Inc. S.T./18564/69/2017

Sisma 2016. Realizzazione di soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.)

Relazione di stima per il calcolo dell'indennità di occupazione temporanea.

Art. 49 e 50 D.P.R. 327/2001.

Immobili situati nel comune di Castelsantangelo sul Nera (MC), in aeree Capoluogo, Gualdo e area per interventi canale di rientro.

Identificativi catastali:

Comune di Castelsantangelo di Nera

Località capoluogo – Area 1

Foglio 21 - p.lle 246, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 221, 254, 255, 486 e 493

Area interventi canale di rientro – Area 2

Foglio 21 - p.lle 241 e 215

Località Gualdo – Area 3

Foglio 23 - p.lle 206, 207, 193, 194 e 354

Località Gualdo – Area 4

Foglio 32 - p.lla 71

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA 3

PARTE I - NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA 3

PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 13

1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 13
1.1 AREA 1 – LOCALITÀ CAPOLUOGO 13
1.2 AREA 2 – AREA INTERVENTI CANALE DI RIENTRO 13
1.3 AREA 3 – LOCALITÀ GUALDO 14
1.4 AREA 4 LOCALITÀ GUALDO 14
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 15
3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI 16
3.1 DATI URBANISTICI E CONSISTENZE 16
3.2 PESI E VINCOLI GIURIDICI 18

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE 18

4 SCOPO DELLA STIMA 18
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 18
6 INDENNITÀ PER ESPROPRIO PARZIALE 19
7 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 19
7.1 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 1 21
7.1.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE 21
7.1.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO 22
7.1.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 1) 24
7.2 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 2 30
7.2.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE 30
7.2.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO 31
7.2.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 2) 32
7.3 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 3 36
7.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE 36
7.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO 37
7.3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 3) 38
7.4 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 4 42
7.4.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE 42
7.4.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO 43
7.4.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 4) 44
8 DETERMINAZIONE INDENNITÀ ESPROPRIO E OCCUPAZIONE 48
9 CONCLUSIONI 49

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

PREMESSA

Nelle more della sottoscrizione di un accordo esecutivo specifico tra l'*Agenzia delle Entrate* e la *Protezione Civile*, che disciplini la fornitura dei *servizi tecnico-estimativi e di consulenza specialistica* necessari alla gestione dell'*emergenza sisma 2016*, il *Comune di Castelsantangelo - Settore III – Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici*, con nota num. prot. 1161 del 15 febbraio 2017, ha richiesto a questo Ufficio una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea (ex artt. 49 e 50 D.P.R. 327/2001) dovuta per espropriare alcune aree destinate ad accogliere le soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.) che si sono rese necessarie a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia nel corso del 2016.

Tali aree, in particolare, sono situate in località Nocelleto (area capoluogo e area per interventi canale) e in località Gualdo.

L'epoca di riferimento della stima coincide con la data della presente relazione.

Per redigere la presente valutazione sono state assunte tutte le informazioni e sono state eseguite tutte le ricerche necessarie per l'adempimento dell'incarico, in ordine alla tipologia dei beni, alla individuazione della consistenza, alla loro esatta identificazione catastale, alle norme, ai valori e ai criteri estimali da prendere in considerazione.

Lo stato dei luoghi è stato verificato in data 28 febbraio 2017.

PARTE I - NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA

La vigente disciplina per il calcolo delle indennità in caso di esproprio per pubblica utilità è regolamentata dalle norme che vengono di seguito riportate.

Art. 42 - Costituzione della Repubblica Italiana - PARTE I - Diritti e doveri dei cittadini - Titolo III - Rapporti economici.

La proprietà è pubblica [822 c.c.] o privata [832 c.c.]. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto [922 c.c.], di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale [834 c.c.].

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima [565 ss. c.c.] e testamentaria [587 c.c.] e i diritti dello Stato sulle eredità [586 c.c.].

Art. 834 - Codice Civile - LIBRO TERZO - Della proprietà - Titolo II - Della proprietà - Capo I - Disposizioni generali.

Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità.

Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali.

Art. 39 - Legge n. 2359 del 25/06/1865 - Espropriazioni per causa di utilità pubblica - Capo III - Della designazione dei beni da espropriarsi.

Nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - in vigore dal 30/06/2003.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo II - La fase della sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio.

Art. 9 - Vincoli derivanti da piani urbanistici

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.

2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (1)

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.

5. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico regionale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia.

6. Salvo quanto previsto dal comma 5, nulla è innovato in ordine alla normativa statale o regionale sulla adozione e sulla approvazione degli strumenti urbanistici. (1)

(1) Comma così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo IV - La fase di emanazione del decreto di esproprio - Sezione I - Del modo di determinare l'indennità di espropriazione

Art. 20 (1) - La determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione

3. Valutate le osservazioni degli interessati, l'autorità espropriante, anche avvalendosi degli uffici degli enti locali, dell'ufficio tecnico erariale o della commissione provinciale prevista dall'articolo 41, che intenda consultare, prima di emanare il decreto di esproprio accerta il valore dell'area e determina in via provvisoria la misura della indennità di espropriazione.

(1) Articolo così sostituito dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo VI - Dell'entità dell'indennità di espropriazione - Sezione I - Disposizioni generali

Art. 32 - Determinazione del valore del bene

1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.

2. Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.

3. Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

Art. 33 - Espropriazione parziale di un bene unitario

1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.

2. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio.

3. Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe ai sensi del comma 1.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo VI - Dell'entità dell'indennità di espropriazione - Sezione III - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata.

Art. 37 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile.

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. (1)

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento. (1)

3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.

4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti.(2)

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.

7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, dall'art. 22, comma 1, e dall'art. 22-bis qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti.(2) (3)

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (2)

(1) Comma così modificato dall'articolo 2, comma 89 Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

(2) Comma così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

(3) comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 338 del 22 dicembre 2011

Art. 38 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata.

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.(1)

2-bis. Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilita' ai soli fini della corresponsione delle indennità.(2)

(1) Comma così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

(2) Comma aggiunto dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo VI - Dell'entità dell'indennità di espropriazione - Sezione IV - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un area non edificabile

Art. 40 - Disposizioni generali

1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.(1)

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.(3)

3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.(2) (3)

4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

(1) Comma così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

(2) Comma così sostituito dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

(3) La Corte costituzionale, con sentenza 10 giugno 2011, n. 181 (GG. UU. 15 giugno 2011, n. 26 - Prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma.

Art. 42 - Indennità aggiuntive

1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.

2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.(1)

(1) Comma così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

Titolo II - Disposizioni generali - Capo XI - L'occupazione temporanea.

Art. 50 - Indennità per l'occupazione

1. Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Il citato T.U. è stato modificato da:

Legge n. 244 del 24/12/2007 in seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 24/10/2007.

Le disposizioni previste dall'attuale art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 sono state modificate dall'articolo 2, comma 89, lettera a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244. La Corte costituzionale, con sentenza 24 ottobre 2007, n. 348, aveva infatti dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 37 comma 1 e 2 nella versione riportata precedentemente, per non congruità dei parametri fissati per la determinazione dell'indennità di esproprio.

Sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 10/06/2011.

La Corte Costituzionale, con decisione del 7 giugno 2011 depositata il 10 giugno 2011, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'articolo 40, commi 2 e 3, D.P.R. n. 327/2001. La Corte costituzionale con la sentenza 181 del 2011 ha statuito che: "il Valore tabellare VAM prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il Valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso. Il criterio, dunque, ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il *ragionevole legame* con il Valore di mercato, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il serio ristoro richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte".

Come era successo per l'incostituzionalità dell'art. 37 commi 1 e 2 T.U. espropri, che inizialmente aveva recepito acriticamente l'art. 5 bis, D.L. n. 333 del 11 luglio 1992, ossia criteri di determinazione dell'indennità di esproprio per aree edificabili, completamente disancorati dal valore venale del bene, anche in questo caso, sostanzialmente per gli stessi motivi, è stato bocciato dalla Corte costituzionale il criterio tabellare per la determinazione del valore delle aree agricole.

E' importante, precisare, che, quando la Corte Costituzionale emana una pronuncia di incostituzionalità di una disposizione legislativa o di un atto

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

avente forza di legge, questi ultimi cessano di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della sentenza medesima.

La sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha introdotto nuove prospettive indennitarie per tutti quei terreni che, seppur non edificabili, possono essere apprezzati dal mercato immobiliare in modo diverso rispetto alle aree agricole. Tali terreni, per la Corte Costituzionale, devono essere indennizzati applicando il criterio del valore di mercato ricavabile dalle loro *caratteristiche essenziali* e dalla loro *potenziale destinazione economica*.

Si tratta, in pratica, della stima del valore venale di terreni appartenenti al c.d. "tertium genus", i quali, seppur non dotati di capacità edificatoria, possono possedere potenzialità legali ed effettive di utilizzo diverse e più redditizie di quelle agricole. L'individuazione, ai fini della stima del valore venale, di tali potenzialità richiede una precisa ricognizione della natura dei vincoli gravanti sui terreni stessi, che connotano permanentemente il bene come prescrive il principio generale di cui al primo comma dell'art. 32 del T.U.E..

Si riporta a tal proposito la seguente recente sentenza della Cassazione Civile:

Cass. civ. Sez. I, Sent., 14-05-2014, n. 10460

"dopo la declaratoria di incostituzionalità della L. n. 359 del 1992, art. 5-bis, comma 4, che rinviava alla L. 22 ottobre 1971, n. 865, artt. 15 e 16 (Corte cost. 11.6.2011, n. 181), deve applicarsi il criterio generale della L. n. 2359 del 1865, art. 39, consentendosi ai proprietari di dimostrare che il fondo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchi possibili e consentite utilizzazioni intermedie tra quella agricola e quella edificabile (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti, ecc.). La pronuncia della Corte costituzionale ha in sostanza comportato il riconoscimento di un *tertium genus* tra suoli che godono o meno della prerogativa della edificabilità, consentendo che quelli non edificabili vengano valutati in base a criteri oggettivi, idonei a premiarne utilizzazione alternative, purchè, comunque, non rapportabili all'edificazione (Cass. 10.2.14 n. 2959): sicché, attraverso il sistema indennitario delle aree non edificabili viene in considerazione l'iniziativa privata non strettamente commisurata alla rendita di trasformazione dei suoli. L'indennizzo dei suoli non edificabili è dunque sganciato dal valore agricolo medio, e consente la valorizzazione in base alle caratteristiche oggettive, che tengano conto di loro possibili utilizzabilità economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, consentite dalla normativa vigente e conformi agli

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

strumenti di pianificazione urbanistica, previe le opportune autorizzazioni amministrative (Cass. 28.5.2012, n. 8442)."

Sulla stessa linea si segnalano anche le sentenze:

Cass. civ. Sez. I, Sent., 28-05-2012, n. 8442;

Cass. civ. Sez. I, Sent., 10-02-2014, n. 2959;

Cass. civ. Sez. I, Sent., 16-04-2014, n. 8873.

Deliberazione n. 29 del 21/03/2012 della Corte dei Conti.

In tema di indennità aggiuntive (art. 42 D.P.R. n. 327/2001), a seguito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 181/2011, la sentenza della Corte dei Conti Friuli Venezia Giulia n. 29/2012 ha statuito:

a) Il corrispettivo per la cessione volontaria delle aree non edificabili va determinato con le modalità vigenti per il calcolo delle indennità di espropriazione e non già utilizzando il valore agricolo medio.

b) Le indennità aggiuntive a quella dovuta al proprietario di aree agricole espropriate sono dirette a risarcire posizioni autonome rispetto a quella del titolare del diritto di proprietà, pur trovando titolo nel provvedimento ablatorio; pertanto, il riferimento al valore agricolo medio deve considerarsi tuttora valido per la determinazione di tali indennità.

Al fine di determinare l'indennità di espropriazione, il vigente quadro normativo permette, in sintesi, di individuare la seguente casistica:

OGGETTO DI ESPROPRIO	CASO	CRITERIO DETERMINAZIONE INDENNITA'	RIFERIMENTO NORMATIVO			
AREA EDIFICATA	LEGITTIMANTE EDIFICATA	Valore venale	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 38 c. 1 D.P.R. 327/2001	
AREA EDIFICATA	ILLEGITTIMANTE EDIFICATA	Valore venale della sola area di sedime	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 38 c. 2 D.P.R. 327/2001	
AREA EDIFICABILE		Valore venale	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 37 c. 1 D.P.R. 327/2001	L. 244/2007
AREA NON EDIFICABILE	COLTIVATE	Valore agricolo	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 40 c. 1 D.P.R. 327/2001	
AREA NON EDIFICABILE	NON COLTIVATE	Valore venale	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 327/2001	Sent. Corte Cost. 181/2011	

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

PARTE II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come meglio descritto nei successivo paragrafi, in particolare nel paragrafo 2.1, i beni oggetto della presente relazione di stima sono da considerarsi tutti come aree non edificabili.

1.1 AREA 1 – LOCALITÀ CAPOLUOGO

L'area individuata per la realizzazione delle S.A.E. è situata a circa 1,5 Km dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera, in una zona agricola ubicata immediatamente a sud del capoluogo comunale. È facilmente raggiungibile dalla *Strada Provinciale 136 - Pian Perduto*, quindi in posizione apprezzabile. L'accesso è garantito attraverso una piccola strada poderale non carrabile.

Ha un'estensione complessiva di mq 22.890,00, sufficienti condizioni ecopedologiche, conformazione regolare e giacitura in medio pendenza. Presenta un'ottima esposizione e caratteristiche idrologiche sufficienti.

Alla data del sopralluogo il terreno oggetto di occupazione era coltivato a coltura assimilabile al seminativo, inoltre non erano presenti fabbricati e/o manufatti ne tantomeno piantagioni di particolare pregio arboreo.

1.2 AREA 2 – AREA INTERVENTI CANALE DI RIENTRO

Il sito in questa sede denominato *area interventi canale di rientro* è situato a circa un chilometro dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera. Possiede accesso diretto sia dalla *Strada Provinciale 136 - Pian Perduto*, a cui risulta parzialmente limitrofa, sia dalla strada che dal capoluogo conduce alla *frazione di Nocelleto*.

L'area possiede un'estensione complessiva di mq 1.760,00, normali condizioni ecopedologiche, conformazione ottima e giacitura di piano. Presenta inoltre esposizione e caratteristiche idrologiche ottime.

Alla data del sopralluogo il terreno era stato già parzialmente idoneizzato per essere predisposto ai successivi interventi, quindi privo di qualsiasi tipo di vegetazione.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

1.3 AREA 3 – LOCALITÀ GUALDO

L'area è situata a circa 3,5 km dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera. Possiede accesso diretto sia dalla *Strada Provinciale 136 - Pian Perduto*, a cui risulta adiacente, sia dalla strada che conduce alla località *Spina di Gualdo*.

Ha un'estensione complessiva di mq 5.924,00, sufficienti condizioni ecopedologiche, conformazione ottima e giacitura media. Presenta inoltre esposizione e caratteristiche idrologiche ottime.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava non coltivato, con la presenza di alcune piante arboree.

1.4 AREA 4 LOCALITÀ GUALDO

Il bene descritto è ubicato di fronte al sito in precedenza descritto (area 3).

Possiede accesso diretto dalla strada che conduce alla località *Spina di Gualdo*, con la quale risulta limitrofa per un lungo tratto.

Ha un'estensione complessiva di mq 1.770,00, sufficienti condizioni ecopedologiche, conformazione normale e giacitura medio-alta. Presenta inoltre ottima esposizione e caratteristiche idrologiche normali.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava incolto.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in argomento risultano censite presso gli atti dello scrivente Ufficio nel N.C.T. con i seguenti identificativi e dati censuari. Le ditte proprietarie inserite in tabella sono state verificate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsantangelo sul Nera e potrebbero essere differenti dai titolari dei diritti presenti negli atti del Catasto:

Area 1 – Area Loc. Capoluogo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 1ª AREA CAPOLUOGO						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	**Superficie da occupare**	Proprietà
1	21	246	seminativo arborato	2.250	2.250	ALFANI Sergio - proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni ANTONIO Teresa -proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
2	21	248	seminativo arborato	5.730	5.730	PETRUCCI Mariarosario - Prop. per 1/1
3	21	249	seminativo	1.180	1.180	COMUNE DI CASTELSANTANGELO PER L'ANNESSO DI NORCIA - Prop. per 1/1
4	21	250	seminativo	1.600	1.600	MARINI Marina - Prop. per 1000/1000
5	21	251	seminativo	1.580	1.580	GHEZZI Angelo - proprietà 1/3 GHEZZI Franco - proprietà 1/3 GHEZZI Teresa - proprietà 1/3
6	21	252	seminativo	1.650	1.650	BATASSA Adalberto - proprietà 1/2 bene personale BATASSA Maurizio - proprietà 1/2 bene personale
7	21	253	seminativo	1.260	1.260	CEUBINI ALFONSO; FU AMICO Comproprietario CEUBINI Arcidio; FU AMICO Comproprietario CEUBINI Domenico; FU AMICO Comproprietario CEUBINI Erminia; FU AMICO Comproprietario CEUBINI Francesco; FU AMICO Comproprietario
8	21	221	pascolo cespugliato	2.780	2.780	ALTAROCCA Ginevra - proprietà per 3/9 RIDOLFI Emanuele - proprietà per 1/9 RIDOLFI Gino - proprietà per 1/9 RIDOLFI Sante - proprietà per 2/9 RIDOLFI Sebastiano - proprietà per 2/9
9	21	254	seminativo	2.720	2.720	ALTAROCCA Ginevra - proprietà per 3/9 RIDOLFI Emanuele - proprietà per 1/9 RIDOLFI Gino - proprietà per 1/9 RIDOLFI Sante - proprietà per 2/9 RIDOLFI Sebastiano - proprietà per 2/9
10	21	486	pascolo cespugliato	140	140	ALTAROCCA Ginevra - proprietà per 3/9 RIDOLFI Emanuele - proprietà per 1/9 RIDOLFI Gino - proprietà per 1/9 RIDOLFI Sante - proprietà per 2/9 RIDOLFI Sebastiano - proprietà per 2/9
11	21	255	pascolo cespugliato	1.550	1.550	VAGNARELLI Vittorio - proprietà per 1/2 bene personale VAGNARELLI Vittorio - proprietà per 1/2
12	21	493	pascolo cespugliato	450	450	VAGNARELLI Vittorio - proprietà per 1/2 bene personale VAGNARELLI Vittorio - proprietà per 1/2
TOTALE SUPERFICIE				**22.890**	**22.890**	

Area 2 – Area interventi canale di rientro

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 2ª AREA CAPOLUOGO						
N.	Foglio	P.lla	Qualità	Superficie totale	**Superficie da occupare**	Proprietà
1	21	241	prato	1.010	1.010	FIORELLI MARIA ANTONIETTA - comproprietario per 6/64 PALAZZARI Rumenia - usufruttuaria parziaria PETRUCCI DOMENICA; FU Mariano - usufrutto per 1/3 TERENZI ELEONORA; FU Alfonso - comproprietaria per 3/4 TERENZI Giuseppe - comproprietario per 3/4 TERENZI Maria Rita - comproprietaria per 1/4 TERENZI Maurizio - comproprietario per 1/4 TERENZI Teodora - comproprietaria per 3/4 VENTURA Guido - comproprietario per 3/64 VENTURA Tommaso - comproprietario per 3/64
2	21	215	prato	750	750	CALDARELLI AUGUSTA - proprietà per 1/1
TOTALE SUPERFICIE				**1.760**	**1.760**	

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Area 3 – Area Loc. Gualdo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 1ª AREA GUALDO						
N.	Foglio	P.lla	Qualità	Superficie totale	**Superficie da occupare**	Proprietà
1	23	206	seminativo	654	654	CARMINELLI Nazzareno - nuda prop. per 12/144 in reg. di com. dei beni
						CARMINELLI Nazzareno - prop. per 24/144 in reg. di com. dei beni
						MARZOLI Antonia - usufrutto per 48/144
						PAOLUCCI Filippo - nuda proprietà per 8/144
						PAOLUCCI Filippo - proprietà per 16/144
						PAOLUCCI Gloria - nuda proprietà per 8/144
						PAOLUCCI Gloria - proprietà per 16/144
						PAOLUCCI Paolo - nuda proprietà per 8/144
						PAOLUCCI Paolo - proprietà per 16/144
						QUAGLIETTI Rosa - nuda prop. per 12/144 in reg. di com. dei beni
						QUAGLIETTI Rosa - prop. per 24/144 in reg. di com. dei beni
2	23	207	seminativo	2.110	2.110	ALTAROCCA Carla - proprietà per 1/3
						ALTAROCCA Maria - proprietà per 1/3
						MARTINELLI Firminia - proprietà per 1/3
3	23	193	seminativo	1.270	1.270	CESARETTI Alessandro - proprietà per 1/2
						CESARETTI Benedetto- proprietà per 1/2 bene personale
4	23	194	seminativo	1.840	1.840	CESARETTI Alessandro - proprietà per 1/2
						CESARETTI Benedetto- proprietà per 1/2 bene personale
5	23	354	seminativo	50	50	CESARETTI Alessandro - proprietà per 1/2
						CESARETTI Benedetto- proprietà per 1/2 bene personale
TOTALE SUPERFICIE				**5.924**	**5.924**	

Area 4 – Area Loc. Gualdo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 2ª AREA GUALDO						
N.	Foglio	P.lla	Qualità	Superficie totale	**Superficie da occupare**	Proprietà
1	32	71	prato	1.500	1.500	PICCININI Domenico - proprietà 1000/1000
			seminativo arborato	270	270	
TOTALE SUPERFICIE				**1.770**	**1.770**	

3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3.1 DATI URBANISTICI E CONSISTENZE

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelsantangelo sul Nera è il P.R.G. approvato definitivamente, in adeguamento al PPAR ed al PTC - Delibere C.C. n. 10 del 28/4/04 e n. 40 del 18/12/04, con deliberazione di G.P. atto 242 del 13/06/2008.

L'Ufficio Tecnico del Comune ha certificato che le particelle interessate dalla procedura di occupazione temporanea risultano in possesso delle seguenti destinazioni urbanistiche:

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Area 1 – Area di Capoluogo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata -1ª AREA CAPOLUOGO					
N.	Foglio	Particella	**Superficie da occupare**	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	21	246	2.250	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
2	21	248	5.730	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
3	21	249	1.180	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
4	21	250	1.600	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
5	21	251	1.580	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
6	21	252	1.650	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
7	21	253	1.260	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
				Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
11	21	221	2.780	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
12	21	254	2.720	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
13	21	255	1.550	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
14	21	486	140	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
15	21	493	450	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
TOTALE SUPERFCIE DA OCCUPARE			**22.890**		

Area 2 – Area interventi canale di rientro

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - AREA CAPOLUOGO					
N.	Foglio	Particella	**Superficie da occupare**	P.R.G. -Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	21	241	1.010	Zona E3_ Agricole inedificabili	Art. 31
2	21	215	750	Parcheggio	
TOTALE SUPERFCIE DA OCCUPARE			**1.760**		

Area 3 – Area di Gualdo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 1ª AREA GUALDO					
N.	Foglio	P.lla	**Superficie da occupare**	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	23	206	654	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
2	23	207	2.110	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
3	23	193	1.270	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
4	23	194	1.840	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
5	23	354	50	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
TOTALE SUPERFCIE DA OCCUPARE			**5.924**		

Area 4 – Area di Gualdo

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) - Provincia di Macerata - 2ª AREA GUALDO					
N.	Foglio	P.lla	**Superficie da occupare**	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	32	71	1.770	Zona E2_ Agricola di Salvaguardia	Art. 30
TOTALE SUPERFCIE DA OCCUPARE			**1.770**		

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

3.2 PESI E VINCOLI GIURIDICI

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame lo scopo della stima consiste nella determinazione dell'indennità di occupazione che è direttamente commisurata in 1/12 della corrispondente indennità di esproprio (art. 50 D.P.R. 327/2001) spettante ai legittimi proprietari delle aree in cui saranno realizzate le Sistemazioni Abitative di Emergenza (S.A.E.).

I criteri estimali da utilizzare per la valutazione in argomento sono stati oggetto nel tempo di svariati provvedimenti normativi, interpretazioni e pubblicazioni. Si tratta, in effetti, di determinare il *valore legale* dei beni in precedenza descritti, valore che si raffigura come quello attribuibile in base a norme di legge che dettano il procedimento estimativo, precisando le modalità di calcolo.

Pertanto nei successivi paragrafi verrà, sostanzialmente, determinata l'indennità di esproprio delle suddette aree, mentre nelle tabelle riassuntive finali verrà definita la corrispondente indennità di occupazione annua.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate ricoprono un ruolo istituzionale anche nel predisporre e aggiornare un Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tale strumento è nato nel 1993 con lo scopo di costituire e gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

L'andamento del mercato immobiliare nazionale riflette, in generale, la crisi economica in corso. L'esame dei macro indicatori evidenzia ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari,

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

connesso agli effetti della crisi economica in atto, che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio maceratese.

Pertanto anche i particolari segmenti immobiliari, oggetto di studio nella presente relazione di stima, sono caratterizzati da una scarsa domanda e da una limitatezza delle quotazioni.

Sebbene non siano state ancora ultimate specifiche elaborazioni, si ritiene che i recenti eventi sismici, che hanno interessato in particolare gli edifici di remota costruzione, possano aver comportato non trascurabili conseguenze sui valori di mercato del particolare segmento immobiliare. Tuttavia, in assenza di studi puntuali, nelle successive valutazioni non verranno presi in considerazione i probabili effetti di tali eventi sul mercato immobiliare.

Il territorio comunale di Castelsantangelo sul Nera, come tutti gli altri della provincia di Macerata, ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008.

Nell'ambito del mercato immobiliare del comprensorio, la crisi economica ha colpito in particolar modo i settori primario, produttivo e artigianale.

Nello specifico segmento di mercato i valori elaborati da questo Ufficio nel corso degli ultimi anni, relativi al suddetto comune, evidenziano un calo del volume delle compravendite, con una sostanziale stasi degli importi unitari.

6 INDENNITÀ PER ESPROPRIO PARZIALE

Nel caso di specie l'esproprio in valutazione riguarda beni considerati per intero, pertanto non vi sono porzioni residue che possano subire una diminuzione o un aumento di valore conseguente all'esproprio parziale del bene unitario.

7 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Come descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione di stima, oggetto di valutazione sono delle aree che risultano completamente di natura "non edificabile".

Per calcolare l'indennità di esproprio si è proceduto, in forma di perizia di stima sommaria, determinando il *valore agricolo* di ciascuna delle suddette porzioni.

Il più probabile valore di mercato di ciascuna delle aree "non edificabili" (art. 40 DPR 327/2001) è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di *prezzi componenti*, ciascuno collegato a una specifica *caratteristica* apprezzata dal mercato.

In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative, poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (*metri quadri, percentuale, numero, ecc.*);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (*ad esempio: scadente – normale – ottimo*);
- qualitative non ordinabili, quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (*ad esempio: presente – non presente*).

L'entità con cui una *caratteristica* è presente nell'immobile (*nel caso di caratteristica quantitativa*) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (*nel caso di caratteristica qualitativa*) determina l'entità del *prezzo componente* corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".
Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ad esempio, per quanto concerne le caratteristiche quantitative, i prezzi marginali sono identificabili nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una *scala di merito*, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.
Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*).

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparables,* dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

7.1 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 1 LOCALITA' CAPOLUOGO

7.1.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per *epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..*
Nel caso in esame i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel triennio 2014-2017 e situati all'interno del comune di Castelsantangelo sul Nera e nei comuni che nell'ambito della stessa provincia presentano caratteristiche analoghe.

In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

Comparable A: Atto di Compravendita del 12/05/2016 – Notaio LSSCLD43T11F520N – Rep.Racc. 3759/2983.
Terreno agricolo situato a Pievebovigliana, in località Quartignano, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in media pendenza e con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 75.930,00, prezzo di compravendita € 40.000,00 (€/mq 0,53).

Comparable B: Atto di Compravendita del 09/03/2017 - Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 19476/11638.
Terreno agricolo situato a Fiastra in località Canonica, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in media pendenza, con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 47.590,00, prezzo di compravendita € 33.750,00 (€/mq 0,71).

Comparable C: Atto di Compravendita del 27/04/2016 – Notaio SLVMML73E53L109R - Rep.Racc. 19812/11813.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Terreno agricolo situato a Fiastra in località Canonica, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in media pendenza, con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 64.540,00, prezzo di compravendita € 40.000,00 (€/mq 0,62).

Comparable D: Atto di Compravendita del 29/12/2015 - Notaio GNTMHL65D11E783Q; Rep.Racc. 44147/15817.
Terreno agricolo situato a Fiastra in località Podalla, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, giacitura in elevata pendenza, con presumibile destinazione a prato arborato. Superficie complessiva: mq 9.250,00, prezzo di compravendita € 10.000,00 (€/mq 1,08).

Comparable E: Atto di Compravendita dell'01/10/2015 – Notaio VLNGPP43E01F022V – Rep.Racc. 139112/44937.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera in località Caibartoli, di ottima qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, giacitura in piano, con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva: mq 2.984,00, prezzo di compravendita € 4.000,00 (€/mq 1,34).

Comparable F: Atto di Compravendita del 14/07/2014 – Notaio SBRFLV55H10I726A - Rep.Racc. 191564/40688.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera lungo la SP136, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normale, in possesso di giacitura con pendenza alta, con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 19.990,00, prezzo di compravendita € 15.000,00 (€/mq 0,75).

7.1.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	
			3759/2683	19476/11638	19812/11813	44147/15817	13912/44937	191564/40688	
			12/05/2016	09/03/2017	270/4/2016	29/12/2015	01/10/2015	14/07/2014	
prezzo/valore			40.000,00	33.750,00	40.000,00	10.000,00	4.000,00	15.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	PIEVEBOVIGLIANA Località Quartignano	FIASTRA Località Canonica	FIASTRA Località Canonica	FIASTRA Località Podalla	CASTELSANTANGELO Località Caibartoli	CASTELSANTANGELO SP136	CASTELSANTANGELO SUL NERA Località Capoluogo
		n° civico	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	10	23	23	18	31	58	21
		particella	74	39	51	124	327	198	248
epoca dato	semestre		1	1	1	2	2	2	1
	anno		2015	2017	2016	2015	2015	2014	2017
regione agraria	denominazione		2	2	2	2	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		SEMINATIVO	SEMINATIVO	SEMINATIVO	PRATO ARBORATO	PRATO	SEMINATIVO	SEMINATIVO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,8050	0,8050	0,8050	0,4950	0,5150	0,8050	0,8050
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata							
		tra degradata e normale		X	X				
		normale	X						
		tra normale e ricercata				X	X		X
		ricercata						X	
	consistenza		75.930,00	47.590,00	64.540,00	9.250,00	2.984,00	19.990,00	22.890,00
	inclinazione e giacitura	di piano					X		
		modesta							
		media	X	X	X				X
		medio - alta							
		alta						X	
		elevata				X			
	caratteristiche idrologiche	carenti							
		normali	X			X		X	X
		ottime		X	X		X		
	esposizione	carente (nord)							
		media (est - ovest)	X	X	X	X	X	X	
		ottima (sud)							X
	opere di sistemazione interna	carenti	X						
		normali		X	X	X		X	X
		ottime					X		
	caratteristiche fisico - chimiche	carenti							
		normali	X	X	X	X	X	X	X
		ottime							
	conformazione	scadente						X	
		mediocre							
		normale	X	X	X	X			X
		ottima					X		
	classe di consistenza	piccola							
		medio - piccola					X		
		medio - grande				X			
		grande						X	X
		elevata	X	X	X				
	qualità accesso	scadente							X
		normale	X	X	X			X	
		ottimo				X	X		
	impianti arborei	assenti	X	X	X		X	X	X
		radi				X			
		medi							
		numerosi							
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	SI	

Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- inclinazione e giacitura: rappresentano un importante parametro soprattutto ai fini dell'utilizzazione agricola. Da questo punto di vista i terreni si distinguono in:
  - di piano < 5%;

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

  - bassa modesta > 5% < 10%;
  - media > 10% e < 20%;
  - medio-alta > 20% e < 35%;
  - alta > 35% e < 50%;
  - molto alta > 50%;
- caratteristiche idrologiche: fa riferimento alla possibilità o potenzialità del terreno ad essere irrigato con fonti idriche naturali;
- esposizione: fa riferimento all'orientamento prevalente del terreno;
- opere di sistemazione interna: tale caratteristica considera la sistemazione interna del terreno e l'eventuale presenza di rete di scolo, viabilità interna, impianti di irrigazione, recinzioni, ecc.;
- caratteristiche fisico-chimiche: tiene conto della particolare natura del terreno, nonché della sua idoneità a essere adibito per scopi agricoli;
- conformazione: tale caratteristica considera la forma più o meno regolare del terreno e la sua eventuale costituzione in uno o più corpi;
- classe di consistenza: tale caratteristica fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili appartenenti a ordini di consistenza differenti;
- qualità di accesso: tiene conto dell'accessibilità più o meno agevole del bene;
- impianti arborei: la presenza di un numero limitato di essenze di un certo pregio (ulivi, alberi da frutto, ecc.) aumenta il valore del terreno a condizione che tali impianti non ne limitino la praticabilità.

7.1.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 1)

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato e dalla diversa ubicazione rispetto alla zonizzazione introdotta dalla costituzione delle Regioni Agrarie.

La stessa ricerca di mercato, ha inoltre interessato terreni aventi qualità colturale differenti.

Per quanto concerne le caratteristiche *epoca del dato, localizzazione generale e varietà colturale*, si fa riferimento ai *Valori Agricoli Medi* pubblicati annualmente

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

dalla Regione Marche per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (le ultime tabelle VAM pubblicate risalgono all'anno 2013).

Il procedimento prevede a questo punto una omogeneizzazione del campione rispetto alle tre suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore agricolo medio relativo alla zona di appartenenza del terreno di confronto nell'anno dell'epoca della stima e il valore omologo per l'annualità dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;

- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore agricolo medio della Regione Agraria dell'immobile in stima e il valore agricolo medio della Regione Agraria della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto;

- per allineare il dato "varietà di coltura", in relazione alla proporzionalità esistente tra i valori presenti tra le varie colture considerate, si è utilizzato un coefficiente determinato dal rapporto fra il valore agricolo medio della qualità colturale del "subjet" e il V.A.M. della qualità colturale dei "comparables".

I comparables così omogeneizzati vengono presi in considerazione per i successivi calcoli.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità, di seguito riportata:

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	Comparable Cf		
REGIONE AGRARIA		2	2	2	2	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		40.000,00	33.750,00	40.000,00	10.000,00	4.000,00	15.000,00	Valore medio	0,805
epoca dato	semestre di riferimento	1/2015	1/2017	1/2016	2/2015	2/2015	2/2014	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€ /mq) (zona ed epoca comparable)	0,805	0,805	0,805	0,805	0,805	0,805	valore medio qualità seminativo V.A.M. (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	0,805
	coefficiente epoca **Ke** (nella zona del comparable) V.A.M. epoca stima / V.A.M. epoca comparable	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	valore agricolo medio subjet (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	0,805
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	0,805	0,805	0,805	0,805	0,805	0,805	_	_
	coefficiente localizz. **Kl** (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	_	_
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	0,805	0,805	0,805	0,495	0,515	0,805		
	coefficiente coltura. **Kc** (all'epoca della stima)	1,000	1,000	1,000	1,626	1,563	1,000		
consistenza S_T (mq)		75.930,00	47.590,00	64.540,00	9.250,00	2.984,00	19.990,00		22.890,00
prezzo unitario $p_{CI} = Pci / S_{TCI}$ (€/m²)		0,53	0,71	0,62	1,08	1,34	0,75		
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $p'_{CI} = p_{CI} \times Ke \times Kl$		0,53	0,71	0,62	1,76	2,09	0,75		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{CI} = p'_{CI} \times S_{TCI}$		40.243,00	33.789,00	40.015,00	16.280,00	6.237,00	14.993,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI (*SALES SUMMARY GRID*)

A questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.
Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

- nel caso di caratteristica quantitativa, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad esempio la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica qualitativa, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=1, normale=2; ricercata=3).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente tabella dei dati:

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	1	3	2	2	4	4	5	4
			tra degradata e normale	2							
			normale	3							
			tra normale e ricercata	4							
			ricercata	5							
	C2	consistenza		mq	75.930,00	47.590,00	64.540,00	9.250,00	2.984,00	19.990,00	22.890,00
	C3	inclinazione e giacitura	di piano	6	4	4	4	0	6	2	4
			modesta	5							
			media	4							
			medio - alta	3							
			alta	2							
			elevata	0							
	C4	caratteristiche idrologiche	carenti	1	2	3	3	2	3	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C5	esposizione	carente (nord)	1	2	2	2	2	2	2	4
			media (est - ovest)	2							
			ottima (sud)	4							
	C6	opere di sistemazione interna	carenti	1	1	2	2	2	3	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	carenti	1	2	2	2	2	2	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C8	conformazione	scadente	1	3	3	3	3	4	1	3
			mediocre	2							
			normale	3							
			ottima	4							
	C9	classe di consistenza	piccola	6	1	1	1	4	5	3	3
			medio - piccola	5							
			medio - grande	4							
			grande	3							
			elevata	1							
	C10	qualità accesso	scadente	1	2	2	2	3	3	2	1
			normale	2							
			ottimo	3							
	C11	impianti arborei	assenti	1	1	1	1	2	1	1	1
			radi	2							
			medi	3							
			numerosi	4							

TABELLA *DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (nel caso in esame $\mathbf{p_{Cmin}}$ = €/mq 0,53) per la sola caratteristica consistenza ragguagliata, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ($\mathbf{P_{Ci}}$) per le altre caratteristiche.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable*, i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura tecnica di settore) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali che segue:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	K_{C1} x Pci	€	4,50%	1.810,94	1.520,51	1.800,68	732,60	280,67	674,69
	C2	consistenza	K_{C2} x Pmin	€/mq	100,00%	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53
	C3	inclinazione e giacitura	K_{C3} x Pci	€	1,50%	603,65	506,84	600,23	244,20	93,56	224,90
	C4	caratteristiche idrologiche	K_{C4} x Pci	€	7,50%	3.018,23	2.534,18	3.001,13	1.221,00	467,78	1.124,48
	C5	esposizione	K_{C5} x Pci	€	2,00%	804,86	675,78	800,30	325,60	124,74	299,86
	C6	opere di sistemazione interna	K_{C6} x Pci	€	2,00%	804,86	675,78	800,30	325,60	124,74	299,86
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	K_{C7} x Pci	€	2,00%	804,86	675,78	800,30	325,60	124,74	299,86
	C8	conformazione	K_{C8} x Pci	€	1,33%	536,57	450,52	533,53	217,07	83,16	199,91
	C9	classe di consistenza	K_{C9} x Pci	€	1,60%	643,89	540,62	640,24	260,48	99,79	239,89
	C10	qualità accesso	K_{C10} x Pci	€	3,00%	1.207,29	1.013,67	1.200,45	488,40	187,11	449,79
	C11	impianti arborei	K_{C11} x Pci	€	2,33%	939,00	788,41	933,68	379,87	145,53	349,84

TABELLA *DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA*

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.
Si tratta in pratica di correggere il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

ΔP_j variazione di prezzo del *comparable* riferito alla j-esima caratteristica	=	prezzo marginale della j-esima caratteristica	X	differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra *subject* e *comparable*

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.
I prezzi corretti di ciascun *comparable*, come sopra trovati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi si effettua la sintesi valutativa mediante *media aritmetica*, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.
Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti. I valori dei *comparables* che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Sulla base di quanto sopra, si compila la tabella di valutazione.

In dettaglio, nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1) calcolo dei prezzi unitari corretti $\mathbf{p_{Ci}}$ di ciascun *comparable*;
2) calcolo del valore medio unitario $\mathbf{p_{medio}}$;
3) calcolo dello scostamento percentuale Δ% dei $\mathbf{p_{Ci}}$ dal valore medio $\mathbf{p_{medio}}$;
4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento Δ% maggiore del **15,00** % dal $\mathbf{p_{medio}}$;
5) ricalcolo del valore medio unitario $\mathbf{p_{medio}}$ dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables superstiti, con ulteriore verifica dello scostamento percentuale Δ% dei $\mathbf{p_{Ci}}$ dal valore medio $\mathbf{p_{medio}}$;
6) l'ipotesi di sintesi valutativa individua il valore unitario del subject quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables di riferimento, pertanto il valore unitario del subject $\mathbf{p_s}$ si pone pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
7) calcolo del valore complessivo $\mathbf{P_s}$ del *subject* come prodotto del $\mathbf{p_s}$ per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del terreno agricolo in oggetto:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		CF			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	1	1.810,94	2	3.041,01	2	3.601,35	0	0,00	0	0,00	-1	-674,69		
	C2	consistenza	-53040	-28.111,20	-24700	-13.091,00	-41650	-22.074,50	13640	7.229,20	####	10.550,18	2900	1.537,00		
	C3	inclinazione e giacitura	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4	976,80	-2	-187,11	2	449,79		
	C4	caratteristiche idrologiche	0	0,00	-1	-2.534,18	-1	-3.001,13	0	0,00	-1	-467,78	0	0,00		
	C5	esposizione	2	1.609,72	2	1.351,56	2	1.600,60	2	651,20	2	249,48	2	599,72		
	C6	opere di sistemazione interna	1	804,86	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-124,74	0	0,00		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-83,16	2	399,81		
	C9	classe di consistenza	2	1.287,78	2	1.081,25	2	1.280,48	-1	-260,48	-2	-199,58	0	0,00		
	C10	qualità accesso	-1	-1.207,29	-1	-1.013,67	-1	-1.200,45	-2	-976,80	-2	-374,22	-1	-449,79		
	C11	impianti arborei	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-379,87	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi	-23.805,20		-11.165,03		-19.793,65		7.240,05		9.363,07		1.861,85			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	40.243,00		33.789,00		40.015,00		16.280,00		6.237,00		14.993,00			
		prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$	16.437,80		22.623,97		20.221,36		23.520,05		15.600,07		16.854,85			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,72		0,99		0,88		1,03		0,68		0,74		p medio	0,84
		scostamento percentuale Δ %	-14,29%		17,86%		4,76%		22,62%		-19,05%		-11,90%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,72				0,88						0,74		$p_S = p_{medio}$	0,80

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

In tabella si evidenzia che, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il ± 15%, si effettua la sintesi finale del subject, riportando nelle ultime due righe i prezzi corretti $\mathbf{p_{Ci}}$ risultati validi e la cui media è pari a:

Valore unitario attribuibile alla porzione "NON EDIFICABILE" – Area 1 – Località Capoluogo

$$\mathbf{V_{u1} = p_{medio} = €/m^2\ 0{,}80;}$$

7.2 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 2 AREA INTERVENTI CANALE DI RIENTRO

Il più probabile valore di mercato di mercato dei cespiti è stato individuato con la medesima metodologia precedentemente descritta.

7.2.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Nel caso in esame i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel triennio 2014-2017 e situati all'interno del comune di Castelsantangelo sul Nera in località vicine o prossime ai centri abitati.

In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

Comparable A: Atto di Compravendita del 01/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15809/9444.
Terreno agricolo situato a Montecavallo, in località Pian Della Noce, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in pendenza medio-alta e con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 33.430,00, prezzo di compravendita € 16.000,00 (€/mq 0,48).

Comparable B: Atto di Compravendita del 01/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109 R – Rep.Racc. 15809/9444.
Terreno agricolo situato a Montecavallo, in località Pian Della Noce, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche carenti, con giacitura in alta pendenza e con presumibile destinazione a bosco. Superficie complessiva mq 7.880,00, prezzo di compravendita € 2.500,00 (€/mq 0,32).

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Comparable C: Atto di Compravendita del 29/11/2013 – Notaio SLVMML73E53L109 R – Rep.Racc. 14264/8591.
Terreno agricolo situato a Muccia, in località Col Dei Venti, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in media pendenza e con presumibile destinazione a bosco. Superficie complessiva: mq 10.700,00, prezzo di compravendita € 3.250,00 (€/mq 0,30).

Comparable D: Atto di Compravendita del 26/06/2013 – Notaio SDOJCP71R24D612M – Rep.Racc. 8064/2878.
Terreno agricolo situato a Ussita, in località Palazzo, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in elevata pendenza e con presumibile destinazione a bosco. Superficie complessiva mq 3.240,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/mq 0,62).

Comparable E: Atto di Compravendita del 24/10/2015 – Notaio LSSLSN74C05E783P – Rep.Racc. 3402/2437.
Terreno agricolo situato a Pievebovigliana, in località La Villa, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in media pendenza e con presumibile destinazione a bosco. Superficie complessiva mq 3.820,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/mq 0,52).

Comparable F: Atto di Compravendita del 04/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15073/9064.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località Va Piè La Rocca, di media qualità agronomica, di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in piano e con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva mq 1.420,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/mq 1,41).

7.2.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			ATTO C/V 15809/9444 01/04/2014	ATTO C/V 15809/9444 01/04/2014	ATTO C/V 14264/8591 29/11/2013	ATTO C/V 8064/2878 26/06/2013	ATTO C/V 3402/2437 24/10/2015	ATTO C/V 15073/9064 04/04/2014	
prezzo/valore			16.000,00	2.500,00	3.250,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	MONTECAVALLO LOC. PIAN DELLA NOCE	MONTECAVALLO LOC. PIAN DELLA NOCE	MUCCIA LOC. COL DEI VENTI	USSITA LOC. PALAZZO	PIEVEBOVIGLIANA LOC. LA VILLA	CASTELSANTANGELO VIA PIE LA ROCCA	CASTELSANTANGELO SUL NERA Località Capoluogo
		n° civico	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	18	18	6	26	1	23	21
		particella	99	46	57	151	75	286	241
epoca dato	semestre		2	2	2	1	2	1	1
	anno		2014	2014	2013	2013	2015	2014	2017
regione agraria	denominazione		1	1	1	2	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		SEMINATIVO	BOSCO ALTO FUSTO	BOSCO ALTO FUSTO	BOSCO ALTO FUSTO	BOSCO ALTO FUSTO	PRATO	PASCOLO CESPUGLIATO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,8150	0,4200	0,4200	0,4200	0,4200	0,5150	0,2650
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata							
		tra degradata e normale	X	X					
		normale			X	X	X	X	
		tra normale e ricercata							X
		ricercata							
	consistenza		33.430,00	7.880,00	10.700,00	3.240,00	3.820,00	1.420,00	1.760,00
	inclinazione e giacitura	di piano						X	X
		modesta							
		media			X		X		
		medio - alta	X						
		alta		X					
		elevata				X			
	caratteristiche idrologiche	carenti		X					
		normali	X		X	X	X		
		ottime						X	X
	esposizione	carente (nord)							
		media (est - ovest)	X	X	X		X		
		ottima (sud)				X		X	X
	opere di sistemazione interna	carenti		X	X	X	X		X
		normali	X						
		ottime						X	
	caratteristiche fisico - chimiche	carenti							
		normali	X	X	X	X	X	X	X
		ottime							
	conformazione	scadente							
		mediocre		X				X	
		normale	X		X	X			
		ottima					X		X
	classe di consistenza	piccola						X	X
		medio - piccola				X	X		
		medio - grande		X					
		grande			X				
		elevata	X						
	qualità accesso	scadente			X		X		
		normale	X	X					
		ottimo				X		X	X
	impianti arborei	assenti		X	X	X	X	X	X
		radi							
		medi	X						
		numerosi							
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	SI	

7.2.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 2)

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle predisposte secondo criteri analoghi a quelli già esposti.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE

I dati economici relativi ai comparables che presentano caratteristiche disomogenee sono stati omogeneizzati nella tabella di seguito riportata:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENEIZZARE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	Comparable Cf		
REGIONE AGRARIA		1	1	1	2	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		**16.000,00**	**2.500,00**	**3.250,00**	**2.000,00**	**2.000,00**	**2.000,00**	Valore medio	0,265
epoca dato	semestre di riferimento	2/2014	2/2014	2/2013	1/2013	2/2015	1/2014	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€ /mq) (zona ed epoca comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	valore medio qualità seminativoV.A.M. (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,805**
	coefficiente epoca **Ke** (nella zona del comparabile) V.A.M. epoca stima / V.A.M. epoca comparable	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	valore agricolo medio subjet (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,265**
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	_	_
	coefficiente localizz. **Kl** (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	0,988	0,988	0,988	1,000	1,000	1,000	_	_
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	**0,815**	**0,420**	**0,420**	**0,420**	**0,420**	**0,515**		
	coefficiente coltura. **Kc** (all'epoca della stima)	0,325	0,631	0,631	0,631	0,631	0,515		
consistenza S_T (mq)		33.430,00	7.880,00	10.700,00	3.240,00	3.820,00	1.420,00		1.760,00
prezzo unitario $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{TCi}$ (€/m²)		0,48	0,32	0,30	0,62	0,52	1,41		
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times Ke \times Kl$		0,15	0,20	0,19	0,39	0,33	0,73		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		5.015,00	1.576,00	2.033,00	1.264,00	1.261,00	1.037,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA *DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)*

A questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.
Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	*degradata*	1	2	2	3	3	3	3	4
			tra degradata e normale	2							
			normale	3							
			tra normale e ricercata	4							
			ricercata	5							
	C2	consistenza		mq	33.430,00	7.880,00	10.700,00	3.240,00	3.820,00	1.420,00	1.760,00
	C3	inclinazione e giacitura	*di piano*	6	3	2	4	0	4	6	6
			modesta	5							
			media	4							
			medio - alta	3							
			alta	2							
			elevata	0							
	C4	caratteristiche idrologiche	*carenti*	1	2	1	2	2	2	3	3
			normali	2							
			ottime	3							
	C5	esposizione	*carente (nord)*	1	2	2	2	4	2	4	4
			media (est - ovest)	2							
			ottima (sud)	4							
	C6	opere di sistemazione interna	*carenti*	1	2	1	1	1	1	3	1
			normali	2							
			ottime	3							
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	*carenti*	1	2	2	2	2	2	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C8	conformazione	*scadente*	1	3	2	3	3	4	2	4
			mediocre	2							
			normale	3							
			ottima	4							
	C9	classe di consistenza	*piccola*	6	1	4	3	5	5	6	6
			medio - piccola	5							
			medio - grande	4							
			grande	3							
			elevata	1							
	C10	qualità accesso	*scadente*	1	2	2	1	3	1	3	3
			normale	2							
			ottimo	3							
	C11	impianti arborei	*assenti*	1	3	1	1	1	1	1	1
			radi	2							
			medi	3							
			numerosi	4							

TABELLA *DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (nel caso in esame $\mathbf{p_{Cmin}}$ = €/mq 0,15 per la sola caratteristica consistenza ragguagliata, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ($\mathbf{P_{Ci}}$) per le altre caratteristiche.

I calcoli sono esplicitati nella successiva tabella.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	K_{C1} X Pci	€	4,50%	225,68	70,92	91,49	56,88	56,75	46,67
	C2	consistenza	K_{C2} X Pmin	€/mq	100,00%	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	C3	inclinazione e giacitura	K_{C3} X Pci	€	1,50%	75,23	23,64	30,50	18,96	18,92	15,56
	C4	caratteristiche idrologiche	K_{C4} X Pci	€	7,50%	376,13	118,20	152,48	94,80	94,58	77,78
	C5	esposizione	K_{C5} X Pci	€	2,00%	100,30	31,52	40,66	25,28	25,22	20,74
	C6	opere di sistemazione interna	K_{C6} X Pci	€	2,00%	100,30	31,52	40,66	25,28	25,22	20,74
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	K_{C7} X Pci	€	2,00%	100,30	31,52	40,66	25,28	25,22	20,74
	C8	conformazione	K_{C8} X Pci	€	1,33%	66,87	21,01	27,11	16,85	16,81	13,83
	C9	classe di consistenza	K_{C9} X Pci	€	1,60%	80,24	25,22	32,53	20,22	20,18	16,59
	C10	qualità accesso	K_{C10} X Pci	€	3,00%	150,45	47,28	60,99	37,92	37,83	31,11
	C11	impianti arborei	K_{C11} X Pci	€	2,33%	117,02	36,77	47,44	29,49	29,42	24,20

TABELLA *DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA*

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del terreno agricolo in oggetto.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		CF			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	2	451,35	2	141,84	1	91,49	1	56,88	1	56,75	1	46,67		
	C2	consistenza	-31670	-4.750,50	-6120	-918,00	-8940	-1.341,00	-1480	-222,00	-2060	-309,00	340	51,00		
	C3	inclinazione e giacitura	3	225,68	4	94,56	2	60,99	6	113,76	2	37,83	0	0,00		
	C4	caratteristiche idrologiche	1	376,13	2	236,40	1	152,48	1	94,80	1	94,58	0	0,00		
	C5	esposizione	2	200,60	2	63,04	2	81,32	0	0,00	2	50,44	0	0,00		
	C6	opere di sistemazione interna	-1	-100,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-2	-41,48		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	1	66,87	2	42,03	1	27,11	1	16,85	0	0,00	2	27,65		
	C9	classe di consistenza	5	401,20	2	50,43	3	97,58	1	20,22	1	20,18	0	0,00		
	C10	qualità accesso	1	150,45	1	47,28	2	121,98	0	0,00	2	75,66	0	0,00		
	C11	impianti arborei	-2	-234,03	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi	-3.212,57		-242,42		-708,06		80,52		26,43		83,84			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	5.015,00		1.576,00		2.033,00		1.264,00		1.261,00		1.037,00			
		prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$	1.802,43		1.333,58		1.324,94		1.344,52		1.287,43		1.120,84			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	1,02		0,76		0,75		0,76		0,73		0,64		p medio	0,78
		scostamento percentuale Δ %	31,33%		-2,15%		-3,43%		-2,15%		-6,01%		-17,60%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$			0,76		0,75		0,76		0,73				$p_S = p_{medio}$	0,75

In tabella si evidenzia che, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il ± 15%, si effettua la sintesi finale del subject, riportando nelle ultime due righe i prezzi corretti $\mathbf{p_{Ci}}$ risultati validi e la cui media è pari a:

Valore unitario attribuibile alla porzione "NON EDIFICABILE" – Area 2 – area interventi canale di rientro

$$\mathbf{V_{u2} = p_{medio} = €/m^2\ 0,75;}$$

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

7.3 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 3 LOCALITÀ GUALDO

Il più probabile valore di mercato di mercato dei cespiti è stato individuato con la medesima metodologia precedentemente descritta.

7.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Nel caso in esame i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel triennio 2014-2017 e situati all'interno del comune di Castelsantangelo sul Nera in località vicine o prossime ai centri abitati.

In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

Comparable A: Atto di Compravendita del 01/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15809/9444.
Terreno agricolo situato a Montecavallo, in località Pian Della Noce, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in alta pendenza e con presumibile destinazione a bosco alto fusto. Superficie complessiva mq 7.880,00, prezzo di compravendita € 2.500,00 (€/mq 0,32).

Comparable B: Atto di Compravendita del 29/11/2013 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 14264/8591.
Terreno agricolo situato a Muccia, in località Col Dei Venti, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in media pendenza e con presumibile destinazione a bosco. Superficie complessiva mq 10.700,00, prezzo di compravendita € 3.250,00 (€/mq 0,30).

Comparable C: Atto di Compravendita del 04/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15073/9064.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località Va Piè La Rocca, di media qualità agronomica, di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in piano e con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva mq 1.420,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/mq 1,41).

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

Comparable D: Atto di Compravendita del 16/09/2016 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 20625/12323.
Terreno agricolo situato a Pievetorina, in località Pietralata, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 6.990,00, prezzo di compravendita: € 6.000,00 (€/mq 0,86).

Comparable E: Atto di Compravendita del 14/02/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 14740/8882.
Terreno agricolo situato a Ussita, in Frazione Calcara, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione prato arborato. Superficie complessiva mq 490,00, prezzo di compravendita: € 900,00 (€/mq 1,84).

Comparable F: Atto di Compravendita del 06/05/2015 – Notaio CMMTLL61M30F839Z – Rep.Racc. 80376/34589.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località San Martino, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione a vivaio. Superficie complessiva mq 2.644,00, prezzo di compravendita: € 8.500,00 (€/mq 3,21).

7.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			ATTO C/V 15809/9444 01/04/2014	ATTO C/V 14264/8591 29/11/2013	ATTO C/V 15073/9064 04/04/2014	ATTO C/V 20625/12323 16/09/2016	ATTO C/V 14740/8882 14/02/2014	ATTO C/V 80376/34589 06/05/2015	
prezzo/valore			2.500,00	3.250,00	2.000,00	6.000,00	900,00	8.500,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	MONTECAVALLO LOC. PIAN DELLA NOCE	MUCCIA LOC. COL DEI VENTI	CASTELSANTANGELO VIA PIE LA ROCCA	PIEVETORINA VIA PIETRALATA	USSITA FRAZ. CALCARA	CASTELSANTANGELO LOC. SAN MARTINO	CASTELSANTANGELO SUL NERA Località Gualdo
		n° civico	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	18	6	23	5	27	32	23
		particella	46	57	286	145	153	89	207
epoca dato	semestre		2	2	1	2	1	1	1
	anno		2014	2013	2014	2016	2014	2015	2017
regione agraria	denominazione		1	1	2	1	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		BOSCO ALTO FUSTO	BOSCO ALTO FUSTO	PRATO	SEMINATIVO	PRATO ARBORATO	VIVAIO E COLTURE FLOREALI	SEMINATIVO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,4200	0,4200	0,5150	0,8150	0,4950	4,3750	0,8050
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata							
		tra degradata e normale	X						
		normale		X	X				X
		tra normale e ricercata					X	X	
		ricercata				X			
	consistenza		7.880,00	10.700,00	1.420,00	6.990,00	490,00	2.644,00	5.924,00
	inclinazione e giacitura	di piano			X				
		modesta				X	X	X	
		media		X					X
		medio - alta							
		alta	X						
		elevata							
	caratteristiche idrologiche	carenti	X						
		normali		X				X	
		ottime			X	X	X		X
	esposizione	carente (nord)							
		media (est - ovest)	X	X			X		
		ottima (sud)			X	X		X	X
	opere di sistemazione interna	carenti	X	X					
		normali				X	X	X	
		ottime			X				X
	caratteristiche fisico - chimiche	carenti							
		normali	X	X	X	X	X	X	X
		ottime							
	conformazione	scadente							
		mediocre	X		X				
		normale		X			X	X	
		ottima				X			X
	classe di consistenza	piccola			X		X		
		medio - piccola						X	
		medio - grande	X			X			X
		grande		X					
		elevata							
	qualità accesso	scadente		X					
		normale	X						
		ottimo			X	X	X	X	X
	impianti arborei	assenti	X	X	X	X		X	
		radi					X		X
		medi							
		numerosi							
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	SI	

7.3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 3)

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle predisposte secondo criteri analoghi a quelli già esposti.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE

I dati economici relativi ai comparables che presentano caratteristiche disomogenee sono stati omogeneizzati nella tabella di seguito riportata:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENEIZZARE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	Comparable Cf		
REGIONE AGRARIA		1	1	2	1	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		**2.500,00**	**3.250,00**	**2.000,00**	**6.000,00**	**900,00**	**8.500,00**	Valore medio	0,805
epoca dato	semestre di riferimento	2/2014	2/2013	1/2014	2/2016	1/2014	1/2015	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€ /mq) (zona ed epoca comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	valore medio qualità seminativoV.A.M. (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,805**
	coefficiente epoca **Ke** (nella zona del comparabile) V.A.M. epoca stima / V.A.M. epoca comparable	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	valore agricolo medio subjet (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,805**
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	_	_
	coefficiente localizz. **Kl** (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	0,988	0,988	1,000	0,988	1,000	1,000	_	_
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	**0,420**	**0,420**	**0,515**	**0,815**	**0,495**	**4,375**		
	coefficiente coltura. **Kc** (all'epoca della stima)	1,917	1,917	1,563	0,988	1,626	0,184		
consistenza S_T (mq)		7.880,00	10.700,00	1.420,00	6.990,00	490,00	2.644,00		5.924,00
prezzo unitario $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{TCi}$ (€/m²)		0,32	0,30	1,41	0,86	1,84	3,21		
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times Ke \times Kl$		0,61	0,57	2,20	0,84	2,99	0,59		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		4.807,00	6.099,00	3.124,00	5.872,00	1.465,00	1.560,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA *DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)*

A questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.
Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	*degradata*	1	2	3	3	5	4	4	3
			tra degradata e normale	2							
			normale	3							
			tra normale e ricercata	4							
			ricercata	5							
	C2	consistenza		mq	7.880,00	10.700,00	1.420,00	6.990,00	490,00	2.644,00	5.924,00
	C3	inclinazione e giacitura	*di piano*	6	2	4	6	5	5	5	4
			modesta	5							
			media	4							
			medio - alta	3							
			alta	2							
			elevata	0							
	C4	caratteristiche idrologiche	*carenti*	1	1	2	3	3	3	2	3
			normali	2							
			ottime	3							
	C5	esposizione	*carente (nord)*	1	2	2	4	4	2	4	4
			media (est - ovest)	2							
			ottima (sud)	4							
	C6	opere di sistemazione interna	*carenti*	1	1	1	3	2	2	2	3
			normali	2							
			ottime	3							
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	*carenti*	1	2	2	2	2	2	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C8	conformazione	*scadente*	1	2	3	2	4	3	3	4
			mediocre	2							
			normale	3							
			ottima	4							
	C9	classe di consistenza	*piccola*	6	4	3	6	4	6	5	4
			medio - piccola	5							
			medio - grande	4							
			grande	3							
			elevata	1							
	C10	qualità accesso	*scadente*	1	2	1	3	3	3	3	3
			normale	2							
			ottimo	3							
	C11	impianti arborei	*assenti*	1	1	1	1	1	2	1	2
			radi	2							
			medi	3							
			numerosi	4							

TABELLA *DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (nel caso in esame $\mathbf{p_{Cmin}}$ = €/mq 0,57 per la sola caratteristica consistenza ragguagliata, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ($\mathbf{P_{Ci}}$) per le altre caratteristiche.

I calcoli sono esplicitati nella successiva tabella.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	K_{C1} X Pci	€	4,50%	216,32	274,46	140,58	264,24	65,93	70,20
	C2	consistenza	K_{C2} X Pmin	€/mq	100,00%	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
	C3	inclinazione e giacitura	K_{C3} X Pci	€	1,50%	72,11	91,49	46,86	88,08	21,98	23,40
	C4	caratteristiche idrologiche	K_{C4} X Pci	€	7,50%	360,53	457,43	234,30	440,40	109,88	117,00
	C5	esposizione	K_{C5} X Pci	€	2,00%	96,14	121,98	62,48	117,44	29,30	31,20
	C6	opere di sistemazione interna	K_{C6} X Pci	€	2,00%	96,14	121,98	62,48	117,44	29,30	31,20
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	K_{C7} X Pci	€	2,00%	96,14	121,98	62,48	117,44	29,30	31,20
	C8	conformazione	K_{C8} X Pci	€	1,33%	64,09	81,32	41,65	78,29	19,53	20,80
	C9	classe di consistenza	K_{C9} X Pci	€	1,60%	76,91	97,58	49,98	93,95	23,44	24,96
	C10	qualità accesso	K_{C10} X Pci	€	3,00%	144,21	182,97	93,72	176,16	43,95	46,80
	C11	impianti arborei	K_{C11} X Pci	€	2,33%	112,16	142,31	72,89	137,01	34,18	36,40

TABELLA *DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA*

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del terreno agricolo in oggetto.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		CF			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	1	216,32	0	0,00	0	0,00	-2	-528,48	-1	-65,93	-1	-70,20		
	C2	consistenza	-1956	-1.114,92	-4776	-2.722,32	4504	2.567,28	-1066	-607,62	5434	3.097,38	3280	1.869,60		
	C3	inclinazione e giacitura	2	144,21	0	0,00	-2	-93,72	-1	-88,08	-1	-21,98	-1	-23,40		
	C4	caratteristiche idrologiche	2	721,05	1	457,43	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	117,00		
	C5	esposizione	2	192,28	2	243,96	0	0,00	0	0,00	2	58,60	0	0,00		
	C6	opere di sistemazione interna	2	192,28	2	243,96	0	0,00	1	117,44	1	29,30	1	31,20		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	2	128,19	1	81,32	2	83,31	0	0,00	1	19,53	1	20,80		
	C9	classe di consistenza	0	0,00	1	97,58	-2	-99,97	0	0,00	-2	-46,88	-1	-24,96		
	C10	qualità accesso	1	144,21	2	365,94	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C11	impianti arborei	1	112,16	1	142,31	1	72,89	1	137,01	0	0,00	1	36,40		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi	735,78		-1.089,82		2.529,79		-969,73		3.070,03		1.956,44			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	4.807,00		6.099,00		3.124,00		5.872,00		1.465,00		1.560,00			
		prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$	5.542,78		5.009,18		5.653,79		4.902,27		4.535,03		3.516,44			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,94		0,85		0,95		0,83		0,77		0,59		p medio	0,82
		scostamento percentuale Δ %	14,40%		3,45%		15,62%		1,01%		-6,29%		-28,19%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,94		0,85				0,83		0,77				$p_S = p_{medio}$	0,85

In tabella si evidenzia che, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il ± 15%, si effettua la sintesi finale del subject, riportando nelle ultime due righe i prezzi corretti $\mathbf{p_{Ci}}$ risultati validi e la cui media è pari a:

Valore unitario attribuibile alla porzione "NON EDIFICABILE" – Area 3 – Loc. Gualdo

$$\mathbf{V_{u3} = p_{medio} = €/m^2\ 0,85;}$$

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

7.4 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO AREA 4 LOCALITÀ GUALDO

Il più probabile valore di mercato di mercato dei cespiti è stato individuato con la medesima metodologia precedentemente descritta.

7.4.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Nel caso in esame i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel triennio 2014-2017 e situati all'interno del comune di Castelsantangelo sul Nera in località vicine o prossime ai centri abitati.

In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

Comparable A: Atto di Compravendita del 01/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15809/9444.
Terreno agricolo situato a Montecavallo, in località Pian Della Noce, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in alta pendenza e con presumibile destinazione a bosco alto fusto. Superficie complessiva mq 7.880,00, prezzo di compravendita € 2.500,00 (€/mq 0,32).

Comparable B: Atto di Compravendita del 16/09/2016 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 20625/12323.
Terreno agricolo situato a Pievetorina, in località Pietralata, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 6.990,00, prezzo di compravendita: € 6.000,00 (€/mq 0,86).

Comparable C: Atto di Compravendita del 14/02/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 14740/8882.
Terreno agricolo situato a Ussita, in Frazione Calcara, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione prato arborato. Superficie complessiva mq 490,00, prezzo di compravendita: € 900,00 (€/mq 1,84).

Comparable D: Atto di Compravendita del 16/07/2014 – Notaio PRDCSR59M04B474D – Rep.Racc. 33553/13403.
Terreno agricolo situato a Fiastra, in località Moreggini, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

pendenza medio-alta e con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 10.700,00, prezzo di compravendita € 8.000,00 (€/mq 0,75).

Comparable E: Atto di Compravendita del 04/04/2014 – Notaio SLVMML73E53L109R – Rep.Racc. 15073/9064.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località Va Piè La Rocca, di media qualità agronomica, di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in piano e con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva mq 1.420,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/mq 1,41).

Comparable F: Atto di Compravendita del 06/05/2015 – Notaio CMMTLL61M30F839Z – Rep.Racc. 80376/34589.
Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località San Martino, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normali, con giacitura in modesta pendenza e con presumibile destinazione a vivaio. Superficie complessiva mq 2.644,00, prezzo di compravendita: € 8.500,00 (€/mq 3,21).

7.4.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			ATTO C/V 15809/9444 01/04/2014	ATTO C/V 20625/12323 16/09/2016	ATTO C/V 14740/8882 14/02/2014	ATTO C/V 33553/13403 16/07/2014	ATTO C/V 15073/9064 04/04/2014	ATTO C/V 80376/34589 06/05/2015	
prezzo/valore			2.500,00	6.000,00	900,00	8.000,00	2.000,00	8.500,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	MONTECAVALLO LOC. PIAN DELLA NOCE	PIEVETORINA VIA PIETRALATA	USSITA FRAZ. CALCARA	FIASTRA LOC. MOREGGINI	CASTELSANTANGELO VIA PIE' LA ROCCA	CASTELSANTANGELO LOC. SAN MARTINO	CASTELSANTANGELO SUL NERA Località Gualdo
		n° civico	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	18	5	27	7	23	32	32
		particella	46	145	153	307	286	89	71
epoca dato	semestre		2	2	1	2	1	1	1
	anno		2014	2016	2014	2014	2014	2015	2017
regione agraria	denominazione		1	1	2	2	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		BOSCO ALTO FUSTO	SEMINATIVO	PRATO ARBORATO	SEMINATIVO	PRATO	VIVAIO E COLTURE FLOREALI	PRATO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,4200	0,8150	0,4950	0,8050	0,5150	4,3750	0,5150
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata							
		tra degradata e normale	X			X			
		normale					X		X
		tra normale e ricercata			X			X	
		ricercata		X					
	consistenza		7.880,00	6.990,00	490,00	10.700,00	1.420,00	2.644,00	1.770,00
	inclinazione e giacitura	di piano					X		
		modesta		X	X			X	
		media							
		medio - alta				X			X
		alta	X						
		elevata							
	caratteristiche idrologiche	carenti	X						
		normali						X	X
		ottime		X	X	X	X		
	esposizione	carente (nord)							
		media (est - ovest)	X		X	X			
		ottima (sud)		X			X	X	X
	opere di sistemazione interna	carenti	X						X
		normali		X	X	X		X	
		ottime					X		
	caratteristiche fisico - chimiche	carenti							
		normali	X	X	X	X	X	X	X
		ottime							
	conformazione	scadente							
		mediocre	X				X		
		normale			X			X	X
		ottima		X		X			
	classe di consistenza	piccola			X		X		X
		medio - piccola						X	
		medio - grande	X	X					
		grande				X			
		elevata							
	qualità accesso	scadente							
		normale	X						
		ottimo		X	X	X	X	X	X
	impianti arborei	assenti	X	X		X	X	X	X
		radi			X				
		medi							
		numerosi							
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	SI	

7.4.3 STIMA DEGLI IMMOBILI (AREA 4)

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle predisposte secondo criteri analoghi a quelli già esposti.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE

I dati economici relativi ai comparables che presentano caratteristiche disomogenee sono stati omogeneizzati nella tabella di seguito riportata:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	Comparable Cf		
REGIONE AGRARIA		1	1	2	2	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		**2.500,00**	**6.000,00**	**900,00**	**8.000,00**	**2.000,00**	**8.500,00**	Valore medio	0,515
epoca dato	semestre di riferimento	2/2014	2/2016	1/2014	2/2014	1/2014	1/2015	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€ /mq) (zona ed epoca comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	valore medio qualità seminativoV.A.M. (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,805**
	coefficiente epoca **Ke** (nella zona del comparabile) V.A.M. epoca stima / V.A.M. epoca comparable	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	valore agricolo medio subjet (€/mq) *(zona ed epoca subject)*	**0,515**
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	**0,815**	**0,815**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	**0,805**	_	_
	coefficiente localizz. **Kl** (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	0,988	0,988	1,000	1,000	1,000	1,000	_	_
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	**0,420**	**0,815**	**0,495**	**0,805**	**0,515**	**4,375**		
	coefficiente coltura. **Kc** (all'epoca della stima)	1,226	0,632	1,040	0,640	1,000	0,118		
consistenza S_T (mq)		7.880,00	6.990,00	490,00	10.700,00	1.420,00	2.644,00		1.770,00
prezzo unitario $p_{Ci} = Pci / S_{TCi}$ (€/m²)		0,32	0,86	1,84	0,75	1,41	3,21		
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times Ke \times Kl$		0,39	0,54	1,91	0,48	1,41	0,38		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		3.073,00	3.775,00	936,00	5.136,00	2.002,00	1.005,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

TABELLA *DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)*

A questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.
Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	*degradata*	1	2	5	4	2	3	4	3
			tra degradata e normale	2							
			normale	3							
			tra normale e ricercata	4							
			ricercata	5							
	C2	consistenza		mq	7.880,00	6.990,00	490,00	10.700,00	1.420,00	2.644,00	1.770,00
	C3	inclinazione e giacitura	*di piano*	6	2	5	5	3	6	5	3
			modesta	5							
			media	4							
			medio - alta	3							
			alta	2							
			elevata	0							
	C4	caratteristiche idrologiche	*carenti*	1	1	3	3	3	3	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C5	esposizione	*carente (nord)*	1	2	4	2	2	4	4	4
			media (est - ovest)	2							
			ottima (sud)	4							
	C6	opere di sistemazione interna	*carenti*	1	1	2	2	2	3	2	1
			normali	2							
			ottime	3							
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	*carenti*	1	2	2	2	2	2	2	2
			normali	2							
			ottime	3							
	C8	conformazione	*scadente*	1	2	4	3	4	2	3	3
			mediocre	2							
			normale	3							
			ottima	4							
	C9	classe di consistenza	*piccola*	6	4	4	6	3	6	5	6
			medio - piccola	5							
			medio - grande	4							
			grande	3							
			elevata	1							
	C10	qualità accesso	*scadente*	1	2	3	3	3	3	3	3
			normale	2							
			ottimo	3							
	C11	impianti arborei	*assenti*	1	1	1	2	1	1	1	1
			radi	2							
			medi	3							
			numerosi	4							

TABELLA *DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (nel caso in esame $\mathbf{p_{Cmin}}$ = €/mq 0,38 per la sola caratteristica consistenza ragguagliata, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ($\mathbf{P_{Ci}}$) per le altre caratteristiche.

I calcoli sono esplicitati nella successiva tabella.

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	K_{C1} x Pci	€	4,50%	138,29	169,88	42,12	231,12	90,09	45,23
	C2	consistenza	K_{C2} x Pmin	€/mq	100,00%	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
	C3	inclinazione e giacitura	K_{C3} x Pci	€	1,50%	46,10	56,63	14,04	77,04	30,03	15,08
	C4	caratteristiche idrologiche	K_{C4} x Pci	€	7,50%	230,48	283,13	70,20	385,20	150,15	75,38
	C5	esposizione	K_{C5} x Pci	€	2,00%	61,46	75,50	18,72	102,72	40,04	20,10
	C6	opere di sistemazione interna	K_{C6} x Pci	€	2,00%	61,46	75,50	18,72	102,72	40,04	20,10
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	K_{C7} x Pci	€	2,00%	61,46	75,50	18,72	102,72	40,04	20,10
	C8	conformazione	K_{C8} x Pci	€	1,33%	40,97	50,33	12,48	68,48	26,69	13,40
	C9	classe di consistenza	K_{C9} x Pci	€	1,60%	49,17	60,40	14,98	82,18	32,03	16,08
	C10	qualità accesso	K_{C10} x Pci	€	3,00%	92,19	113,25	28,08	154,08	60,06	30,15
	C11	impianti arborei	K_{C11} x Pci	€	2,33%	71,70	88,08	21,84	119,84	46,71	23,45

TABELLA *DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA*

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del terreno agricolo in oggetto.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		CF			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	1	138,29	-2	-339,75	-1	-42,12	1	231,12	0	0,00	-1	-45,23		
	C2	consistenza	-6110	-2.321,80	-5220	-1.983,60	1280	486,40	-8930	-3.393,40	350	133,00	-874	-332,12		
	C3	inclinazione e giacitura	1	46,10	-2	-113,25	-2	-28,08	0	0,00	-3	-90,09	-2	-30,15		
	C4	caratteristiche idrologiche	1	230,48	-1	-283,13	-1	-70,20	-1	-385,20	-1	-150,15	0	0,00		
	C5	esposizione	2	122,92	0	0,00	2	37,44	2	205,44	0	0,00	0	0,00		
	C6	opere di sistemazione interna	0	0,00	-1	-75,50	-1	-18,72	-1	-102,72	-2	-80,08	-1	-20,10		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	1	40,97	-1	-50,33	0	0,00	-1	-68,48	1	26,69	0	0,00		
	C9	classe di consistenza	2	98,34	2	120,80	0	0,00	3	246,53	0	0,00	1	16,08		
	C10	qualità accesso	1	92,19	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C11	impianti arborei	0	0,00	0	0,00	-1	-21,84	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi	-1.552,53		-2.724,76		342,88		-3.266,71		-160,63		-411,52			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	3.073,00		3.775,00		936,00		5.136,00		2.002,00		1.005,00			
		prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$	1.520,47		1.050,24		1.278,88		1.869,29		1.841,37		593,49			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,86		0,59		0,72		1,06		1,04		0,34		p medio	0,77
		scostamento percentuale Δ %	11,93%		-23,21%		-6,29%		37,96%		35,36%		-55,75%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$	0,86				0,72								$P_S = p_{medio}$	0,79

In tabella si evidenzia che, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il ± 15%, si effettua la sintesi finale del subject, riportando nelle ultime due righe i prezzi corretti $\mathbf{p_{Ci}}$ risultati validi e la cui media è pari a:

Valore unitario attribuibile alla porzione "NON EDIFICABILE" – Area 4 – Loc. Gualdo

$$\mathbf{V_{u3} = p_{medio}} = €/m^2\ 0{,}79 \text{ in c.t. } \mathbf{€/m^2\ 0{,}80;}$$

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

8 DETERMINAZIONE INDENNITÀ ESPROPRIO E OCCUPAZIONE

Nei precedenti paragrafi sono stati determinati i valori unitari da utilizzare per il calcolo delle indennità di esproprio delle quattro aree situate nelle località *Capoluogo, area interventi canale di rientro e Gualdo* seguendo i criteri dettati dalle leggi vigenti e dalla giurisprudenza.

In caso di aree non edificabili, qualora il terreno oggetto di esproprio sia utilizzato per scopi agricoli, il D.P.R. 327/2001 (art. 40 comma 4 e art. 42) prevede anche una "indennità aggiuntiva". Tale indennità compete al proprietario coltivatore diretto o anche al fittavolo, mezzadro, ecc., qualora "*sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno…*". Sarà cura dell'amministrazione espropriante l'individuazione di tale indennità aggiuntiva, determinata dalla suddetta norma in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. L'indennità di occupazione annua, che, qualora spettante, deve quindi tenere conto anche dell'eventuale indennità aggiuntiva, è invece quantificata dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001 in *"un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area…."* .

Tenuto conto di quanto sopra, nelle seguenti tabelle sono stati inseriti i ricercati valori.

AREA 1 – Località Capoluogo

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 1 - Loc. Capoluogo							
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Indennità di esproprio area determinata in stima (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità Esproprio (euro)
1	21	246	2.250,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.800,00**	**€ 150,00**
2	21	248	5.730,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 4.584,00**	**€ 382,00**
3	21	249	1.180,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 944,00**	**€ 79,00**
4	21	250	1.600,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.280,00**	**€ 107,00**
5	21	251	1.580,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.264,00**	**€ 105,00**
6	21	252	1.650,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.320,00**	**€ 110,00**
7	21	253	1.260,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.008,00**	**€ 84,00**
8	21	221	2.780,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 2.224,00**	**€ 185,00**
9	21	254	2.720,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 2.176,00**	**€ 181,00**
10	21	255	1.550,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.240,00**	**€ 103,00**
11	21	486	140,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 112,00**	**€ 9,00**
12	21	493	450,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 360,00**	**€ 30,00**
TOTALE SUPERFICIE			**22.890,00**				

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

AREA 2 – Area interventi canale di rientro

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 2 - Area interventi canale di rientro							
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Indennità di esproprio area determinata in stima (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità Esproprio (euro)
1	21	241	1.010,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,75	**€ 758,00**	**€ 63,00**
2	21	215	750,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,75	**€ 563,00**	**€ 47,00**
TOTALE SUPERFICIE			**1.760,00**				

AREA 3 – Località Gualdo

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 3 - Località Gualdo							
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Indennità di esproprio area determinata in stima (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità Esproprio (euro)
1	23	206	654,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	**€ 556,00**	**€ 46,00**
2	23	207	2.110,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	**€ 1.794,00**	**€ 150,00**
3	23	193	1.270,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	**€ 1.080,00**	**€ 90,00**
4	23	194	1.840,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	**€ 1.564,00**	**€ 130,00**
5	23	354	50,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,85	**€ 43,00**	**€ 4,00**
TOTALE SUPERFICIE			**5.924,00**				

AREA 4 – Località Gualdo

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 3 - Località Gualdo							
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Indennità di esproprio area determinata in stima (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità Esproprio (euro)
1	32	71	1.770,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,80	**€ 1.416,00**	**€ 118,00**
TOTALE SUPERFICIE			**1.770,00**				

9 CONCLUSIONI

il *Comune di Castelsantangelo - Settore III – Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici*, con nota num. prot. 1161 del 15 febbraio 2017, ha richiesto una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea (ex artt. 49 e 50 D.P.R. 327/2001) dovuta per espropriare alcune

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it

aree destinate ad accogliere le soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.) che si sono rese necessarie a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia nel corso del 2016.

Lo scrivente Ufficio ha individuato tale indennità così come riportato nelle tabelle riportate nel precedente paragrafo, fissando lo stesso indennizzo secondo quanto stabilito dal Testo Unico degli Espropri D.P.R. 327/2001.

Al fine di individuare le indennità di occupazione temporanea annua è stato necessario determinare l'indennità di esproprio che il citato T.U. regola con l'art. 40 (area non edificabile). Tale importo è stato individuato in forma di stima sommaria seguendo un procedimento estimale comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, non ricorrendo i presupposti metodologici per la sua applicazione rigorosa e così come d'uso negli *Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia delle Entrate*.

Sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima degli immobili in argomento sono rappresentati dall'analisi di un campione di beni composto da dati desunti da compravendite di unità immobiliari paragonabili, per caratteristiche ed ubicazione, a quelli oggetto di stima. Successivamente si è proceduto alla valutazione attraverso l'analisi dei dati e la loro eventuale omogeneizzazione.

L'Amministrazione Comunale in indirizzo è tenuta a verificare le eventuali indennità aggiuntive (ex art. 40 comma 4 ed ex art. 42) che possono sussistere in capo ai beni oggetto di valutazione.

La stima è stata eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere ed è finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito, pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

Macerata, 12 maggio 2017

Il RESPONSABILE TECNICO
(Giorgio PIRRELLO)
firmato digitalmente

Il COORDINATORE UREV
(Roberto FAMILUME)
firmato digitalmente

per il DIRETTORE PROVINCIALE
Stefano Cannistrà
Il FUNZIONARIO DELEGATO
(Moreno Carloni)
firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale, Stefano Cannistrà, come da atto dispositivo prot. n. 91846 del 21 dicembre 2016

Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Pannelli, 1 – 62100 Macerata tel. 0733 365511 - dp.Macerata@agenziaentrate.it