

**DEFINIZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI
PER LE ZONE OMOGENEE (art. 6 LR 17 del 14 novembre 2022)**

Su gradito incarico del comune di Torviscosa formalizzato con determinazione 130 del 19/06/2023, il sottoscritto geom. Alberto Patat nato a Gemona del Friuli il 01.12.1961, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Udine, posizione n. 2600, in possesso di Certificazione di Valutatore Immobiliare UNI 11558.2014 e UNI/PdR 19.2016, redige la presente relazione al fine di definire i valori venali di riferimento per le aree edificabili ai fini ILIA.

Premessa

Ai sensi dell'articolo 51, comma 4, della legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1 (Statuto speciale della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia), viene istituita l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) che sostituisce nel territorio regionale, a decorrere dal 1° gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 6 della Legge Regionale del 14 novembre 2022, n. 17 (imposta locale immobiliare autonoma (ILIA)).

In questa sede non verranno considerati i valori ai fini imponibili applicati ai fabbricati ma solamente avendo riguardo ai valori dei terreni edificabili delle zone B, TB, TP1, TP2, C, D, TD1, TD2, E, H.

Base imponibile nei casi di specie, è il valore venale al metro quadro catastale delle particelle ricadenti nelle varie zone urbanistiche, il valore è definito "valore venale in libero commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione".

Il valore venale corrisponde al prezzo che l'immobile (terreno) avrebbe al momento della stima in una libera contrattazione di compravendita in funzione dello stato di fatto o di diritto, delle specifiche peculiarità e della posizione del bene senza tenere conto di condizioni straordinarie o personali.

Pertanto nella determinazione del valore venale non devono essere considerate particolari condizioni di preferenza e altre sopravvalutazioni derivanti da fattori soggettivi. Nei testi che disciplinano l'attività fiscale, il valore venale è considerato una variante terminologica del più probabile valore di mercato.

* * *

In maniera autonoma, nel corso degli anni, le amministrazioni comunali hanno determinato i valori minimi applicabili per queste zone, facendo spesso ricorso a Perizie di Stima redatte da Professionisti ovvero da Tecnici Interni alle amministrazioni, il riferimento per tutti i casi è il valore venale al metro quadrato.

Tali valori hanno assunto rilevanza negli anni; anche l'Agenzia delle Entrate infatti considera tali valori tra i riferimenti ai fini di Accertamento sul valore dichiarato negli atti di trasferimento (compravendite).

* * *

I valori di mercato delle aree fabbricabili indicati come minimi ai fini dell'applicabilità della ormai ex IMU sono stati da ultimo determinati per il comune di Torviscosa nell'anno 2012 (*Deliberazione di Giunta comunale n. 30 del 18/04/2012 di fissazione valori aree edificabili ai fini IMU*) Risulta pertanto trascorso un importante lasso di tempo dall'ultimo aggiornamento effettuato.

* * *

Nell'effettuare la seguente analisi si è tenuto conto dei criteri fissati dall'art. 5 c.5 D. Lgs. n. 504/1992 “...Per le aree fabbricabili, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche...”.

Nonché dell'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

Urbanistica

Quanto premesso per chiarire tutte le ragioni che hanno portato al calcolo dei futuri valori delle nuove aree fabbricabili previste dall'istituzione della nuova imposta locale immobiliare autonoma ILIA. Di seguito le zone omogenee comprese nel Nuovo Piano regolatore Generale Comunale:

2

Zona B1 - (Ambiti residenziali saturi): *La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali saturi costituisce zona territoriale omogenea e concerne nel capoluogo: il PDL (Sorgente 1) e il PEEP (area centrale) entrambi esauriti e i sistemi via Nievo - via Malignani - via Marconi - via Sorgente - via Marconi/ex via dei Platani - via Zuino, e l'ex mensa operai-osservatorio in via del Lavoro; a Malisana: il PDL (Malisana 1) esaurito e il sistema via Romagnoli; a Villaggio Roma: il PEEP oramai concluso. IF (indice di fabbricabilità fondiaria): max 1,5 mc/mq (volume urbanistico), incrementabile a 2,00 mc/mq nel caso del lotto dell'ex mensa-osservatorio (capoluogo, via del Lavoro). QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 30%. I lotti urbanizzati nel capoluogo hanno un valore di 47,00 €/mq, mentre in periferia 31,00 €/mq; i lotti non urbanizzati nel capoluogo sono valutati 39 €/mq, in periferia 24,00 €/mq.*

Zone TB/TP1/TP2 – (Sistemi edilizi residenziali e dei servizi e aree delle attrezzature collettive ordinarie standard e extrastandard): *La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi residenziali costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli edifici residenziali, commerciali risalenti alla fondazione della città (TB), la valorizzazione viene operata solo nel caso di utilizzazione edificatoria; attrezzature collettive risalenti alla fondazione della città nel capoluogo, a Zuino Nord (TP1) e nelle località Belvat, Nogaredo e Famula (TP2). Per il calcolo valoriale vale quanto descritto per la zona B1.*

Zona B2 - (Ambiti residenziali quasi saturi): *La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali quasi saturi costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli ambiti parzialmente edificati di via Marconi e via Pavia nel capoluogo, di via Molino a Zuino nord, di via Annia e via del Pino a Malisana, di Fornelli di Sotto, di Arrodola Nuova e di Chiarmacis. IF: max 1,50 mc/mq (volume urbanistico). QF: 30%. Nei lotti non urbanizzati del capoluogo queste aree sono valutate 31,00 €/mq, in periferia 21 €/mq.*

Zona B3 - (Ambiti residenziali liberi): *La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali liberi costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli ambiti non ancora edificati a Zuino nord. IF: max 1,50 mc/mq. QF: 30%.*

Zona B4 - (Accessori presso Case Gialle e Colombaie): *La categoria urbanistica degli Accessori costituisce speciale zona omogenea e concerne l'edificazione di costruzioni non abitative al servizio delle Case Gialle e delle Colombaie. QF: 50%. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.*

Zona B5 - (Ex piani attuativi residenziali): *Vale quanto descritto per la zona B1.*

Zona B6 - (Ex piani attuativi residenziali nel capoluogo): *Vale quanto descritto per la zona B1.*

Zona C2 - (Nuove individuazioni residenziali): *La categoria urbanistica delle Nuove individuazioni residenziali costituisce zona territoriale omogenea e concerne i comparti del Capoluogo (ex di Malisana) e di Chiarmacis. E' una zona subordinata alla approvazione del piano attuativo comunale (PAC). I terreni che ricadono nel piano attuato hanno un IF: max 0,8 mc/mq, quelli che ricadono nel piano non attuato avranno un IF dimezzato max 0,4 mc/mq.*

3

Zona D1 - (Zona industriale di interesse regionale): *La categoria urbanistica della Zona industriale di interesse regionale costituisce zona territoriale omogenea e concerne la superficie compresa nella rispettiva delimitazione di legge, esterna all'area di fondazione. QF: 50%. Questa zona ha un valore di 17,00 €/mq.*

Zone TD1/TD2 - (Sistemi edilizi industriali e industriali di completamento): *La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi industriali costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'insediamento produttivo risalente alla fondazione della fabbrica e nella parte di superficie ricadente a sud-est dell'impianto cloro-soda esistente e a nord del canale navigabile che collega il Taglio alla darsena. Per il calcolo valoriale vale quanto descritto per la zona D1.*

Zona D2.2 - (Zone artigianali di nuova individuazione): *La categoria urbanistica delle Zone artigianali di nuova individuazione costituisce zona territoriale omogenea e concerne la conferma e l'ampliamento del PIP cosiddetto nuovo revocato. QF: 50%.*

Zona D2.3 – (Zone artigianale di completamento): *La categoria urbanistica della Zona artigianale di completamento costituisce zona territoriale omogenea e concerne quasi tutta l'area situata a sud della nuova SS 14 e compresa tra la strada provinciale per Bagnaria, la vecchia SR 14 e la "strada vicinale" di Ontagnano. QF: 50%, con ammesse deroghe fino all'80%, purché adeguatamente motivate.*

Zona D3 – (Insediamenti artigianali singoli esistenti): *La categoria urbanistica degli Insediamenti artigianali singoli esistenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree produttive confermate nell'attuale destinazione, nel capoluogo, a Zuino Nord, a Malisana, a Arrodola Nuova, a Chiarmacis e a Fornelli di Sotto. Si tratta di insediamenti adeguati o parzialmente adeguati alle norme igienico-sanitarie vigenti. QF: 50%.*

Zona D3/H3 – (Insediamenti industriali-commerciali esistenti): *La categoria urbanistica degli Insediamenti industriali-commerciali esistenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'area cosiddetta del Bar Bianco sulla SR 14. QF (per la componente industriale- artigianale): 50%. QF (per la componente commerciale): 30%.*

Zona E5 – (Zone agricole per eccellenza): *La categoria urbanistica delle Zone agricole per eccellenza costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree agricole-forestali ricadenti nell'ambito di preminente interesse agricolo (PUR).*

Zona H2 – (Nuove individuazioni commerciali sulla SR14): *La categoria urbanistica delle Zone commerciali di nuova individuazione costituisce zona territoriale omogenea e concerne un'area sulla SR 14 deputata allo sviluppo commerciale. QF: 50%. Questa zona ha un valore di 17,00 €/mq.*

4

Analisi dei dati pregressi e correnti

Al fine di poter analizzare al meglio l'andamento del mercato immobiliare di compravendita di aree edificabili si è proceduto ad effettuare:

1. Ricerca dati di trasferimento aree edificabili recenti con agenzie immobiliari operanti in zona e offerte online.
2. Valutazione tabelle valori minimi delle aree fabbricabili dei comuni circostanti.

Ricerca dati di trasferimento aree edificabili.

Trattandosi, come sopra anticipato, di un periodo di stallo delle compravendite di terreni, si è ritenuto opportuno creare un confronto con alcune agenzie immobiliari rappresentative della zona. Sentiti gli operatori, che hanno confermato il periodo di incertezza nel frangente attuale, che segna una richiesta quasi nulla a vantaggio di acquisizioni di immobili da ristrutturare (che beneficiano dei Bonus) fiscali con ricerca ampliata online di aree offerte in vendita.

Valutazione tabelle valori minimi delle aree fabbricabili dei comuni circostanti.

L'analisi è stata condotta in primis sui comuni che confinano con Torviscosa i quali sono: **San Giorgio di Nogaro, Porpetto, Gonars, Bagnaria Arsa, Terzo di Aquileia.**

Parimenti si ritiene di escludere dal confronto i comuni di **Cervignano del Friuli e Grado**, i quali hanno un segmento di mercato in generale diverso e di più alto livello rispetto a Torviscosa.

A causa delle differenze di zone edificabili descritte nei PRGC e alla scarsità di dati reperibili dei sopra citati comuni, non si è riusciti a comporre una lista di valori completa di tutte le zone indicate.

Il confronto ha valenza statistica ed è volto ad analizzare i dati presenti sul territorio limitrofo:

ZTO TORVISCOSA	VALORE (media)	SAN GIORGIO DI NOGARO	TERZO D'AQUILEIA	BAGNARIA ARSA
B1 Ambiti residenziali saturi - Art. 11	44,40 €	55,89 €	47,30 €	30,00 €
B2 Ambiti residenziali quasi saturi	45,13 €	48,60 €	56,80 €	30,00 €
B3 Ambiti residenziali liberi	33,70 €	33,70 €		
B4 Accessori presso Case Gialle e Colombaie				
B5 Ex piani attuativi residenziali - Cfr. art 11				
B6 Ex piani attuativi residenziali nel capoluogo				
C2 Nuove individuazioni residenziali	37,69 €	38,88 €	36,50 €	
D1 Zona industriale di interesse regionale	29,90 €	29,90 €		
D2.2 Zone artigianali di nuova individuazione	34,06 €	35,88 €	16,29 €	50,00 €
D2.3 Zona artigianale di completamento	18,91 €	21,53 €	16,29 €	
D3 Insediamenti artigianali singoli esistenti	20,74 €	23,92 €	16,29 €	22,00 €
D3/H3 Insediamenti industriali-commerciali esistenti	33,76 €	27,51 €		40,00 €
E5 Zone agricole per eccellenza	4,86 €	4,86 €		
H2 Nuove individuazioni commerciali sulla SR14	27,59 €	22,18 €		33,00 €

I risultati dell'analisi restituiscono una situazione che risente del periodo di valutazione, che è diverso tra i vari comuni; inoltre questa indagine ha una valenza generale.

Si è quindi deciso di procedere attraverso la determinazione del valore delle aree con il metodo del **Valore di Trasformazione.**

Il criterio generale che determina il valore di un'area è il Valore di Trasformazione; secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards c.v.i. cap. 4 p. 2.19) si definisce Valore di Trasformazione come *“criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.”*. È riconosciuto che il valore di Trasformazione rappresenta il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato, risulta quindi particolarmente adatto alle stime di aree edificabili o sedimi in demolizione. Il valore dell'area edificabile è uguale alla differenza del più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione, e i costi necessari per trasformarlo.

Come elementi di calcolo rispondenti alle esigenze di uniformità vengono assunti i valori editi dall'Agenzia Entrate Banca Dati Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio e dall'andamento del mercato immobiliare (OMI). Ai fini analitici sono stati considerati i dati del 2° semestre 2023 e reperiti nell'Aprile 2024. Si utilizzano i dati della zona B1, in particolare le quotazioni delle aree residenziali; i dati della zona D1, in particolare i valori delle fasce produttive, residenziali e commerciali.

Andando a determinare, su ipotetico **lotto di 1.000 mq**, le superfici edificabili, che moltiplicate per il valore OMI, restituisce il valore dell'edificio realizzabile.

L'incidenza del valore del terreno sul valore dell'edificio è stata considerata **del 20% o del 30% nel caso di capannoni industriali**; tale valore deriva all'incidenza prevista dal DL 223/2006 che stabilisce tale quota come ammortamento minimo del terreno in rapporto al costo dell'immobile che viene considerato.

La durata della trasformazione edilizia si ritiene sia di **2/3 anni** in base al tipo di costruzione, ivi compresi i tempi di acquisizione, pianificazione, progettazione e realizzazione.

Ai fini dell'attualizzazione del valore si assume il **tasso del 2,5 %** inteso come TAEG (costo totale del contratto di credito espresso in percentuale annua).

Per quanto riguarda la zona agricola E5 è stato preso in considerazione il **Valore Agrario Medio**. Questi valori (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito di procedure riguardanti aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001. I VAM sono elaborati dalla Commissione Provinciale Espropri che fa riferimento al tipo di coltura praticato sui terreni liberi da vincoli di contratti agrari. Per il Comune di Torviscosa (ricompreso nella regione agraria n° 13) si è considerato il VAM più alto e recente che corrisponde a **5,5 €/mq** "pioppeto dal sesto anno in poi compreso il soprassuolo" dell'anno 2022. Dato reperito nell'Aprile 2024.

Determinazione valori nuove zone

Secondo i principi enunciati sopra, si riporta di seguito la determinazione dei valori proposto per le zone: B1, B2, B3, B4, B5, B6, TB, TP1, TP2 (sia capoluogo che periferia); C2 (sia capoluogo che periferia); D1, D2.2, D2.3, D3, D3/H3, TD1, TD2; E5; H2.

Zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, TB, TP1, TP2 (zone abitative);

CAPOLUOGO			PERIFERIA		
zona B1 ambiti residenziali saturi			zona B1 ambiti residenziali saturi		
zona B2 ambiti residenziali quasi saturi			zona B2 ambiti residenziali quasi saturi		
zona B3 ambiti residenziali liberi			zona B3 ambiti residenziali liberi		
zona B4 accessori presso Case Gialle e Colombaie			zona B4 accessori presso Case Gialle e Colombaie		
zona B5 ex piani attuativi residenziali			zona B5 ex piani attuativi residenziali		
zona B6 ex piani attuativi residenziali nel capoluogo			zona B6 ex piani attuativi residenziali nel capoluogo		
zone TB/TP1/TP2 sistemi edilizi residenziali e dei servizi e aree delle attrezzature collettive ordinarie standard e extrastandard			zone TB/TP1/TP2 sistemi edilizi residenziali e dei servizi e aree delle attrezzature collettive ordinarie standard e extrastandard		
fascia OMI	B1 (residenziale)		fascia OMI	D1 (residenziale)	
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.	1.000,00		lotto tipo mq.	1.000,00	
indice mc/mq	1,50		indice mc/mq	1,50	
volume edificabile	1.500,00		volume edificabile	1.500,00	
superficie edificabile	500,00		superficie edificabile	500,00	
valore minimo OMI (€/mq)	750,00		valore minimo OMI (€/mq)	600,00	
valore immobile	375.000,00		valore immobile	300.000,00	
incidenza terreno	20%	75.000,00	incidenza terreno	20%	60.000,00
tasso medio	2,500%	28.125,00	tasso medio	2,500%	22.500,00
durata anni	3	46.875,00	durata anni	3	37.500,00
€/mq	€ 46,88		€/mq	€ 37,50	
Valore ai fini ILIA>	€ 47,00		Valore ai fini ILIA>	€ 37,50	

Zona C2 (zona di espansione residenziale);

CAPOLUOGO			PERIFERIA		
zona C2 nuove individuazioni residenziali			zona C2 nuove individuazioni residenziali		
fascia OMI	B1 (residenziale)		fascia OMI	D1 (residenziale)	
abitazioni civili			abitazioni civili		
lotto tipo mq.	1.000,00		lotto tipo mq.	1.000,00	
indice mc/mq	0,8		indice mc/mq	0,80	
volume edificabile	800,00		volume edificabile	800,00	
superficie edificabile	266,67		superficie edificabile	266,67	
valore massimo OMI (€/mq)	900,00		valore massimo OMI (€/mq)	850,00	
valore immobile	240.000,00		valore immobile	226.666,67	
incidenza terreno	20%	48.000,00	incidenza terreno	20%	45.333,33
tasso medio	2,500%	18.000,00	tasso medio	2,500%	17.000,00
durata anni	3	30.000,00	durata anni	3	28.333,33
€/mq	€ 30,00		€/mq	€ 28,33	
Valore ai fini ILIA>	€ 30,00		Valore ai fini ILIA>	€ 28,00	

Zone D1, D2.2, D2.3, D3, D3/H3, TD1/TD2 (zone industriali - artigianali);

zone TD1/TD2 sistemi edilizi industriali e industriali di completamento			zona D2.2 zone artigianali di nuova individuazione		
zona D1 zona industriale di interesse regionale			zona D2.3 zona artigianale di completamento		
zona D3/H3 insediamenti industriali-commerciali esistenti			zona D3 insediamenti artigianali esistenti		
fascia OMI	D1 (produttiva)		fascia OMI	D1 (produttiva)	
capannoni industriali			laboratori		
lotto tipo mq.	1.000,00		lotto tipo mq.	1.000,00	
rapporto copertura 50%	0,50		rapporto copertura 50%	0,50	
superficie edificabile	500,00		superficie edificabile	500,00	
valore massimo OMI (€/mq)	230,00		valore medio OMI (€/mq)	375,00	
valore immobile	115.000,00		valore immobile	187.500,00	
incidenza terreno	30%	34.500,00	incidenza terreno	20%	37.500,00
tasso medio	2,500%	5.750,00	tasso medio	2,500%	9.375,00
durata anni	2	28.750,00	durata anni	2	28.125,00
costi	10.000,00		costi	10.000,00	
€/mq	€ 18,75		€/mq	€ 18,13	
Valore ai fini ILIA>	€ 19,00		Valore ai fini ILIA>	€ 18,00	

Zona H2 (zona commerciali);

zona H2 nuove individuazioni commerciali sulla SS14		
fascia OMI	D1 (commerciale)	
negozi		
lotto tipo mq.	1.000,00	
rapporto copertura 30%	0,30	
superficie edificabile	300,00	
valore minimo OMI (€/mq)	770,00	
valore immobile	231.000,00	
incidenza terreno	20%	46.200,00
tasso medio	2,500%	11.550,00
durata anni	2	34.650,00
costi	10.000,00	
€/mq	€ 24,65	
Valore ai fini ILIA>	€ 25,00	

Coefficienti di abbattimento

Dopo aver analizzato i valori delle varie zone, si deve considerare che queste possono essere soggette a situazioni particolari; possono esserci limiti di edificazione antropici, servitù di passaggio, limitazioni alla potenzialità edificatoria in genere ecc. Pertanto di seguito si riporta una tabella che esplicita le varie peculiarità e i relativi coefficienti di riduzione che concorrono alla determinazione del valore finale di un certo lotto:

CARATTERISTICA	VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
SUPERFICIE MINIMA	Sufficiente	1,00
	Da accorpare	<i>fino a</i> 0,60
FORMA	Regolare	1,00
	Irregolare	<i>fino a</i> 0,60
ACCESSIBILITA'	Su strada	1,00
	Intercluso	<i>fino a</i> 0,60
MODALITA' DI ATTUAZIONE	PdC (edificazione diretta)	1,00
	PdC convenzionata (edificazione semidiretta)	0,75
	PAC (edificazione diretta)	0,50
VINCOLO DI ESPROPRIO	Si	0,50
	No	1,00

Per superficie minima si considerano aree uguali o minori di 300 mq. (da accorpare)

La forma è riferita alle caratteristiche geometriche dell'area, identificata in "regolare" se ha forma quadrata o rettangolare con lato minore non inferiore a 21 m; "irregolare" se la forma condiziona negativamente l'edificabilità, ad esempio triangolo, trapezio o rettangolo con lato minore inferiore a 16 m.

Per accessibilità si intende il grado di facilità con cui si raggiunge una determinata area. Distinta in prospiciente strada o interclusa.

Le modalità di attuazione sono specificate nel PRGC. Il vincolo di esproprio è considerato in relazione alla porzione di area oggetto di espropriazione.

I coefficienti di riduzione sopra riportati sono a carattere esemplificativo e non esaustivo.

Periodo validità valori aree

Come già anticipato, dall'analisi dei dati OMI a partire dal 2° semestre 2020, non si notano variazioni delle quotazioni medie nelle fasce descritte (residenziale, produttiva, commerciale).

L'andamento delle quotazioni OMI del Comune di Torviscosa dal 2° semestre 2020 al 2° semestre 2023 non ha subito variazioni nel tempo, di conseguenza i valori determinati nel presente elaborato possono essere assunti come valori di riferimento a partire dal giugno 2020 ad oggi:

FASCE OMI TORVISCOSA	TIPO	2020 (2° semestre)	2021 (2° semestre)	2022 (2° semestre)	2023 (2° semestre)
B1 (residenziale)	Abitazioni civili	750/900	750/900	750/900	750/900
D1 (residenziale)	Abitazioni civili	600/850	600/850	600/850	600/850
D1 (produttiva)	Capannoni industriali	180/230	180/230	180/230	180/230
D1 (produttiva)	Laboratori	340/410	340/410	340/410	340/410
D1 (commerciale)	Negozi	770/950	770/950	770/950	770/950

Conclusioni

Di seguito l'elenco dei valori delle zone urbanistiche a confronto con la valorizzazione attualmente in vigore:

	CAPOLUOGO	PERIFERIA	CAPOLUOGO	PERIFERIA
ZTO Torviscosa	valore attuale	valore attuale	valore 2024	valore 2024
B1	€ 47,00	€ 31,00	€ 47,00	€ 37,50
B2	€ 31,00	€ 21,00	€ 47,00	€ 37,50
B3		€ 0,00	€ 47,00	€ 37,50
B4		€ 0,00	€ 47,00	€ 37,50
B5		€ 0,00	€ 47,00	€ 37,50
B6		€ 0,00	€ 47,00	€ 37,50
TB/TP1/TP2		€ 0,00	€ 47,00	€ 37,50
C2		€ 0,00	€ 30,00	€ 28,00
D1		€ 17,00		€ 19,00
D2.2		€ 0,00		€ 18,00
D2.3		€ 0,00		€ 18,00
D3		€ 0,00		€ 18,00
D3/H3		€ 0,00		€ 19,00
TD1/TD2		€ 0,00		€ 19,00
E5		€ 0,00		€ 5,50
H2		€ 17,00		€ 25,00

Il sottoscritto geometra ritenuto di aver dato esauriente evasione all'incarico ricevuto, termina il suo elaborato.

Fatto e sottoscritto in Gemona del Friuli li Aprile 2024

Geometra Alberto Patat

