

Valutazione Immobiliare

UBICAZIONE IMMOBILI

REGIONE:	FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA:	TRIESTE
COMUNE:	DUINO-AURISINA
INDIRIZZO:	-
CAP:	34011
FOGLIO:	6
P.C.N.:	1539
P.T.:	P.T. 79 c.t. 7 di MEDEAZZA

DATI RICHIESTA

TIPO PERIZIA:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DATA SOPRALLUOGO:	11/10/2024
DATA VALUTAZIONE:	27/11/2024

Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche	3
2. Riservatezza e privacy	4
3. Localizzazione.....	4
4. Descrizione	5
5. Fungibilità.....	5
6. Provenienza	5
7. Servitù	5
8. Vincoli e gravami	5
9. Status Occupazionale	6
10. Catasto.....	6
11. Dati edilizi ed urbanistici.....	6
12. Superfici	7
13. Il mercato immobiliare locale.....	8
14. I comparativi di mercato	9
15. Il metodo di valutazione adottato.....	9
16. La valutazione	10
17. Allegati	11

1. Contenuti e premesse metodologiche

Il sottoscritto GIUSEPPE BRANCACCIO iscritto al Collegio dei Geometri di TRIESTE al n. 1219 ha ricevuto incarico di elaborare una valutazione commerciale del terreno con ubicazione in DUINO-AURISINA , sezione MEDEAZZA.

Lo stesso dichiara di:

- avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento;
- possedere capacità professionali adatte per effettuare la valutazione in oggetto con competenza; avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili.
- non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Per adempiere all'incarico lo scrivente si è avvalso di:

- Dati e documenti ricevuti dalla Committenza;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati).

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni qui di seguito elencate:

- Il cespite è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato in accordo con i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento.

"Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

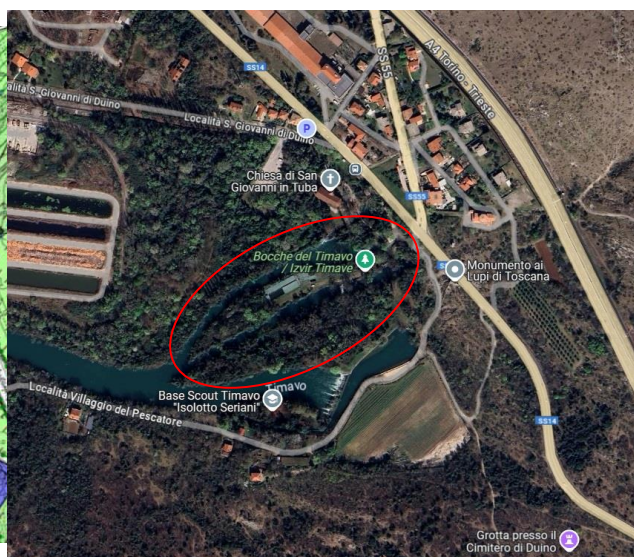
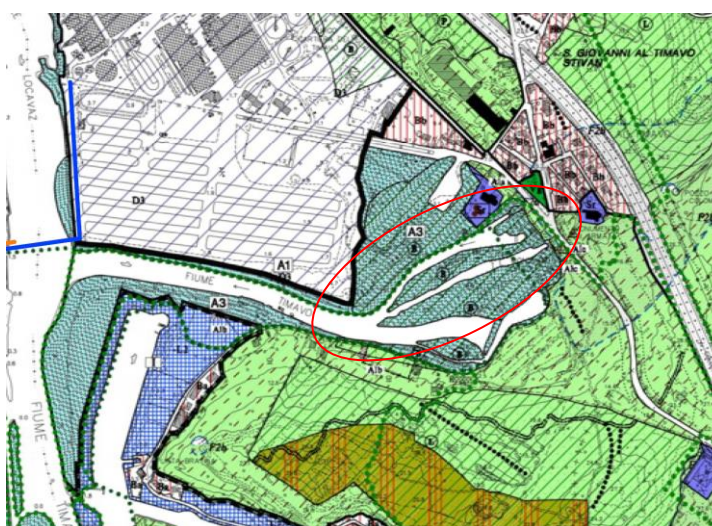
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni fornite dalla committenza, dai dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto o da rilievo in loco; il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione del cespite oggetto dell'analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso;
- Non sono state ricercate e verificate puntualmente eventuali problematiche ambientali ma, se rilevate in fase di sopralluogo, situazioni potenzialmente critiche sono indicate nel presente rapporto di valutazione.

2. Riservatezza e privacy

La seguente valutazione e il relativo studio sono assolutamente confidenziali e riservati alla committenza e ai suoi consulenti. Non si assume alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

3. Localizzazione

Il terreno oggetto di valutazione dalla forma oblunga è sito nelle vicinanze delle Bocche del Timavo in Località Villaggio del Pescatore.



PPR FVG
DPGReg. 24.04.2018 n. 0111/Pres e successivi aggiornamenti

Accedi Cambia Mappa Credits Italian Home

Indirizzo ...

Metadati
Segnalibri Spaziali
Stampa
Ricerche
WMS
Mappa

Dati Legenda

Tasto destro sui singoli layer per accedere alle funzionalità aggiuntive

- DPGReg. 24.04.2018 n. 0111/Pres e successivi aggiornamenti
 - P.P.R. FVG
 - QUADRO CONOSCITIVO
 - PPR PARTE STATUTARIA
 - PPR PARTE STRATEGICA
 - STORICO
 - OSSERVATORIO
 - BASI CARTOGRAFICHE

San Giovanni di Duino / Stivan
Grotta del Timavo
Bocche del Timavo / Izvir Timave
Vecchio Mulino / Stari malen
Promontorio Bratina / Brtinišče
Capitello Vecchio
Spilja
Bocadin vecchio / Stari bokadin

Risultati
390377.19342977594, 5071384.9442621535
Articolazione paesaggi Beni tutelati art. 136 Dlgs. 42_2004 (1)

	id_vp	id_sitap	paesaggi_o_area
	VP003	60013	Paesa...

id 669
id_vp VP003
id_sitap 60013
paesaggio_ar ea Paesaggio delle foci dei fiumi carsici
paesaggio_ar ea_sempl Sorgenti aree fluviali risorgive laghi
gid 2244
denominazio ne Zona costiera, sita nel territorio del comune di Duino Aurisina (Trieste), compresi gli abitati di Duino ed Aurisina
denominazio ne_breve Duino Aurisina - Zona costiera
subarea NULL
D.M. 29/05/1981, pubblicato sulla G.U. n. 225 del 18/08/1981, R.D. 25/07/1922 su B.U. Ministro

g3w suite Italian Open Data License - Regione FVG - 1:5785 X: 390956.8614, Y: 5071238.6114 [EPSG:6708]

4. Descrizione

- L'area dal punto di vista paesaggistico è inserita nel PPR regionale come:

Paesaggio delle foci dei fiumi carsici, Sorgenti aree fluviali risorgive laghi, gid 2244; Zona costiera, sita nel territorio del comune di Duino Aurisina (Trieste), compresi gli abitati di Duino ed Aurisina e ovviamente in Corsi Acqua Fasce di rispetto

- Nel piano regolatore generale zonizzata come A3 (nuclei originari dei borghi istriani) risulta ricadere in territorio extraurbano di cui componenti della morfologia, della vegetazione e del paesaggio: F2a Aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalisti, con ovvie limitazioni dal punto di vista edificatorio e degli usi consentiti. (Vedasi estratto delle NTA)

Sul terreno sono eretti due manufatti coperti di ridotte dimensioni catastalmente un D/8 ed un F/2

Lotto

Terreno ad uso idrico, sito in zona non edificabile

Dettagli confini:

Confina Nord,Ovest e Sud con il fiume Timavo, mentre ad Est è collegato alla terra ferma confinando con altra p.c.n. non edificata

5. Fungibilità

Attività di pascolo, selvicolturali, escursionistiche e coltivazione

6. Provenienza

Dalla documentazione tavolare, e catastale si è desunto quanto segue:

Proprietà del Comune di Trieste

7. Servitù

Dalla documentazione presa in esame non si evincono servitù a carico, in fase di iscrizione servitù a favore poiché altrimenti non raggiungibile dalla terra ferma

8. Vincoli e aggravii

Vincolo paesaggistico D.M. 29/05/1981, pubblicato sulla G.U. n. 225 del 18/08/1981, R.D. 25/07/1922 su B.U. Ministro dell'Edilizia Pubblica 02/11/1922 pubblicato sulla G.U. n. 235 del 06/10/1922, Avviso G.M.A. n. 22 del 26/03/1953 pubblicato sulla locale G.U. (Governo Militare Alleato) vol. VI n. 9 del 01/04/1953

9. Status Occupazionale

L'area attualmente risulta in uso all'Azienda Agricola Zobec Edi (p.iva: 00779010321) per attività di Itticoltura

10. Catasto

CATASTO FABBRICATI								
SEZ.	FG	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	CAT.	CLASSE	VANI-MQ	RENDITA CATASTALE
D	6	1539	1	U	D/8	-	-	6.190,26
D	6	1539	2	-	F/2	-	-	-

CATASTO TERRENI							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
6	1539	-	Ente urbano	-	7.367	-	-

11. Dati edilizi ed urbanistici

Per quanto riguarda i manufatti accatastati questi risultano essere ante 67

-autorizzazione edilizia rilasciata in data 05/10/2006 con prot.n. 24850

-comunicazione di fine lavori dd. 04/10/2011, prot. n. 28102

-certificato di agibilità limitatamente ai due edifici ad uso magazzino-deposito siti sulla p.c.n. 1419 del C.C. di Medeazza f.m. 6, in loc. San Giovanni di Duino d.d. 03/11/2011, prot. n. .30979

Trattasi di terreno con presenza di due piccoli manufatti di cui uno rudere, e vasche itticultura

CONFORMITA' EDILIZIA				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE
		X		

Urbanisticamente come anche dal CDU del 11/05/2019 si desume:

In base al P.R.P.C. di iniziativa pubblica dell' --Ambito A3 --Parco del Timavo e della Cernizza ·, adottato dal Consiglio Comunale con delibera 11. 43 dd. 17.12.2003 ed approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 64 del 28.12.2005, esecutivo dal 08,06.2006:

la p.c.n. 1419 F.M. 6 del C.C. di Medeazza ricade nelle Aree di riorganizzazione paesaggistico - ambientale e specificatamente nell'Ambito "H" Sorgenti del Timavo, parte nel sottoambito ··H2 e parte nel sottoambito H3". Nelle Aree di riorganizzazione paesaggistico - ambientale si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 5 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.P.C.

Nell'ambito ··H" Sorgenti del Timavo, sottoambito "H2" e sottoambito "H3", si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui agli artt. 12 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.P.C.

la p.c.n. 1419 F.M. 6 del C.C. di Medeazza. ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353, alla data odierna. non risulta essere mai stata percorsa dal fuoco negli ultimi quindici anni;

la p.c.n. 1419 F.M. 6 del C.C. di Medeazza ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi de11a Parte III de.l D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i;

la p.c.n. 1419 F.M. 6 del C.C. di Medeazza ricade nei territori compresi nella fascia di profondità dei 150 m. dalle sponde o piede degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ai sensi della L. 431/1985;

la p.c.n. 1419 F.M. 6 del C.C. di Medeazza ricade nella zona di conservazione appartenente alla rete "Natura 2000" cod. IT334 I 002;

La pcn 1419 ha generato nel frazionamento anche la pcn 1539 oggetto di perizia.

12. Superfici

Fonte		
Rilievo Metrico in loco	Superfici fornite dalla Committente	Note
x		Le superfici sono state calcolate sulla base di misure prese a campione in sede di sopralluogo

Per la valutazione al mq si prenderanno in considerazione solo le superfici di terreno. I manufatti vista la particolarità, la ridotta dimensione e lo stato di conservazione verranno valutati a corpo.

Consistenze				
DESCRIZIONE SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Ente urbano	1539	7.367,00	1	7.367,00
Totale complessivo		7.367,00		7.367,00

13. Il mercato immobiliare locale

Note sul mercato immobiliare locale

Quotazioni dei valori agricoli medi della provincia

Le quotazioni immobiliari emanate dall'agenzia del territorio



Ufficio provinciale di TRIESTE
Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2023

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 5 del 13/02/2023*

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

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINA LITORANEA Comuni di: SAN DORLIGO DELLA VALLE, DUINO AURISINA, MONRUPINO, MUGGLIA, SGONICO, TRIESTE					
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. 5%
BOSCHI	26650					
FLOROVIVAISTICA	85000					
INCOLTO PRODUTTIVO	21525					
INCOLTO STERILE	13325					
ORTO	110000					
PASCOLO	21525					
PRATO	30000					
SEMINATIVO	42000					
ULIVETO	80000					
VIGNETO	86000					
VIGNETO D.O.C.	104000	SI	SI			

14. I comparativi di mercato

DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO DI VENDITA	STATO D'USO	€/MQ
Terreno agricolo	San Pelagio	2.135	9.900	Incolto	4,60
Terreno agricolo	Borgo Grotta	5.340	30.000	Incolto	5,60
Terreno agricolo	Sgonico	3.689	29.000	Incolto	7,85
Terreno agricolo	Sales	4.150	33.000	Incolto	7,95
Terreno agricolo	Sagrado	1.200	10.000	Incolto	8,35
Terreno agricolo	Sagrado	2.400	25.000	Incolto	10,40
Terreno agricolo	Samatorza	5.000	55.000	Incolto	11,00

15. Il metodo di valutazione adottato

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, a lavori ultimati, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

In particolare si considererà anche la zonizzazione e vincoli derivanti dai piani regolatori e paesaggistici in cui inserito.

16. La valutazione

Consistenze				
DESCRIZIONE SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Ente urbano	1539	7.367,00	1	7.367,00
Totale complessivo		7.367,00		7.367,00

DESCRIZIONE SUPERFICIE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	€/MQ	VALORE TOTALE €
Terreno	T	7.367,00	7,95	58.567,65
Totale complessivo		7.367,00		58.567,65

Ai manufatti presenti sul terreno, vista tipologia, dimensione, vetustà si darà un valore di 5.500 euro

Il valore totale dei cespiti da periziare quindi di tutti i lotti, arrotondato per difetto alle migliaia ci fornisce un valore di perizia di:

64.000,00 €
(Sessantaquattromila/00)

Trieste, 08/11/2024

Il Tecnico

17. Allegati

Fotografie

Estratto mappa

Visure catastali

Visura tavolare

Comparabili

Estratti NTA PPR, PRGC, PRPC

CDU