	3	540,00	5,16%	464,33	75,02	4,90%	64,99	399,34
VT								117,63
VT arrotondato								130,00

Il valore stimato per la zona G1RA è pari a 130,00 euro al metro quadrato.

Tabella 31: valutazione zona G1RC

G1RC - turistica e ricettivo-complementare

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	1.800,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,11
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	189,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	240,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	25,20
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	2,52
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	52,95%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	13,34
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	4,11
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		41,06
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	5,02%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	18,90	18,90
Anno	4	0,00	170,10	170,10
			TOTALE	189,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	8,57	0,86	13,34	22,77	1,12	0,00	23,88
2	0,00	8,32	0,83	0,00	9,15	0,45	0,00	9,60
3	0,00	8,32	0,83	0,00	9,15	0,45	0,00	9,60
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,11	4,11

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	5,02%	0,00	23,88	4,90%	23,88	-23,88
2	1	0,00	5,02%	0,00	9,60	4,90%	9,15	-9,15
3	2	18,90	5,02%	17,14	9,60	4,90%	8,72	8,42
4	3	170,10	5,02%	146,86	4,11	4,90%	3,56	143,31
VT								118,69
VT arrotondato								120,00

Il valore stimato per la zona G1RC è pari a 120,00 euro al metro quadrato.

Tabella 32: valutazione zona I2

I2 - direzionale, di accoglienza

TABELLA DEI DATI

Voce	Definizione	UdM	
a) VMv	Valore di mercato dei fabbricati al momento della commercializzazione	€/m ²	2.400,00
b) If	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,15
c) VMif	Valore di mercato fabbricati rapportato all'indice fondiario	€/m ²	360,00
d) Kt1	Costo di urbanizzazione	€/m ²	0,00
e) Kt	Costo di costruzione	€/m ²	1.375,00
f) Ktif	Costo di costruzione rapportato all'indice fondiario (e x b)	€/m ²	206,25
g) O	Oneri professionali	%	10%
h) O	Oneri professionali (g x f)	€/m ²	20,63
i) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione	%	3,77%
j) Ou	Oneri comunali e oneri di costruzione (f x i)	€/m ²	7,78
k) P	Profitto imprenditore	%	10,00%
l) P	Profitto imprenditore ((d+f+h+j) x k)	€/m ²	23,47
m) n	Numero di anni per l'ultimazione dell'operazione immobiliare		4
n) r"	Tasso medio oneri finanziari	%	4,90%
o) c	Capitale da finanziare (d+f+h+j)		234,65
p) I	Interessi (n x o)		
q) r'	Tasso di capitalizzazione	%	3,34%

VM = Valore di mercato				
Cronoprogramma delle vendite (%)				
		Caparra	Vendita	Totale ricavi
Voce di incasso		(%)	(%)	(%)
		a	b	a+b
Anno	1	0,00%	0,00%	0%
Anno	2	0,00%	0,00%	0%
Anno	3	0,00%	10,00%	10%
Anno	4	0,00%	90,00%	90%
		TOTALE		100%

Determinazione dei ricavi su base annua				
Voce di incasso		Preliminari	Vendita	Totale ricavi
		(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a+b</i>
Anno	1	0,00	0,00	0,00
Anno	2	0,00	0,00	0,00
Anno	3	0,00	36,00	36,00
Anno	4	0,00	324,00	324,00
TOTALE				360,00

CT = Costo di trasformazione dell'area								
Cronoprogramma dei costi (%)								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	100,00%	34,00%	34,00%	100,00%	Σ costi	4,90%	0,00%	Σ costi + interessi + profitto imprenditore
2	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
3	0,00%	33,00%	33,00%	0,00%		4,90%	0,00%	
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		4,90%	100,00%	
totale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			100,00%	

Determinazione dei costi su base annua								
Anno	Kt1	Ktif	O	Ou	Costo annuo	I	P	Totale costi
	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(euro/m ²)
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e=a+b+c+d</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h=e+f+g</i>
1	0,00	70,13	7,01	7,78	84,91	4,16	0,00	89,07
2	0,00	68,06	6,81	0,00	74,87	3,67	0,00	78,54
3	0,00	68,06	6,81	0,00	74,87	3,67	0,00	78,54
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,47	23,47

VT = Valore del terreno								
Anno	n	Ricavi	r'	Attualizzazione	Costi	r''	Attualizzazione	Saldo
		(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	(euro/m ²)	(%)	(euro/m ²)	
				<i>a</i>			<i>b</i>	<i>a-b</i>
1	0	0,00	3,34%	0,00	89,07	4,90%	89,07	-89,07
2	1	0,00	3,34%	0,00	78,54	4,90%	74,87	-74,87
3	2	36,00	3,34%	33,71	78,54	4,90%	71,37	-37,66
4	3	324,00	3,34%	293,58	23,47	4,90%	20,33	273,26
VT								71,65
VT arrotondato								70,00

Il valore stimato per la zona I2 è pari a 70,00 euro al metro quadrato.

VINCOLI E RIDUZIONI

Per tutti i lotti che secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) risultano edificabili, ma per i quali sussistono vincoli quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli paesaggistico/ambientale, di pertinenza fluviale, di rispetto da altri fabbricati, corsi d'acqua, oppure ulteriori limitazioni all'edificazione in funzione alla dimensione o alla forma del lotto stesso è applicabile una riduzione del valore ai fini dell'imposta nella misura pari al 50%.

AREE NON URBANIZZATE

“Per area urbanizzata deve intendersi un’area sulla quale l’edificazione possa avvenire mediante intervento diretto, ovvero - nel caso in cui la stessa sia assoggettata a Piano attuativo - quando la convenzione con l’amministrazione risulta regolarmente stipulata.”

Il valore delle aree non urbanizzate è stato determinato con una riduzione tra il 30% e il 50% del valore delle aree urbanizzate, stante l'impossibilità di un intervento diretto.

6. CONCLUSIONI

Sulla base del dettato normativo e giurisprudenziale, del conseguente approccio metodologico di stima, nonché dei dati economici come esposti al capitolo 3, si riportano di seguito, in sintesi, le risultanze di stima (vedi prospetti analitici da tabelle da 20 a 32) dei valori di mercato ai fini ILIA.

Tabella 33: tabella sintesi valore zone.

Zona omogenea	Valori 2011		Zona omogenea	Valori in vigore dal 1 gennaio 2025	
	Valore area urbanizzata (euro/m ²)	Valore area non urbanizzata (euro/m ²)		Valore area urbanizzata (euro/m ²)	Valore area non urbanizzata (euro/m ²)
B1 - di completamento intensiva	450,00	-	B1I - di completamento intensiva - zona fronte mare	1.000,00	-
			B1II - di completamento intensiva - zona centrale	850,00	-
			B1III - di completamento intensiva - restante zona	700,00	-
B2 - di completamento estensiva	300,00	-	B0a e B0b - Pineta Centrale	400,00	-
			B0a e B0b - Restanti zone di Pineta	350,00	-
			B0a e B0b di Riviera e B2 - di completamento estensiva	300,00	-
B2 - di completamento estensiva in Via Casabianca e di Strada Alzaia	180,00	-	B2 - di completamento estensiva in Via Casabianca e di Strada Alzaia	250,00	-
C - di espansione	220,00	130,00	C - di espansione	400,00	235,00
D2H2 - produttiva prevista	75,00	35,00	D2H2 - produttiva prevista	80,00	40,00
D3H3 - produttiva esistente	75,00	-	D3H3 - produttiva esistente	90,00	-
G1RA - turistica, residenziale e alberghiera	130,00	90,00	G1RA - turistica, residenziale e alberghiera	130,00	90,00
G1RC - turistica e ricettivo-complementare	110,00	75,00	G1RC - turistica e ricettivo-complementare	120,00	85,00
I2 - direzionale, di accoglienza	110,00	75,00	I2 - direzionale, di accoglienza	70,00	45,00
altre zone	45,00	30,00	Altre zone	50,00	35,00

Latisana 15.11.2024

dott. Cipolotti Giovanni Battista