



O.C.S.R. 48/2018 - Intervento “Realizzazione nuova elisuperficie nel Comune di Montegiorgio (FM)”. Finanziato con le donazioni raccolte mediante il numero solidale 45500.

Località: Aviosuperficie "Guido Paci"

Progetto Esecutivo

Art. 23 D. Lgs. 18.04.2016 n. 50 e s.m.i. - Art. 33 D.P.R. 207/2010



**PERIZIA ESTIMATIVA
PER L'ACQUISIZIONE DI UN'AREA IN MONTEGIORGIO
DA DESTINARE PER L'IMPLEMENTAZIONE, ADEGUAMENTO,
CONDUZIONE E GESTIONE DELLE ELISUPERFICI (R.E.M.)
FINALIZZATE AL SERVIZIO DI ELISOCCORSO
E PROTEZIONE CIVILE.**

Montegiorgio li 12 maggio 2021

Geom. Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio
R.U.P.



1. PRINCIPI GENERALI DELL'ESTIMO

La recente dottrina è concorde nell'individuare cinque principi generali dell'estimo cui ogni perito dovrebbe attenersi nella formulazione di un giudizio di stima.

Tali principi sono così riassumibili:

1. il valore di un bene dipende dallo SCOPO (ragione pratica) per cui la stima è richiesta;
2. il giudizio di stima ha carattere di previsione;
3. il giudizio di stima deve essere motivato da prezzi verificatisi in precedenza per beni simili;
4. il metodo di stima è unico ed è basato sulla comparazione;
5. la stima deve essere oggettiva e deve essere basata sulla teoria dell'ordinarietà;
6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità.

1. la dipendenza del valore dallo scopo della stima.

In base allo scopo per cui la stima è richiesta ed in base alle diverse caratteristiche economiche del bene, conseguono differenti aspetti economici dello stesso e, conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima.

L'identificazione dell'aspetto economico da perseguire rappresenta l'atto prioritario nella formulazione di ogni giudizio di stima.

A ciascuno dei differenti aspetti economici corrispondono, per il medesimo bene e nello stesso mercato, altrettanti valori di stima.

2. carattere previsionale della stima.

La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima.

Il valore di un bene economico è la previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e una determinata quantità di moneta.

3. il prezzo quale fondamento del giudizio di stima.

Ogni attribuzione di valore è precedente ad un prezzo che potrà verificarsi ed è preceduta dai prezzi che nel passato si sono verificati.

La previsione estimativa deve essere pertanto basata su dati storici e solo in questo modo potrà risultare motivata ed inconfutabile.

4. unicità del metodo estimativo, basato esclusivamente sulla comparazione.

L'unico strumento metodologico, nell'estimo.

È in definitiva l'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, la comparazione tra le circostanze passate e presenti, allo scopo di prevedere il valore come probabile conseguenza di cause conosciute.

5. la teoria dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima deve avere una generale validità nei confronti della pluralità dei possibili venditori e dei presumibili acquirenti.

6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità

Il giudizio di stima deve essere cronologicamente posizionato in un momento coincidente a quello in cui deve riferirsi intendendo questo momento come quello "zero o attuale" al quale vanno riferiti tutti i calcoli finanziari.

Oltre che sul principio dell'attualità, la stima deve essere basata "sulla permanenza delle condizioni attuali".

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- » Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- » Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 dpr 327/2001).
- » Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 dpr 327/2001).

**3. PREMESSE:**

- La seguente valutazione viene eseguita dal sottoscritto geom. Maurizio Luchetti in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, e su mandato dell'Amministrazione stessa, pertanto non si è ritenuto necessario provvedere alla formalizzazione amministrativa dell'incarico.
- Il fine dell'Amministrazione è quello di conoscere il valore delle aree oggetto di stima, per l'acquisizione delle stesse.
- Il soccorso sanitario costituisce una competenza esclusiva del Servizio Sanitario Nazionale oltreché presupposto normativo imprescindibile per definire i livelli di assistenza sanitaria di emergenza, così come stabilito nel D.P.R. n.76 del 27/03/1992;
- Lo stesso D.P.R. n.76 del 27/03/1992 oltre a definire il livello essenziale di assistenza sanitaria di emergenza da assicurare con uniformità sul territorio nazionale, disciplina il sistema di emergenza sanitaria (art.2) e di allarme sanitario (art.3), oltreché le competenze e responsabilità nelle centrali operative (art.4) e la disciplina delle attività di emergenza (art.5);
- L'approvazione delle "Linee guida sul sistema di emergenza sanitaria" (Intesa Stato Regioni G.U. N.114 del 17/05/1996) qualifica l'eliambulanza quale "mezzo di norma integrativo delle altre forme di soccorso"
- Nella Legge Regionale Marche n. 36 del 30/10/1998, modificata ed integrata dalle L.R. n.13 del 13/06/2008 e n.17 del 09/07/2013 viene disciplinato il sistema di emergenza sanitario come l'insieme delle funzioni di soccorso, trasporto, comunicazione, organizzate al fine di assicurare l'assistenza sanitaria al verificarsi di emergenze/urgenze;
- La stessa Legge Regionale Marche n. 36 del 30/10/1998, modificata ed integrata dalle L.R. n.13 del 13/06/2008 e n.17 del 09/07/2013 stabilisce che la Centrale Operativa di Ancona dirige e gestisce il sistema di allarme sanitario nel territorio di propria competenza e svolge le funzioni di Centrale Operativa regionale;
- L'art. 9 bis della L.R. n.36/98 esplicita che *"....il servizio di elisoccorso è un servizio regionale di soccorso sanitario, con uno o più elicotteri attrezzati, ubicati in una o più sedi, secondo le indicazioni contenute nel Piano socio-sanitario regionale. Il servizio è fornito dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Ospedali Riuniti di Ancona sulla base di un finanziamento specifico della Regione. Il servizio è attivato dalla Centrale Operativa di Ancona"*
- La DGR n. 1840/2003 oltre ad approvare gli accordi tra la Regione Marche, il Soccorso Alpino e Speleologico Marche (S.A.S.M.) e Club Alpino Italiano, individua l'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti di Ancona quale ente di riferimento che agisce in nome e per conto di tutte le aziende sanitarie delle Marche con l'onere di stipulare con il S.A.S.M. apposita convenzione attuativa.
- L'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti di Ancona, con propria deliberazione n. 549 del 26/04/2001, a seguito di specifico mandato della Regione (DGR n. 1282 del 20/06/2000), ha affidato il servizio di elisoccorso, stipulando apposito contratto quinquennale con scadenza 30/06/2006, successivamente prorogato al 30/06/2007 (Determina dirigenziale n. 555 del 21/06/2006).
- La Regione Marche (DGR n.610 del 04/06/2007) ha incaricato l'Azienda Ospedaliera Ospedali Riuniti di Ancona all'espletamento delle procedure di gara per affidare il servizio di elisoccorso mediante due elicotteri (uno con base presso l'elisuperficie di Torrette e l'altro con base presso l'elisuperficie di Fabriano in quanto dotato di verricello essendone previsto l'impiego in attività di Search & Rescue (SAR))
- Nella medesima DGR n.610 del 04/06/2007 si stabiliva inoltre che il servizio di elisoccorso doveva essere erogato nelle sole ore diurne, prevedendo eventualmente l'estensione alle ore notturne con successivi atti;
- Nel recente periodo, con DGR n. 258/DPS del 07/11/2016, è stata chiesta l'estensione del servizio di elisoccorso H24 (con servizio notturno) e/o nelle condizioni meteorologiche caratterizzate da scarsa visibilità, nelle elisuperfici già presenti e ritenute strategicamente rilevanti;
- Il Gruppo di Lavoro REM (Decreto n.61/SAN del 11/08/2016) ha individuato le elisuperfici che possono essere certificate ed adeguate al volo notturno, producendo dettagliata relazione comprensiva di schede monografiche circa gli interventi di adeguamento necessari sulle singole elisuperfici oltreché il cronoprogramma relativo alle fasi di attivazione al volo notturno;
- Con Decreto n. 5/SIE Aggiornamento Decreto n.258/DPS del 07/11/2016: "Costituzione Gruppo di coordinamento della rete regionale di Elisuperfici (REM) destinata al servizio di elisoccorso e Protezione Civile" è stata ridefinita la composizione dei partecipanti al gruppo REM;
- Che nell'elenco delle "elisuperfici da adeguare ed includere nei territori di cui al D.L. 17.11.2016, n° 189 e D.L. 11.11.2016 n° 205" compare quella di proprietà del Comune di Montegiorgio;
- Con nota assunta al protocollo dell'Ente al n° 13255 del 24.10.2017 la Regione Marche ha espresso la volontà, *"nell'ottica di un coordinamento complessivo delle azioni necessarie alla gestione aeronautica e al mantenimento nel tempo della funzionalità delle elisuperfici"*, di stipulare un apposito "Protocollo d'Intesa", volto a disciplinare i rapporti tra la



Regione Marche, i diversi Enti proprietari delle elisuperfici e l'Azienda Ospedaliera Universitaria – Ospedali Riuniti di Ancona;

- Con nota assunta al protocollo dell'Ente al n° 14395 del 16.11.2017 la Regione Marche ha trasmesso “il testo definitivo del Protocollo da stipularsi, al fine della formale approvazione” da parte degli Enti interessati, “che dovrà avvenire entro e non oltre il 30 novembre p.v., per consentire alla Giunta Regionale di adottare analogo provvedimento in tempi brevi”;
- Che, ai sensi dell'art. 4 del citato Protocollo d'Intesa, il Comune di Montegiorgio, in qualità di proprietario di una delle elisuperfici da realizzare, si dovrebbe impegnare a compiere le seguenti attività:
 1. *Relativamente agli elenchi di cui all' allegato A, i rispettivi proprietari si impegnano a partecipare alla individuazione delle aree di cui al punto 1 dell'art. 3 e relativamente agli elenchi di cui A, B e C a realizzare gli interventi di cui al comma 2 dell'art.3 ;*
 2. *Gli interventi che verranno realizzati nei siti di cui agli allegati A e B dovranno essere rendicontati secondo le modalità previste dal Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione dei territori del centro Italia;*
 3. *I Soggetti proprietari delle elisuperfici di cui agli allegati A, B e C, si impegnano ad affidare all'Azienda Ospedaliera Universitaria “Ospedali Riuniti” di Ancona il compito di individuare e nominare il Gestore delle elisuperfici a cui affidare la gestione aeronautica e di individuare il soggetto a cui affidare la manutenzione ordinaria delle stesse nei termini indicati nell'allegato D;*
 4. *I soggetti proprietari si impegnano a curare tutti gli interventi di manutenzione straordinaria delle elisuperfici nei termini indicati in allegato D;*
 5. *A rendere disponibili le strutture di cui agli allegati A, B e C senza soluzione di continuità, in ordine alle attività di soccorso, alle strutture regionali sanitarie e protezione civile;*
 6. *Ad adeguare ai contenuti del presente Protocollo, qualora esistenti, i propri Regolamenti per l'utilizzo e la gestione delle elisuperfici stesse.*
- Con deliberazione n° **145** del **17.11.2017** la Giunta Comunale ha provveduto alla formale approvazione del testo definitivo del “Protocollo d'Intesa”, volto a disciplinare i rapporti tra la Regione Marche, i diversi Enti proprietari delle elisuperfici e l'Azienda Ospedaliera Universitaria – Ospedali Riuniti di Ancona;
- L'area individuata dall'Amministrazione Comunale e indicata alla Regione Marche, P.F. Sistema Integrato delle Emergenze, designata per la realizzazione della elisuperficie da realizzare ed includere nei territori di cui al D.L. 17.11.2016, n° 189 e D.L. 11.11.2016 n° 205, ricade all'interno della zona meglio nota come “Aviosuperficie” della frazione Piane di Montegiorgio.
- Tale interesse riguarda anche il potenziamento della base operativa di Protezione Civile come area di ammassamento, a valenza Provinciale o Regionale, acquisendo le scelte concernenti la collocazione dell'infrastruttura sotto gli aspetti di tipo urbanistico e ambientale, nonché l'idoneità della zona rispetto alla normativa tecnica applicabile alle elisuperfici.
- Tale area è orograficamente pianeggiante e necessità di una modifica dell'accessibilità viaria direttamente sulla S.S. n° 210 Fermana/Faleriense, tramite una variazione del tracciato stradale in modo da garantire l'operatività in ogni condizione di tempo.

4. DATI CENSUARI E URBANISTICI DELL'AREA INTERESSATA:

4.1 Identificazione degli immobili – dati catastali

- L'area individuata dall'Amministrazione Comunale e indicata alla Regione Marche, P.F. Sistema Integrato delle Emergenze, designata per la realizzazione della elisuperficie da realizzare ed includere nei territori di cui al D.L. 17.11.2016, n° 189 e D.L. 11.11.2016 n° 205, ricade all'interno della zona meglio nota come “Aviosuperficie” della frazione Piane di Montegiorgio.
- L'area è individuabile presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Piceno al:
 - o fog. n° 52 del Comune di Montegiorgio, con le particelle n° 74, 93 (porzione), 94 (porzione), 101, (porzione) e 344 (porzione)
 - o fog. 53 del Comune di Montegiorgio, con le particelle 9 (porzione) e 10 (porzione)

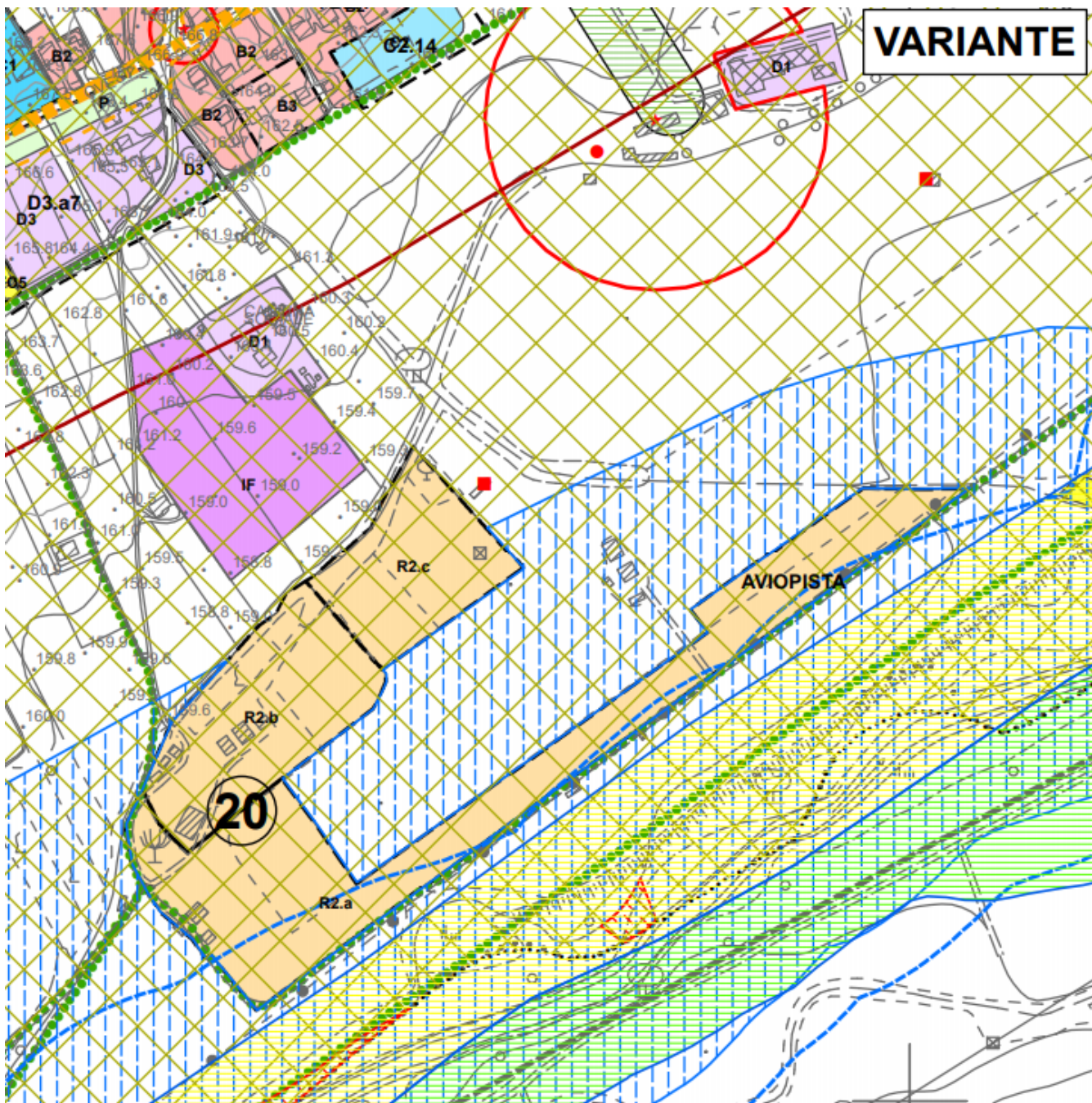
per complessivi mq. 4.805,00, come evidenziabile nella seguente tabella:



Foglio	Partic.	Reddito		Qualità	Classe	Superficie totale mq.	Superficie da occupare mq.
		Domini cale	Agrario				
52	74	28,77	27,33	Sem. Irr.Arb.	3	5570	2490
52	93	55,99	49,53	Sem. Irr.Arb.	2	8340	1245
52	94	13,80	18,97	Seminativo	3	3340	680
52	344	0	0	Ente Urbano	/	2070	65
52	101	22,72	21,59	Sem. Irr.Arb.	3	4400	6
53	9	2,22	1,59	Sem. Irr.Arb.	1	220	9
53	10	3,46	3,29	Sem. Irr.Arb.	3	670	310
Superficie totale da espropriare mq.							4.805

4.2 Destinazione urbanistica

- Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiorgio, è stato accertato che le particelle censite presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ai fog.52 con le particelle:
 1. n° 74, 93, 94, 344 del Comune di Montegiorgio, con le particelle sopra riportate, di complessivi mq. 40.539,00 ricadono in area "R2" Zone per attrezzature ricreative, sportive e/o ristoro (Art. 38)
 2. n° 101 del fog. 52 e n° 9 e 10 del fog. 53 in zona "E" Area Agricola



ART. 38 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE SPORTIVE E/O DI RISTORO - R2-

3. Sono le zone destinate oltre che alla realizzazione e potenziamento del verde alla costruzione e conservazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo quali: campi da golf, maneggi, centri ricreativi, piscine, ecc...) e/o di ristoro (ristoranti, sale riunioni, bar e simili) di proprietà e gestione privata, ma d'uso e d'interesse pubblico.
4. In tali zone il PRG si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

IT - Indice di densità Territoriale 0,70 mc/mq

H - Altezza massima ad esclusione delle attrezzature tecniche 7,00 ml.

Df - Distanza tra i fabbricati 10,00 ml.

Dc - Distanza dai confini 10,00 ml.

Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml.

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. I. 3.

Si individuano i seguenti comparti di attuazione:

3.2 - AVIOPISTA

Il comparto denominato avio pista posto sulla pianura alluvionale del Tenna in zona Piane di Montegiorgio, viene individuato dal PRG e riconosciuto quale stato di fatto da potenziare, per la specifica destinazione. All'interno del



comparto sono consentite le opere edilizie ed urbanistiche connesse all'attività turistico-sportiva, ricreativa e di servizio dell'aviopista, la sede della protezione civile con l'elipista. In particolare sono consentite le realizzazioni di manufatti per:

- le attività connesse con l'aviopista;
- gli hangar, i depositi e la rimesse connessi;
- gli edifici tecnici quali torri di controllo, officine esclusivamente finalizzati all'esercizio dell'attività principale;
- locali per il ristoro, lo svago e sede sociale.
- un alloggio per il custode di mq. 120, gli uffici connessi con l'attività aeronautica.
- spazi non inferiori a mq. 250 per la Protezione Civile

Gli interventi nella zona R2a e R2b sono soggetti a Piano Attuativo nel rispetto delle leggi vigenti in materia e dei seguenti parametri:

It mq/mq	Ut mq/mq	*H max	DS ml	DC ml	DF
0,20	0,30	8,50	10	10	10

* salvo maggiori altezze connesse alle funzioni da svolgere nei nuovi edifici.

Gli interventi per la zona sono consentiti previo PA che potrà prevedere anche una diversa sistemazione della viabilità di accesso all'aviopista, esterna all'area d'intervento, e dovrà prevedere una barriera verde nel perimetro dell'area, ad eccezione dei lati di decollo e di atterraggio. L'attuale pista di decollo può essere asfaltata, ampliata, prolungata e sistemata secondo le norme vigenti in materia.

VARIANTE 20- La variante è esclusivamente normativa e riguarda la scheda tecnica allegata alla previsione dell'art. 38 delle NTA punto 3.2 "AVIOPISTA". L'amministrazione comunale da sempre ha ritenuto l'area dell'Aviopista un'area dalla forte valenza strategica e di sviluppo per i comuni della Media Valle del Tenna in primo luogo quale infrastruttura di supporto alle attività economiche presenti nel territorio che però nel corso degli anni, causa anche la crisi economica che ancora non ha completato il suo processo, ha perso quella specifica valenza, rimanendo però, sempre elemento di forte caratterizzazione per le sue potenzialità anche dal punto di vista logistico ed in particolare per la Protezione Civile, Nazionale e Regionale che ha individuato nell'area uno dei punti regionali per l'eventuale realizzazione di infrastrutture per l'ammassamento di materiale di primo soccorso in caso di calamità e l'installazione di una Elisuperficie a servizio del territorio sia per il soccorso aereo del 118 o per altri scopi di Protezione Civile. Senza dimenticare che l'area per la sua particolare conformazione e dotazione di una pista asfaltata è particolarmente richiesta per le attività turistico sportive, quali paracadutismo, decollo e atterraggio di aerei monoposto, aereomobili leggere e di altri tipologie di aerei. A fronte di tale prospettiva è interesse ampio, affinché l'infrastruttura che ha una valenza pubblica e di pubblica utilità forte e concreta possa essere realizzata, oltretutto dal privato proprietario anche attraverso interventi pubblici i quali richiedono, però, prioritariamente l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio come previsto dall'art. 9 comma 1 e seguenti del DPR 327/2001 e s.m.i. Al fine di quanto sopra e con le procedure previste dall'art. 9 e 11 del DPR 327/2001 si è ritenuto di provvedere alla modifica della scheda 3.2 dell'art. 38 delle NTA sulla base dei seguenti parametri: includendo la possibilità di introdurre nell'area di un vincolo preordinato all'esproprio necessario a garantire la realizzazione della infrastruttura sulla base dei parametri contenuti nella scheda tecnica.

Per tale variante in conformità a quanto previsto dal DPR 327/2001 e s.m.i. art. 11 comma 1 lettera a) si è provveduto a comunicare ai proprietari delle aree la volontà dell'Amministrazione Comunale di apporre con la variante al PRG il vincolo preordinato all'esproprio delle aree ricomprese nei comparti R2a e R2b.

- Nell'area interessata non esistono fabbricati o costruzioni di alcun tipo.

5. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

- Il terreno oggetto di valutazione è localizzato nel territorio del Comune di Montegiorgio (Fm), località piane di Montegiorgio, con accesso dalla strada "ex SS. 210 Fermana-Faleriense" attraverso una strada interpodereale della lunghezza di circa 900,00 ml, della larghezza di ml 4,00 circa in parte depolverizzata e in parte in maccadam, si arriva alla zona interezzata.
- Non sono presenti opere di urbanizzazione;
- L'area ricade sull'apiana alluvionale terrazzata del fiume "Tenna", in sinistra idrografica, interessando il bordo di un terrazzo alluvionale;
- Il terrazzo alluvionale è caratterizzato da una notevole estensione e unità morfologica interrotta, in prossimità dell'alveo, da una scarpata di erosione che lo raccorda con i depositi attuali del letto fluviale.

**Fog. 53 particella 64 porzione**

1. POP Mirela nata in ROMANIA il 08/05/1977 PPOMRL77E48Z129I* (1) Proprieta` per 1/1

Fog. 53 particella 10 porzione

1. POP Mirela nata in ROMANIA il 08/05/1977 PPOMRL77E48Z129I* (1) Proprieta` per 1/1

Fog. 53 particella 9 porzione

1. TIBURZI Mario nato a MONTELPARO il 26/10/1940 TBRMRA40R26F549Q* (1) Proprieta` per 1/1

7. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il metodo di stima che si utilizzerà nella presente perizia terrà conto delle disposizioni dettate dalla sentenza della CORTE COSTITUZIONALE n°181 del 10/06/2011 che definisce *“l’illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell’articolo 40, commi 2 e 3, decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)”*.

A tal proposito per i terreni non edificabili, a destinazione agricola effettivamente coltivati, verrà applicato i criteri del valore agricolo effettivo determinato ai sensi del primo comma dell’art. 40 del D.P.R. n.327/2001, come modificato dal D.Lgs n.302/2002.

In virtù di quanto sopraesposto, lo scopo della stima è riconducibile alla determinazione del più probabile valore di mercato, al fine di quantificare l’indennità di esproprio provvisoria relativa alle aree che attualmente costituiscono l’Aviosuperficie” di Montegiorgio.

Pertanto si è proceduto all’esame della documentazione, si è preso visione delle norme del P.R.G. nonché delle vigenti leggi cui sono assoggettabili le aree in esame.

Sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi e di seguito si procede alla stima.

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l’incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato *“nel più probabile valore di mercato”* riferito all’attualità.

8. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- *metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del *“confronto”* con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l’analogia è accertata attraverso l’esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);



- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, ed in considerazione che gli atti di trasferimento dei beni simili che sono stati reperiti pur in numero limitato risultano significativi per una valutazione comparativa del bene periziato, anche attraverso adeguati coefficienti di omogenizzazione.

9. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato edilizio- residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate durante il 2015-2016 in tutta la loro gravità e permangono nella nostra zona, aggravati dal sisma, anche nei primi mesi del 2017;

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO

Fatte le debite premesse e considerazione ad oggi, per un terreno di medio impasto, accessibile facilmente da vie pubbliche su più lati, con andamento sufficientemente pianeggiante e privo di servitù pubbliche, il prezzo unitario di mercato a cui poter far riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con altri beni simili oggetto di compravendita recente che si richiamano in appresso :

- 1) Atto del **18.10.2014** acquisto di terreno agricolo identificato catastalmente al fog. 13, particelle 4, 315, 1, 2, 3, 174, 181, 189, 190, 191, 243, 244 di mq. 45.200,00 venduto ad € 80.000,00 pari ad €/mq. 1,76;
- 2) Atto del **20.1.2015** acquisto di terreno agricolo identificato catastalmente al fog. 29 con le particelle nn° 106, 108, 109, 114, 115, 116 e 215 di mq. 40.620 venduto ad € 55.028,00 pari ad €/mq. 1,35;
- 3) Atto del **31.05.2016** identificato catastalmente al fog. 1 con le particelle 81/82/83/84/85/136 e fog. 3 particella 344 della superficie complessiva di mq. 59.400 immobile venduto ad € 24.000,00 pari ad €/mq. 0,40.
- 4) Atto del **25.07.2017** rep. 122137 racc. 36084 identificato catastalmente al foglio 33 con le particelle 39 e 378 della superficie complessiva di mq. 59.770, venduto ad €. 180.000,00 pari a €. 3,01/mq.
- 5) Atto del **15.06.2017** rep. 215403 racc. 31651, per l'acquisto dei diritti di un 1/2 su una porzione di terreno sita in Via Faleriense della superficie di mq. 29.720,00 con la presenza di fabbricati fatiscenti e privi di impianti identificato catastalmente al fog. 50 particelle nn. 268, 273, 275, 276, 278, 280, 293, 297, 300 e 303, al prezzo di €.76.000,00 pari ad €. 2,56 mq. per la sola metà del valore dell'area.
- 6) Atto del **9/08/2017** rep.15251 rac.7174, F. 43 particella 783 della superficie di mq. 2776 venduto al valore di €. 4.200,00 pari ad €/mq. 1,51



- 7) Atto del **15/02/2018** rep. 2535 rac. 1769, fog. 5 particella 222 di mq. 1270 venduto al prezzo di €. 2.500,00 pari ad €/mq. 2,29.
- 8) Atto del **26/06/2019** rep. 3212 rac. 2208, acquisto di terreno agricolo identificato catastalmente al fog. 26 con le particelle nn: 26, 27, 28, 36, 115, 116, 145, 208, 210, al fog. 27 con le particelle nn. 83, 84, 85, 86, 347, 348, 349, fog. 26 con le particelle 19, 20, di mq. 55.012 venduto ad € 22.800,00 pari ad €/mq. 0,41.
- Ottenendo un valore medio di €/mq 1,66

E' evidente che la scelta del metodo comparativo, sconti un'insieme di variabili non certo di semplice risoluzione, vista appunto, l'esiguità delle compravendite attualmente in essere e soprattutto le finalità di acquisto del bene.

Ad esclusione degli atti indicati ai punti 6) e 7), che per esiguità della superficie non è opportuno prendere in considerazione, saranno presi in considerazione i restanti atti reperiti, fermo restando le diversificazioni che ovviamente li contraddistinguono.

Mentre, per quanto attiene la omogeneizzazione dei valori finali si è dovuto tenere in considerazione un ventaglio di fattori che, sulla base delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale hanno dovuto in primo luogo tenere conto di parametri quali: Ubicazione, Accesso, Forma, Ampiezza, Fertilità, Giacitura, Esposizione ed infine, aspetto non secondario possibilità di trasformazione urbanistica a fini pubblici.

Elementi che possono essere sintetizzati nello schema sotto riportato:

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Media appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima – se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

L'area in questione è ubicata immediatamente a ridosso della sponda sx del fiume Tenna che non rileva interesse edificatorio, né una possibile previsione urbanistica finalizzata uno sviluppo edilizio pertanto, in sede di stima, si ritiene di confermare valori riportati negli atti sopra indicati, senza applicazioni di coefficienti di incremento o di decremento relativi alla "suscettibilità edificatoria".

TABELLA 1

**Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità****Seminativo , prato e orto irriguo, vivaio coltura floreale**

tabella D542A- Seminativo prato e orto irriguo, vivaio coltura floreale Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocri	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

Mentre, relativamente agli altri parametri indicati nella tabella 1, fatto uno (1) il coefficiente massimo attribuito ai fattori quali:

- » Giacitura
- » Forma
- » Ubicazione
- » Ampiezza
- » Fertilità

L'area in oggetto è un vasto terreno ubicato in zona pianeggiante, al fine di ricercare il valore di mercato , si ritiene necessario ragguagliare i valori risultanti dagli atti sopra indicati tenendo conto della caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona applicando i seguenti coefficienti:

- » + 10% per giacitura
- » + 10% per la forma
- » + 10% per l'ubicazione
- » + 10% per l'ampiezza
- » + 10% per fertilità

VALORE UNITARIO (€/MQ)	GIACITURA COEF F. +/-	FORMA COEF F. +/-	UBICAZIONE COEF F. +/-	AMPIEZZA COEF F. +/-	FERTILITÀ COEF F. +/-	VALORE RAGGUAGLIATO O €. /MQ.
1,66	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	2,46

Valutazione soprassuoli: 0,00

11. CONCLUSIONE

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sopra descritta, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato in complessivi: mq. 4.805 x €/mq 2,50 =

€. 12.012,50



A cui vanno aggiunte, se ricorre, il coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria, l'indennità di occupazione annua, per raggiungere una indennità complessiva di circa €/mq 3,75: $4.804,00 \times \text{€/mq } 3,75 =$

€. 18.018,75

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si allega:

- *documentazione fotografica;*
- *planimetria catastale*
- *Visure catastali;*
- *Planimetrie:*

Montegiorgio li 14 Agosto 2020

Geom. Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio
R.U.P.



**PERIZIA ESTIMATIVA
PER L'ACQUISIZIONE DI UN'AREA IN MONTEGIORGIO
DA DESTINARE PER L'IMPLEMENTAZIONE, ADEGUAMENTO,
CONDUZIONE E GESTIONE DELLE ELISUPERFICI (R.E.M.)
FINALIZZATE AL SERVIZIO DI ELISOCCORSO
E PROTEZIONE CIVILE.**

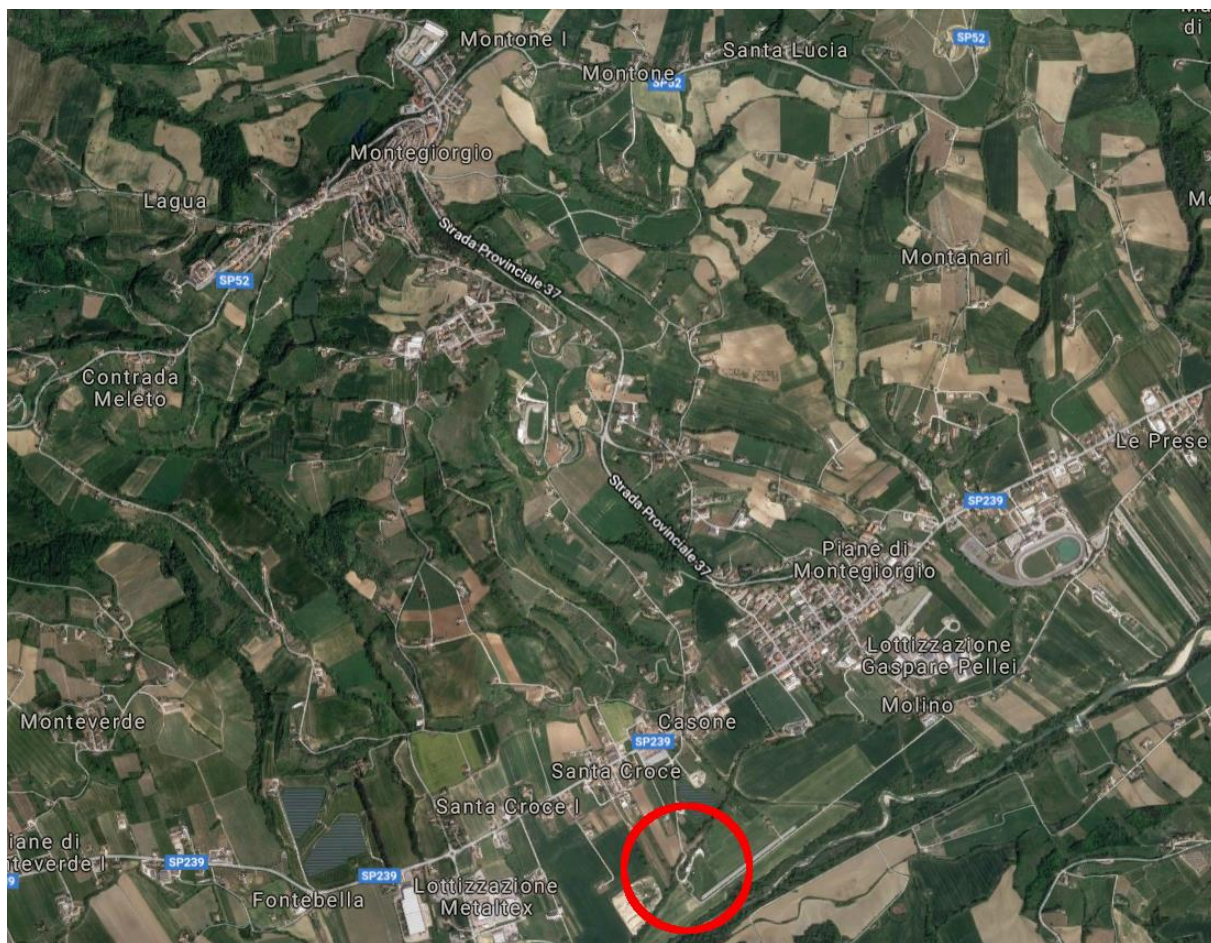
MONTEGIORGIO – LOCALITA' PIANE



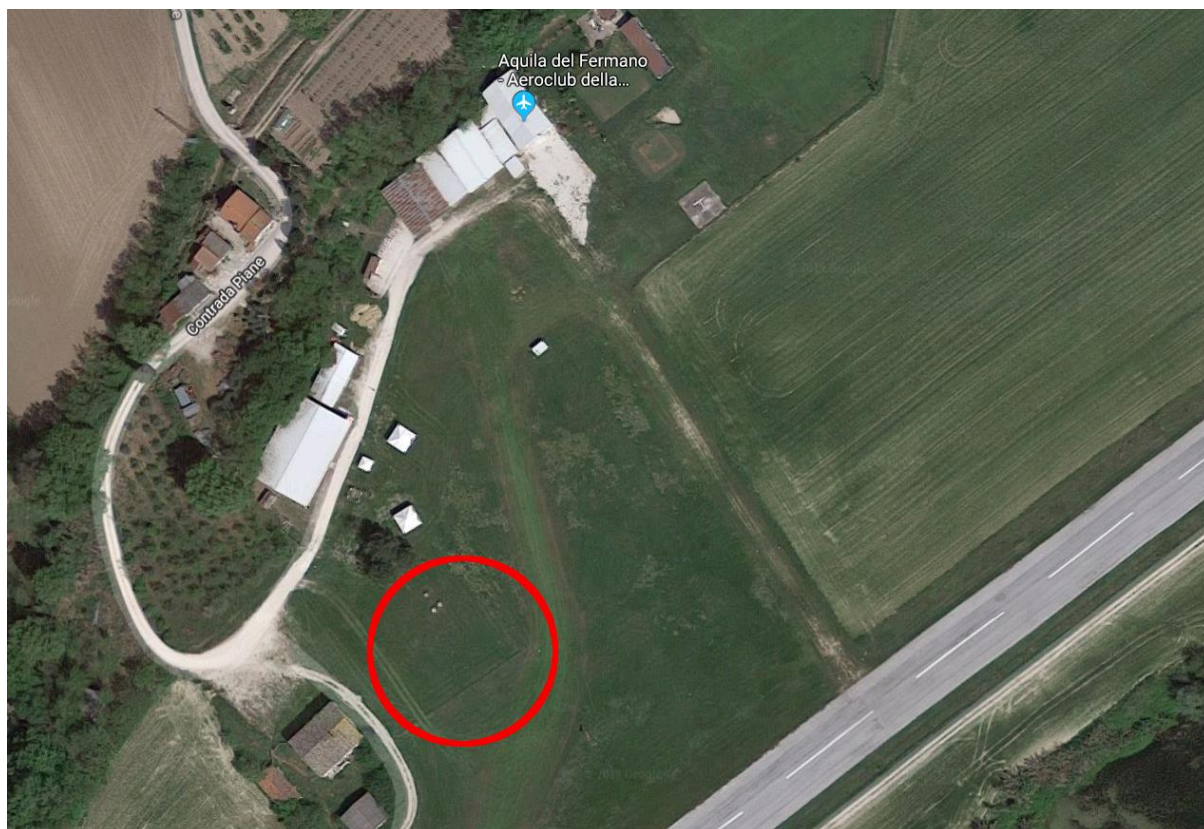
**ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Montegiorgio li 14 agosto 2020

Geom. Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio
R.U.P.



Localizzazione territoriale



Area interessata









**PERIZIA ESTIMATIVA
PER L'ACQUISIZIONE DI UN'AREA IN MONTEGIORGIO
DA DESTINARE PER L'IMPLEMENTAZIONE, ADEGUAMENTO,
CONDUZIONE E GESTIONE DELLE ELISUPERFICI (R.E.M.)
FINALIZZATE AL SERVIZIO DI ELISOCCORSO
E PROTEZIONE CIVILE.**

MONTEGIORGIO – LOCALITA' PIANE



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Montegiorgio li 14 agosto 2020

Geom. Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio
R.U.P.





**PERIZIA ESTIMATIVA
PER L'ACQUISIZIONE DI UN'AREA IN MONTEGIORGIO
DA DESTINARE PER L'IMPLEMENTAZIONE, ADEGUAMENTO,
CONDUZIONE E GESTIONE DELLE ELISUPERFICI (R.E.M.)
FINALIZZATE AL SERVIZIO DI ELISOCORSO
E PROTEZIONE CIVILE.**

MONTEGIORGIO – LOCALITA' PIANE



**ALLEGATO 3
DOCUMENTAZIONE PRG E NORME TECNICHE**

Montegiorgio li 14 agosto 2020

Geom. Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio
R.U.P.