

Sisma 2016 - Relazione di stima per il calcolo dell'indennità di esproprio e di occupazione temporanea.

Immobili ubicati nel Comune di Castelsantangelo sul Nera (MC) - Area 9 C.O.C.

INDICE

PREMESSA	3
NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA.....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	11
1.1 Area 9 – Area C.O.C.	11
1.1.1 Descrizione.....	11
1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso.....	11
1.2 Identificazione catastale e consistenza	12
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	14
2.1 Descrizione urbanistica	14
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	16
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	16
3.1 Scopo della stima	16
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	17
3.3 Indennità per esproprio parziale.....	17
4 VALUTAZIONE AREA AGRICOLA	18
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	18
4.2 Costituzione del campione.....	19
4.3 Caratteristiche di confronto	19
4.4 Stima dell'area.....	20
4.4.1 Tabella di omogeneizzazione.....	21
4.4.2 Tabella dei dati	21
4.4.3 Tabella dei prezzi marginali	22
4.4.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	22
5 VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE	24
5.1 Criteri e metodologie estimative.....	24
5.2 Consistenze ed ipotesi di trasformazione	25
5.3 Fattori della trasformazione	25
5.4 Tempistica della trasformazione	27
5.5 Determinazione del valore del bene trasformato.....	29
5.5.1 Costituzione del campione	29
5.5.2 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità	31
5.5.3 Tabella dei dati (sales summary grid)	32
5.5.4 Tabella dei prezzi marginali (adjustments).....	33
5.5.5 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa	33
5.5.6 Valore del bene trasformato.....	34

5.6	Costi diretti ed indiretti di trasformazione.....	34
5.6.1	Costo di idoneizzazione area	35
5.6.2	Costo di trasformazione delle superfici coperte.....	35
5.6.3	Costo di trasformazione delle superfici esterne.....	35
5.6.4	Oneri di urbanizzazione (OU)	36
5.6.5	Onorari professionali.....	37
5.6.6	Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi	37
5.6.7	Spese generali	37
5.6.8	Spese di commercializzazione	37
5.6.9	Tabella riepilogativa di calcolo.....	38
5.6.10	Oneri finanziari sui costi di trasformazione.....	38
5.6.11	Utile del promotore.....	39
5.6.12	Oneri relativi al bene da trasformare.....	40
5.6.13	Attualizzazione dei ricavi e dei costi	41
5.7	Valore di mercato dell'immobile	41
6	DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE	42
	CONCLUSIONI.....	43

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 sul Nera, con nota prot. 4809 del 29/05/2017 e successive integrazioni, ha richiesto a questa Agenzia una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di esproprio/occupazione dovuta ai proprietari delle aree destinate ad accogliere le soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.) e la delocalizzazione della sede comunale e dei servizi annessi che si sono rese necessarie a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia nel corso del 2016.

In particolare, con la presente relazione, viene valutata l'area denominata "Area 9 - C.O.C.".

L'epoca di riferimento della stima coincide con quella del *verbale di riunione* redatto dall'Amministrazione richiedente in data 01/12/2016.

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 estimativi da prendere in considerazione.

Lo stato dei luoghi è stato verificato in data 16/03/2018.

Essendo in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima, si redige la presente relazione.

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.].

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)
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 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⁾
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, aggiornata, 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.
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 sanabilità 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⁾
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 partecipante 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.

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 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, purché, 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 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			
ARFA EDIFICATA	LEGITTIMAMENTE EDIFICATA	Valore venale	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 30 D.P.R. 527/2001	ART. 38 c. 1 D.P.R. 327/2001	
AREA EDIFICATA	ILLEGITTIMAMENTE EDIFICATA	Valore venale della sola area di sedime	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 32 D.P.R. 527/2001	ART. 38 c. 2 D.P.R. 327/2001	
ARFA EDIFICABILI		Valore venale	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 30 D.P.R. 527/2001	ART. 37 c. 1 D.P.R. 327/2001	L. 244/2007
ARFA NON EDIFICABILE	CULTIVATE	Valore agricolo	ART. 39 L. 2359/1865	ART. 30 D.P.R. 527/2001	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. 527/2001	Sent. Corte Cost. 181/2011	

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Area 9 – Area C.O.C.

1.1.1 Descrizione

L'area individuata per accogliere i fabbricati destinati alla delocalizzazione degli uffici comunali è situata a circa un chilometro dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera, di fronte allo stabilimento dell'Acqua Nerea in una zona compresa tra la Strada Provinciale 130 e la Strada Provinciale 134, da cui ha accesso diretto.

L'area oggetto di valutazione ha forma irregolare; possiede un'estensione complessiva di mq 3.430, normali condizioni ecopedologiche e giacitura in medio – accentuato pendio.

Alla data del sopralluogo il terreno era già occupato dai fabbricati.

1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso

Dal "rapporto di ricognizione" effettuato dal Genio Militare in data 01/12/2016, non si evince una descrizione circa l'uso effettivo dell'area ma dalla visione di siti internet specializzati (Google Maps) e da informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'area in argomento era allo stato incolto.

1.2 Identificazione catastale e consistenza

Le unità immobiliari in argomento sono censite negli atti del Catasto Terreni del Comune di Castelsantangelo sul Nera con i seguenti identificativi e dati censuari:

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 9 C.O.C.						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie da occupare / espropriare	Proprietà
1	12	396	semin. arbor.	2.180,00	2.180,00	MICHELANGELI Angelo - prop. per 1/12 MICHELANGELI Fulvio - prop. per 4/12 MICHELANGELI Ovidio - prop. per 4/12 MICHELANGELI Santina - prop. per 2/12 MICHELANGELI Vincenzo - prop. per 1/12
2	12	403	semin. arbor.	100,00	100,00	GIOVANNINI Adriana
3	12	404	semin. arbor.	1.370,00	1.370,00	GIOVANNINI Adriana
4	12	411	semin. arbor.	1.370,00	1.370,00	CECCARELLI Antonio - prop. per 2/12 TARRAGONI Felice - prop. per 1/12 TOMBINI Angela - prop. per 2/12 TOMBINI Assunta - prop. per 1/12 TOMBINI Daniela - prop. per 1/12 TOMBINI Ennio - prop. per 2/12 TOMBINI Remo - prop. per 2/12 TOMBINI Simonetta - prop. per 1/12
5	12	412	seminativo	3.310,00	3.310,00	MARANGONI Maria
6	12	407	semin. arbor.	330,00	330,00	MARINELLI Francesco
7	12	1040	semin. arbor.	290,00	290,00	MICHELANGELI Fulvio - prop. per 2/6 MICHELANGELI Ovidio - prop. per 2/6 MICHELANGELI Vincenzo - prop. per 2/6
8	12	1153	semin. arbor.	290,00	290,00	ALFANI Anna Maria - prop. per 1/4 ALFANI Rita - prop. per 1/4 RICCIONI Giampietro - prop. per 1/4 VICOMANDI Evia - prop. per 1/4
9	12	1159	semin. arbor.	230,00	230,00	I.D.S.C. DELLA DIOCESI DI CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE CON SEDE IN CAMERINO
10	12	416	semin. arbor.	1.680,00	1.680,00	MICHELANGELI Pietro
11	12	417	semin. arbor.	990,00	990,00	BENEDETTI Carmela - prop. per 2/6 BENEDETTI Tommasina - prop. per 2/6 LIPPI Federica - prop. per 1/6 LIPPI Gianluca - prop. per 1/6

12	12	422	semin. arbor.	2.000,00	2.000,00	DI ANTONIO Anna Maria - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Francesco - prop. per 4/1680 DI ANTONIO Luigina - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Nerina - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Pietro - prop. per 4/1680 DI ANTONIO Rossana - prop. per 8/1680 FERRETTI Aurelio - prop. per 28/1680 FERRETTI Felicita - prop. per 28/1680 PASCUCCI Filippo - prop. per 4/1680 PASCUCCI Giuseppina - prop. per 4/1680 PICCHIANTI Antonia - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Francesco - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Gianfranco - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Lorenzo - prop. per 7/1680 PICCHIANTI Silvia - prop. per 7/1680 VITALI Antonio - prop. per 4/1680 VITALI Roberto - prop. per 4/1680 VITTAZZI Alessandra - prop. per 28/1680 VITTAZZI Maria Paola - prop. per 28/1680 VITTAZZI Rita - prop. per 28/1680 VITTAZZI Pietro - prop. per 28/1680
13	12	423	pasc cespug	300,00	300,00	DI ANTONIO Anna Maria - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Francesco - prop. per 4/1680 DI ANTONIO Luigina - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Nerina - prop. per 8/1680 DI ANTONIO Pietro - prop. per 4/1680 DI ANTONIO Rossana - prop. per 8/1680 FERRETTI Aurelio - prop. per 28/1680 FERRETTI Felicita - prop. per 28/1680 PASCUCCI Filippo - prop. per 4/1680 PASCUCCI Giuseppina - prop. per 4/1680 PICCHIANTI Antonia - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Francesco - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Gianfranco - prop. per 14/1680 PICCHIANTI Lorenzo - prop. per 7/1680 PICCHIANTI Silvia - prop. per 7/1680 VITALI Antonio - prop. per 4/1680 VITALI Roberto - prop. per 4/1680 VITTAZZI Alessandra - prop. per 28/1680 VITTAZZI Maria Paola - prop. per 28/1680 VITTAZZI Rita - prop. per 28/1680 VITTAZZI Pietro - prop. per 28/1680
14	12	1163	semin. arbor.	130,00	130,00	BENEDETTI Elena - prop. per 1/10 BENEDETTI Ida - prop. per 1/10 BENEDETTI Sante - prop. per 6/10 SERPIERI Antonio - usuf. parziale SERPIERI Ardesina - comprop. per 1/10 SERPIERI Maria - comprop. per 1/10 SERPIERI Pierino - comprop. per 1/10 SERPIERI Renato - comprop. per 1/10 TEMPERI Apollonio - comprop. per 1/10 TEMPERI Marianna - comprop. per 1/10 TEMPERI Mario - comprop. per 1/10 TEMPERI Michelina - comprop. per 1/10 TEMPERI Valeria - comprop. per 1/10

15	12	1165	pasc cespug	10,00	10,00	BENEDETTI Sesta
TOTALE SUPERFICIE				14.580,00	14.580,00	

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castelsantangelo sul Nera è il P.R.G., approvato definitivamente in adeguamento al P.P.A.R, P.T.C. e P.A.I. con delibera CC n. 31 del 15/10/2016.

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

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 9 C.O.C.					
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	12	396	2.180,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
2	12	403	100,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
3	12	404	1.370,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
4	12	411	1.370,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
5	12	412	3.310,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
6	12	407	330,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
7	12	1040	290,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
8	12	1153	290,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
9	12	1159	230,00	D - Zone Produttive Miste	Art. 26
10	12	416	1.680,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
11	12	417	990,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
12	12	422	2.000,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
13	12	423	300,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
14	12	1163	130,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
15	12	1165	10,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
TOTALE SUPERFICIE			14.580,00		

Le aree sono normate dai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

ART.26 - ZONE PRODUTTIVE MISTE

Le zone classificate come D negli elaborati, possono essere utilizzate prioritariamente per la piccola impresa, con particolare riferimento all'artigianato e alla trasformazione dei prodotti tipici. Inoltre potranno

essere consentite destinazioni produttive, commerciali, artigianali, inerenti sia il processo produttivo (stabilimenti, officine, laboratori ecc.) che quello direzionale e commerciale connesso, nonché per attività di supporto a quelle produttive, quali ricerca e terziario avanzato, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, attività commerciali all'ingrosso e stoccaggio delle merci, attività fieristiche, di esposizione e mostre, supermercati e centri commerciali.

Sono inoltre consentite le attività al servizio delle maestranze, quali locali di soggiorno, mense aziendali, ecc. .

La distribuzione di tutte le attività ammesse sarà localizzata e proporzionalmente stabilita dai singoli strumenti urbanistici attuativi.

All'interno delle zone D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente ART.10 ai punti: 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 -13 -14 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28 - 29.

E' rigorosamente vietata la costruzione di abitazioni singole o collettive, con la sola eccezione dell'abitazione del custode o del titolare di ciascun complesso produttivo o commerciale, contenuta nel limite massimo di mq. 120 utili per ogni insediamento.

Su conforme parere delle autorità sanitarie competenti, è vietato l'insediamento d'industrie che determinino pericolo per la sicurezza e l'igiene delle zone circostanti.

Le costruzioni nelle zone industriali dovranno rispettare un rapporto di copertura di 6/10 riservando 1/10 dell'area della formazione di parcheggi privati e i 3/10 alla formazione di strade o piazzali o sistemazioni alberate.

Le distanze minime dai confini e dal filo stradale dovranno essere non inferiori a ml. 10,00 .

La densità fabbricativa fondiaria dovrà essere non superiore a 3,00 mc/m² e l'altezza massima degli edifici a ml. 10,00.

E' ammessa deroga alla misura dell'altezza massima per particolari strutture (camini, serbatoi, silos e simili), fino ad un limite massimo di ml. 20,00.

Dette zone si attuano mediante:

- *Piani Particolareggiati Esecutivi di iniziativa comunale;*
- *Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di iniziativa privata;*
- *ovvero mediante Piani per Insediamenti Produttivi da formare ai sensi dell'ART.27 della legge 865/71, anche su porzioni delle aree D1.*

I piani di cui sopra dovranno essere attuati per l'intera estensione delle aree D, come perimetrale sulle planimetrie di P.R.G. ovvero per stralci funzionali, purché inquadrati in un progetto di massima all'intero comprensorio.

In sede di piano di lottizzazione dovranno essere recepite le prescrizioni impartite per le aree con penalità media riportate nella Relazione Geologica Generale - aree di espansione.

Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti al fine di garantire un'adeguata regimazione delle acque superficiali e un'impermeabilizzazione delle aree eventualmente destinate al parcheggio e/o allo stoccaggio dei materiali.

Per i nuovi interventi di edificazione, in sede esecutiva dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 e della Circ. Min. LL.PP. del 24 Settembre 1988 (Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce).

ART.31 - ZONE E3 (AREE AGRICOLE INEDIFICABILI).

In queste aree è vietato qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione di:

- *interventi di modesta entità di supporto alle attività già insediate;*
- *opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.*

In tali aree viene ricompresa un'area utilizzata come Ecocentro Faunistico dal Corpo Forestale dello Stato; anche in tale ambito potranno essere realizzate strutture di modeste dimensioni ed esclusivamente se compatibili con l'attività dell'Ecocentro stesso.

Pertanto, per quanto concerne i terreni compresi in *zone produttive miste*, le conseguenti indennità di occupazione, saranno determinate secondo quanto previsto dall'art. 37 del testo unico DPR 321/2001 mentre per le aree comprese in *aree agricole inedificabili*, le relative indennità verranno definite secondo quanto stabilito dall'art. 40 del Testo Unico D.P.R. 327/2001, ovvero determinate in base al criterio del valore agricolo, tenuto conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza prendere in considerazione la possibile o effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

2.2 Pesì e vincoli giuridici

La valutazione viene effettuata nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 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 strutture per la delocalizzazione degli uffici comunali.

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.

3.2 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, 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.

3.3 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.

4 VALUTAZIONE AREA AGRICOLA

4.1 Criteri e metodologie estimative

Come descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione di stima, una porzione dell'area oggetto di valutazione, estesa complessivamente m² 5.110 risulta 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 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*).

4.2 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 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 (€/m² 0,62).

Comparable B: 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 a prato arborato. Superficie complessiva mq 490,00, prezzo di compravendita: € 900,00 (€/m² 1,84).

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 (€/m² 1,41).

4.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti in un'apposita scheda di riepilogo (All. 5.1), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

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%;
 - 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.

4.4 Stima dell'area

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

4.4.1 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 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 "subject" 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 in un'apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (All. 5.2).

4.4.2 Tabella dei dati

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:

- 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 nell'apposita tabella (All.5.3)

4.4.3 Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Cmin}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

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) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali (All. 5.4).

4.4.4 Tabella di valutazione 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 vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del subject.

Si fa presente che i prezzi corretti di ciascun comparable costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene)

dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i comparables che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto sopra detto 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 del valore *unitario corretto* di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo della media dei valori unitari corretti;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dal valore medio;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 2);
- 5) ricalcolo del valore medio unitario del subject sulla base dei soli comparables superstiti,
- 6) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 5);
- 7) determinazione del valore unitario del subject pari al valore medio unitario corretto, risultante dal punto 5), (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei valori unitari corretti dei *comparables* di riferimento).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita tabella di valutazione (All.5.5).

A titolo riepilogativo si riporta nella tabella sottostante i soli comparables la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali:

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ
COMPARABLE A	0,76	-7,32 %
COMPARABLE B	0,83	1,22 %
COMPARABLE C	0,86	4,88 %
IMMOBILE IN STIMA	0,82 €/m²	

5 VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE

5.1 Criteri e metodologie estimative

Come descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione di stima, una porzione dell'area oggetto di valutazione, estesa complessivamente m² 9.470 risulta nel complesso legalmente "edificabile".

Il problema inerente alla ricerca del valore di mercato attribuibile ai terreni in possesso di vocazione edificatoria (art. 37 D.P.R. 327/2001), secondo la dottrina estimale può essere risolto utilizzando due diversi procedimenti metodologici, entrambi aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento viene definito diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione quando è possibile privilegiare il confronto con i prezzi di mercato unitari di beni analoghi o assimilabili.

Tenuto conto della difficoltà a reperire atti di compravendita che riguardano beni simili, questo Ufficio ha preso in considerazione il criterio del valore di trasformazione come procedimento per determinare il valore di mercato ordinariamente attribuibile al terreno edificabile da stimare.

Secondo tale metodologia, il ricercato valore (V_T) è ricavato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (V_M) e i costi della trasformazione (K_T), comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio dell'operazione finanziaria.

In formula:

$$V_T = V_M - (K_T + U_P);$$

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in se sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un *giudizio di convenienza economica*, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un *giudizio di stima* con il *procedimento del valore di trasformazione* bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto *principio dell'ordinarietà*.

È anche importante sottolineare che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi teorizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, sono basate su un altro importante principio estimativo, che è quello della *permanenza delle condizioni*.

5.2 Consistenze ed ipotesi di trasformazione

Dalla lettura delle *Norme Tecniche di Attuazione* del P.R.G. è risultato che le aree oggetto di stima possono essere trasformate, nel rispetto delle prescrizioni previste, realizzando dei capannoni di tipologia produttiva.

Come indicato al precedente capitolo 2.1, l'edificazione in dette zone si attua mediante piani (di iniziativa pubblica o privata) che "[...] dovranno essere attuati per l'intera estensione delle aree D, come perimetrale sulle planimetrie di P.R.G.[...]".

Non potendo quindi elaborare una specifica e puntuale ipotesi progettuale per l'area oggetto di esproprio, si ritiene di utilizzare, per la determinazione del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, la massima cubatura realizzabile secondo gli indici urbanistici, sintetizzata nella seguente tabella:

Superficie lotto	9.470	m ²
Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)	3,00	m ³ /m ²
Rapporto di copertura	6/10	
parcheggi privati	1/10	
strade, piazzali o sistemazioni alberate	3/10	
Volume edificabile da PRG	28.410	m ³
Superficie coperta massima da PRG	5.682	m ²
Superficie massima realizzabile ipotizzando 1 piano h _{max} = 7 m	4.059	m ²
IPOTESI DI TRASFORMAZIONE		
Area di sedime di un singolo capannone	500	
Superficie totale capannoni	4.000	m ²
Volume complessivo	28.000	< di 28.410
Superficie vendibile capannoni	4.000	m ²
parcheggi privati	1.000	m ²
Sistemazione a verde	4.470	m ²

5.3 Fattori della trasformazione

Poiché i fattori produttivi da considerare intervengono in momenti diversi nel processo di trasformazione, essi devono essere resi monetariamente equivalenti per poter eseguire la loro somma algebrica, ossia devono essere scontati all'epoca della stima.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione	C_{TT} costo tecnico di Trasformazione		K_T costo totale di Trasformazione
C_{SC}	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici coperte			
C_{SE}	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi Indiretti di Trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Oneri professionali	C_G costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di <i>Trasformazione</i>			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T			
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_T			
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

Il procedimento di valutazione consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore del bene trasformato alla fine dell'operazione;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (*momento di stima*).

5.4 Tempistica della trasformazione

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente racchiusa nelle seguenti fasi, analizzate per le due trasformazioni:

n₁ = fase preliminare.

È il periodo di tempo che intercorre tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione. Nella presente valutazione si ipotizza pari a mesi 12.

n₂ = fase di costruzione.

È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori, comprensiva della sistemazione esterna e degli allacci. Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI – Prezzi Tipologie Edilizie, esplicitati ai successivi paragrafi, riferiti ad interventi simili. Pertanto la fase si ipotizza complessivamente pari a 12 mesi in ragione dell'entità dell'operazione immobiliare.

n₃ = fase di commercializzazione e vendita.

In genere tali attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione (vendite sulla carta), tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine lavori e quella dell'ultima vendita, la cui durata dipende oltre che dall'appetibilità commerciale dell'intervento, anche dal trend generale di mercato. Nella fattispecie si ipotizza pari a mesi 12.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò in sintesi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁ =mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂ =mesi	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃ =mesi	12
durata totale dell'operazione	N=n ₁ +n ₂ +n ₃ =mesi	36

All'interno della tempistica sopra esposta possono definirsi sommariamente i tempi di erogazione dei costi diretti ed indiretti necessari al fine del successivo calcolo degli oneri finanziari, ipotizzandoli come segue:

- a) gli oneri di urbanizzazione O_{UPS} e O_{CC} possono considerarsi erogati al tempo $n=n_1+1/3n_2$, pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per $n=2/3n_2+n_3$;
- b) gli oneri di idoneizzazione dell'area (demolizione) C_{OI} si possono considerare concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione, pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per $n=n_2+n_3$;
- c) per i costi C_{SC} e C_{SE} , inglobandovi i costi di gestione (O_{P} , C_{AL} , S_G e S_C), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:
- anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=n_2+n_3$;
 - residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a 2/3 dall'inizio lavori, cioè al tempo $n_1+2/3n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=1/3n_2+n_3$.

Quanto sopra si schematizza nella seguente tabella:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Accumulazione	
Costo Area e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0		
Oneri finanziari sul costo dell'area e relativi oneri di trasferimento	A partire dall'istante iniziale	0	per mesi	36
Oneri di idoneizzazione	Al tempo di n_1 =mesi	12		
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da n_1 =mesi	12	per mesi	24
30%del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di n_1 =mesi	12		
Oneri finanziari sul 30%del Costo tecnico di trasformazione	A partire da n_1 =mesi	12	per mesi	24
70%del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	20		
Oneri finanziari sul 70%del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	20	per mesi	16
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	16		
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	16	per mesi	20
30%dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di n_1 =mesi	12		
Oneri finanziari sul 30%dei costi di gestione della trasformazione	A partire da n_1 =mesi	12	per mesi	24
70%dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	20		
Oneri finanziari sul 70%dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	20	per mesi	16

5.5 Determinazione del valore del bene trasformato

Il valore di mercato dei beni ottenibili alla fine dell'operazione di trasformazione è stato determinato applicando una metodologia diretta, basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici.

In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA) già descritto nella precedente stima riguardante l'area non edificabile.

5.5.1 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, la mancanza di atti di compravendita recenti relativi alla tipologia "capannoni", hanno portato a eseguire una ricerca più estesa dei predetti *comparables*, investigando immobili ad uso produttivo compravenduti nel periodo 2010-2017 e situati su altri comuni montani-collinari assimilabili a grandi linee al comune di Castelsantangelo Sul Nera, adottando alcuni accorgimenti di omogeneizzazione illustrati più avanti.

- a) Capannone situato in contrada Morelli nella Via Marconi n. 35 – zona OMI "D3" del comune di Sarnano – edificato nel 1994, ordinariamente mantenuto, compravenduto con atto rep./racc. 411/245 notaio BNSRND74L07H501X, registrato il 28/03/2013; Epoca stima mar/2013, superficie commerciale mq 453,00 prezzo di mercato dichiarato di € 87.400,00 corrispondente a €/mq 193,00.
- b) Capannone situato in frazione Maddalena - zona OMI "D1" del comune di Muccia – di remota costruzione, in pessimo stato d'uso e conservazione, compravenduto con atto rep./racc. 38297/10828 notaio VLRLNZ52B25F205I, registrato il 31/07/2012; Epoca stima lug/2012, superficie commerciale mq 208,00 prezzo di mercato dichiarato di € 46.000,00 corrispondente a €/mq 221,00.
- c) Capannone situato in via Varnelli – zona OMI "R1" del comune di Muccia – edificato nel 1999, ordinariamente mantenuto, compravenduto con atto rep./racc. 7273/2637 notaio NDRGLC66L06H501Z, registrato il 06/10/2015; Epoca stima ott/2015, superficie commerciale mq 1434,00 prezzo di mercato dichiarato di € 400.000,00 corrispondente a €/m² 279,00.
- d) Capannone situato in località Madonna dei Giustiziati - zona OMI "D1" del comune di Camerino – di remota costruzione, in pessimo stato d'uso e conservazione, compravenduto con atto rep./racc. 29930/11015 notaio PRDCSR59M04B474D, registrato il 10/09/2010; Epoca stima

sett/2010, superficie commerciale mq 416,00 prezzo di mercato dichiarato di € 95.000,00 corrispondente a €/mq 228,00.

- e) Capannone situato in località Torre del Parco- zona OMI "R1" del comune di Camerino – edificato nel 1986, in ordinario stato d'uso e conservazione, compravenduto con atto rep./racc. 30056/11092 notaio PRDCSR59M04B474D, registrato il 29/10/2010; Epoca stima ott/2010, superficie commerciale mq 1118,00 prezzo di mercato dichiarato di € 250.000,00 corrispondente a €/mq 224,00.

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita *scheda di riepilogo* (allegato 5.1), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Tali caratteristiche vengono di seguito sinteticamente descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile e tiene conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della vicinanza con le principali vie di comunicazione;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche strutturali dell'immobile;
- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- nuova costruzione: valorizza tale eventuale caratteristica;
- dotazione impianti: valorizza la presenza e il numero degli impianti di cui l'u.i.u. è dotata;
- livello di piano: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano;
- 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. Si rappresenta che nel caso in esame è stato ipotizzato un subject avente una superficie commerciale "tipo" di mq 500,00
- numeri affacci: valorizza tale caratteristica con particolare riguardo alla possibilità e alla razionalità degli accessi del bene;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare. Valorizza l'utilizzo del bene anche in relazione alla prospicienza o meno su strada principale che rappresenta il principale parametro per la suscettività alla trasformazione;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata;

- qualità distributiva: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali (maglia strutturale e possibilità di manovra interna);
- numero bagni: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

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

5.5.2 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee, rappresentate dall'*epoca del dato* e dalla diversa *localizzazione generale*, rispetto alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne tali caratteristiche si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (nel caso in esame "capannoni tipici").

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Il procedimento a questo punto prevede una omogeneizzazione del campione rispetto alle due 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 OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre 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 centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del subject all'epoca della stima incrementato, come sopra specificato, dei costi di ristrutturazione per tener conto del diverso stato manutentivo.

Detti costi sono stati assunti pari a $C' = \text{€}/\text{m}^2 160,00$ e $C'' = \text{€}/\text{m}^2 160,00$, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare, rispettivamente, un

immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e dallo stato di manutenzione "normale" a "ottimo", desunti dalla letteratura tecnica di settore e utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente Ufficio.

In particolare i costi tecnici unitari di costruzione sono stati desunti dalle seguenti pubblicazioni:

- "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2014);
- "La valutazione economica dei progetti in fase preliminare", edito da Maggioli Editore (edizione 2014);
- Prezziario Regionale Regione Marche anno 2016;
- Prezziario "Nuove Costruzioni", edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2008);
- Prezziario "Recupero Ristrutturazione e Manutenzione", edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2008);
- Prezziario "Analisi dei prezzi unitari in edilizia", edito da Maggioli Editore (anno 2006).

Tali importi tengono conto anche della particolare tipologia dell'immobile in valutazione.

I *comparables* i cui prezzi unitari non verificano tale condizione non vengono presi in considerazione per le successive analisi, diversamente vanno ad implementare il campione originario.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente *tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità* (allegato 5.2).

5.5.3 Tabella dei dati (sales summary grid)

Selezionato un campione di dati sufficiente, 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 più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, 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:

- 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, tra degradata e normale= 2; normale= 3; tra normale e ricercata= 4, ricercata= 5).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente *tabella dei dati* (allegato 5.3).

5.5.4 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* (P_{Cmin}) nel caso della *consistenza ragguagliata*, alla *consistenza del subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo e al *prezzo complessivo* del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando a tali voci i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dal mercato locale e dalla letteratura di settore) come esplicitato nell'allegata *tabella dei prezzi marginali* (allegato 5.4)

5.5.5 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 <i>comparable</i> riferito alla j-esima caratteristica	=	prezzo marginale della j-esima caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra <i>subject</i> e <i>comparable</i>
---	---	--	---	---

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 di 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.

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:

- 8) calcolo dei prezzi unitari corretti P_{Ci} di ciascun *comparable*;
- 9) calcolo del valore medio unitario P_{medio} ;

- 10) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 11) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15,00 % dal p_{medio} ;
- 12) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli *comparables* superstiti, con ulteriore verifica dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 13) nell'ipotesi di sintesi valutativa che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento, il valore unitario del *subject* p_s si pone pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita *tabella di valutazione* (allegato 5.5).

5.5.6 Valore del bene trasformato

Dal valore unitario così ricavato, pari a €/mq 500,00, si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo alla superficie vendibile (vedi §5.2).

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione			
Dettaglio voci	Valore unitario	Quantità	Valore
	€/m ²	m ²	€
Valore bene trasformato	500,00	4.000,00	2.000.000,00

5.6 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

I costi unitari per la trasformazione sono stati ricavati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, ricorrendo ai costi parametrici rilevati statisticamente e desunti dalla letteratura tecnica di settore. Tali prezzi, utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente, sono stati ragguagliati al bene in argomento mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare.

In particolare i costi tecnici unitari di costruzione e di idoneizzazione sono stati desunti dalle seguenti pubblicazioni:

- "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2014);
- "La valutazione economica dei progetti in fase preliminare" edito da Maggioli Editore (edizione 2014);
- Prezziario Regionale Regione Marche anno 2016;
- Prezziario "Nuove Costruzioni", edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2008);
- Prezziario "Analisi dei prezzi unitari in edilizia", edito da Maggioli Editore (anno 2006).

5.6.1 Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere il bene pronto per l'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.).

Nella fattispecie tali costi vengono ricompresi nei costi di trasformazione successivi.

5.6.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte

I campioni dei costi unitari presi a riferimento per le diverse tipologie edilizie che intervengono nel processo produttivo sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, ecc...), del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene da stimare. Essi sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa. Includono anche quota parte delle opere destinate alla idoneizzazione del suolo.

In tabella:

COSTO DI COSTRUZIONE CAPANNONE

Riferimento	destinazione	fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
			tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguglio	aggiornamenti o temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	$(o)=\frac{(i)+(l)}{(n-1)}$	(p)	$(h)\times(o)\times(p)$
E/3	EDILIZIA INDUSTRIALE	DEI EDIZIONE 2014	Capannone copertura piana	NORD ITALIA	2014	1.688	6	409,00	0,90	1,05	0,90	0,95	0,80	1,008	329,82
E/4	EDILIZIA INDUSTRIALE	DEI EDIZIONE 2014	Capannone copertura doppia pendenza	NORD ITALIA	2014	1.688	6	382,00	0,90	1,05	0,90	1,00	0,85	1,008	327,30
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															328,56
in C.T.															330,00

5.6.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale.

Nella fattispecie vengono suddivisi in opere di sistemazione esterna a verde e opere di sistemazione esterna a parcheggi.

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Riferimento	destinazione	fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
			tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamenti o temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)+(l)+(m)+(n)/(n-1)	(p)	(h)×(o)×(p)
I/1	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	Giardino pubblico tipo A	NORD ITALIA	2014	10.500	6	33,00	0,90	1,10	0,95	1,00	0,95	1,008	31,60
I/2	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	Giardino pubblico tipo B	NORD ITALIA	2014	18.670	9	35,00	0,90	1,15	0,95	1,00	1,00	1,01	35,35
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															33,48
in C.T.															33,00

STRADE E PARCHEGGI

Riferimento	destinazione	fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
			tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamenti o temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)+(l)+(m)+(n)/(n-1)	(p)	(h)×(o)×(p)
	PARCHEGGI	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	Parcheggio a raso	NORD ITALIA	2011	1.600	12	79,28	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,016	80,55
H/3	PARCHEGGI	DEI EDIZIONE 2014	Parcheggio a raso	NORD ITALIA	2014	17.300	10	49,00	0,90	1,25	1,00	1,00	1,15	1,008	56,80
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															68,67
in C.T.															69,00

5.6.4 Oneri di urbanizzazione (OU)

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano in base alle prescrizioni urbanistiche vigenti relative alle destinazioni d'uso dell'immobile da valutare.

La materia è disciplinata dalla legge 29/01/1977 n. 10, "Norme per l'edificabilità dei suoli", cui le Regioni e i Comuni si sono uniformati.

Si distinguono due tipi di oneri:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}).

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, influenzato da molteplici fattori come la destinazione di PRG, il tipo di costruzione, la densità edilizia, il tipo d'intervento e la densità demografica, varia sostanzialmente da comune a comune. L'Amministrazione Comunale, in ogni caso, rimane l'organo preposto e competente ai fini della determinazione del loro importo.

Nel caso di specie l'importo unitario degli oneri e contributi considerati sono stati desunti dagli atti in possesso dall'Ufficio tecnico del Comune di Castelsantangelo sul Nera e di seguito riportati:

O_U Primaria = €/mq 8,08;

O_U Secondaria = non previsto;

O_U Costo di Costruzione = non previsto.

5.6.5 Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, tenuto conto della tipologia e delle dimensioni dell'oggetto di stima, si assume pari al 6% dei costi diretti.

5.6.6 Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili influenzando al massimo per qualche decina di migliaia di euro e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari.

Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, si assumono pari al 1% dei costi diretti.

5.6.7 Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere.

Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sulla somma tra il costo tecnico di costruzione e gli oneri finanziari ($C_{TT} + O_U$).

Nella fattispecie possono assumersi pari al 2% dei costi diretti.

5.6.8 Spese di commercializzazione

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione del prodotto finito, il loro ammontare dipende dalla commerciabilità del bene e dagli usi del mercato di riferimento. In ogni caso devono essere computate come costi a

destrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto ottenibile dalla trasformazione.

Per una operazione immobiliare come quella ipotizzata i costi di commercializzazione a beneficio delle agenzie immobiliari ammontano, in genere, intorno al 1% del prezzo del prodotto finito.

5.6.9 Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione C _{OI}		0,00	m ²	9.470,00	0,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte C _{SC}		330,00	m ²	4.000,00	1.320.000,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne C _{SE}	(strade)	69,00	m ²	1.000,00	69.000,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne C _{SE}	(verde)	33,00	m ²	4.470,00	147.510,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}=C_{OI}+C_{SC}+C_{SE}					1.536.510,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O _{UPS}		8,08	m ²	4.000,00	32.320,00
Oneri concessori sul Costo di Costruzione Occ			m ²		0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U=O_{UPS}+O_{CC}					32.320,00
Oneri Professionali O _P	6%		€	1.536.510,00	92.190,60
Oneri di allacciamento C _{AL}	1%		€	1.536.510,00	15.365,10
Spese Generali S _G	2%		€	1.568.830,00	31.376,60
Spese di Commercializzazione S _C	1%		€	2.000.000,00	20.000,00
COSTO DI GESTIONE C_G=O_P+S_G+C_{AL}					158.932,30
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE C_T=C_{TT}+O_U+C_G					1.727.762,30

5.6.10 Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a tre anni (vedi § 5.4), si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni, pari a 0,070%.

Aggiungendo uno spread in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari simili, pari a circa il 2,50%, si assume un tasso di interesse "r" pari a 2,60%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I=C \times d \times (q^n - 1)$$

dove: $q=(1+r)$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento

n è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono, secondo la tabella riportata al precedente capitolo 5.4.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei calcoli eseguiti:

ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di trasformazione	$O_1=1=(C_D) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	24	0,00	100%	60%	0,00
	$O_2=30\%(C_{SC}+C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	24	1.467.510,00	30%	60%	13.914,46
	$O_3=70\%(C_{SC}+C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	16	1.467.510,00	70%	60%	21.459,01
sugli oneri di urbanizzazione	$O_4=(O_U) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	20	32.320,00	100%	60%	847,58
sui costi di gestione	$O_5=30\%(C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	24	158.932,30	30%	60%	1.506,95
	$O_6=70\%(C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	16	158.932,30	70%	60%	2.324,02
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (O_{FC})							40.052,02

5.6.11 Utile del promotore

Il promotore (o anche "promotore immobiliare", "trasformatore" o "costruttore", quest'ultimo termine introdotto dal D.Lgs. 122/2005) è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione.

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta). L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 15% e il 30%, espresso in percentuale sui ricavi.

In questa sede tale utile è stato pertanto determinato desumendo la percentuale sui ricavi (valore dell'immobile trasformato) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Sono stati considerati i seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in fase recessiva;
- il particolare settore di intervento (residenziale);
- l'andamento locale del mercato di riferimento (riduzione del volume delle vendite);

- la particolare tipologia di operazione immobiliare (*localizzazione, dimensioni significative, destinazione d'uso residenziale*);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Da quanto sopra, l'utile del promotore si ritiene possa essere assunto pari al 5%.

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Profitto p	Utile
		€	%	€
Sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	2.000.000,00	5%	100.000,00

5.6.12 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri di cui occorre tener conto.

ONERI INDIRETTI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{IA})

Tali oneri indiretti, che generalmente comprendono gli oneri fiscali, gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche e gli oneri notarili e/o di passaggio quote, si esprimono attraverso una percentuale t del valore incognito V_T :

$$O_{IA} = t V_T;$$

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota del 9%, imposta ipotecaria e catastale fissa di 50 euro ciascuna (per semplicità ricomprese nella successiva voce "spese accessorie") e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino, ciascuno, al 2% del valore, si determinano come:

$$O_{IA} = 13\% \times V_T.$$

ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{FA})

Sono questi rappresentati dagli oneri finanziari sulla quota d dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = (V_T + t V_T) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = V_T [(1 + t) \times d \times [(1 + r)^n - 1]] = f V_T;$$

Gli oneri finanziari sul valore dell'area andranno computati utilizzando il medesimo saggio di interesse passivo ($r = 2,60\%$) già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (in questo caso coincidente con l'istante iniziale e pertanto detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare). Anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale f del valore incognito.

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] =$$

$$= (1 + 13\%) \times 60\% \times (1,026^{36/12} - 1) \times V_T = 5,43\% \times V_T;$$

5.6.13 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 5.3 occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Viene pertanto preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 12/01/2017 – 13/01/2017, pari al 0,06%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a $r=0,05\%$.

Il coefficiente di sconto f è dato dalla formula $f=1/q^n$.

Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria di cui al capitolo 5.4 si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato V_M	2.000.000,00	36	0,99850	1.997.000,00
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_M				1.997.000,00
Costo opere di idoneizzazione C_{OI}	0,00	12	0,99950	0,00
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	460.953,00	12	0,99950	460.722,52
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	1.075.557,00	20	0,99917	1.074.664,29
Oneri di urbanizzazione O_U	32.320,00	16	0,99933	32.298,35
30% Costi di gestione C_G	47.679,69	12	0,99950	47.655,85
70% Costi di gestione C_G	111.252,61	20	0,99917	111.160,27
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione O_{FC}	40.052,02	36	0,99850	39.991,94
Utile del promotore U_P	100.000,00	36	0,99850	99.850,00
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI $C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P$				1.866.343,22
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area O_{IA}	13,00% V_T	0	1,00000	13,00% V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	5,43% V_T	36	0,99850	5,42% V_T
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI				18,42% V_T

5.7 Valore di mercato dell'immobile

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al capitolo 5.3:

$$V_T = V_M/q^n - \{[(C_{OI}+C_{SC}+C_{SE})+(O_{UPS}+O_{CC}+O_P+C_{AL}+S_G+S_C)+O_{FT}+O_{IA}+O_{FA}]+U_P\}/q^n$$

sostituendo agli elementi O_{IA} e O_{FA} i valori in funzione di V_T , otteniamo:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n - V_T(t+f)/q^n$$

da cui deriva:

$$V_T = [V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n] / [1 + (t+f)/q^n]$$

Utilizzando i valori attualizzati sopra determinati si ha:

$$V_T = € (1.997.000,00 - 1.866.343,22) / (1+18,42\%) = € 110.333,37$$

Il valore unitario del terreno edificabile risulta pertanto:

$$V_{UT} = € 110.333,37 / m^2 9.470 = €/m^2 \mathbf{11,65}$$

6 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE

Nei precedenti paragrafi sono stati determinati i valori unitari da utilizzare per il calcolo dell'indennità di esproprio dell'area denominata "Area 9 - C.O.C." seguendo i criteri dettati dalle leggi vigenti e dalla giurisprudenza. In entrambi i casi trattati (aree edificabili e aree non edificabili), nel caso che il terreno oggetto di esproprio sia utilizzato per scopi agricoli, il D.P.R. 327/2001 (art. 37 comma 9, 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, nella seguente tabella sono stati inseriti i ricercati valori.

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 9 C.O.C.							
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	12	396	2.180,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 25.397,00	€ 2.116,42
2	12	403	100,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 1.165,00	€ 97,08
3	12	404	1.370,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 15.960,50	€ 1.330,04
4	12	411	1.370,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 15.960,50	€ 1.330,04
5	12	412	3.310,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 38.561,50	€ 3.213,46
6	12	407	330,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 3.844,50	€ 320,38
7	12	1040	290,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 3.378,50	€ 281,54
8	12	1153	290,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 3.378,50	€ 281,54
9	12	1159	230,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	11,65	€ 2.679,50	€ 223,29
10	12	416	1.680,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 1.377,60	€ 114,80
11	12	417	990,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 811,80	€ 67,65
12	12	422	2.000,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 1.640,00	€ 136,67
13	12	423	300,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 246,00	€ 20,50
14	12	1163	130,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 106,60	€ 8,88
15	12	1165	10,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,82	€ 8,20	€ 0,68

CONCLUSIONI

Il Comune di Castelsantangelo sul Nera - Settore III – Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici, con nota prot. 4809 del 29/05/2017, 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 aree destinate ad accogliere le soluzioni abitative di emergenza (S.A.E.) e la delocalizzazione della sede comunale e servizi annessi 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 l'indennità di occupazione temporanea annua è stato necessario determinare l'indennità di esproprio che il citato T.U. regola con l'art. 37 (aree edificabili) e con l'art. 40 (area non edificabile), utilizzando diversi procedimenti di stima ampiamente descritti nei precedenti paragrafi (MCA derivato e valore di trasformazione).

L'Amministrazione Comunale in indirizzo è tenuta a verificare le eventuali indennità aggiuntive 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.

Ritenuto espletato l'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

Ancona, lì 15/05/2018

IL COORDINATORE UREV
Roberto Familume
(*firmato digitalmente*)

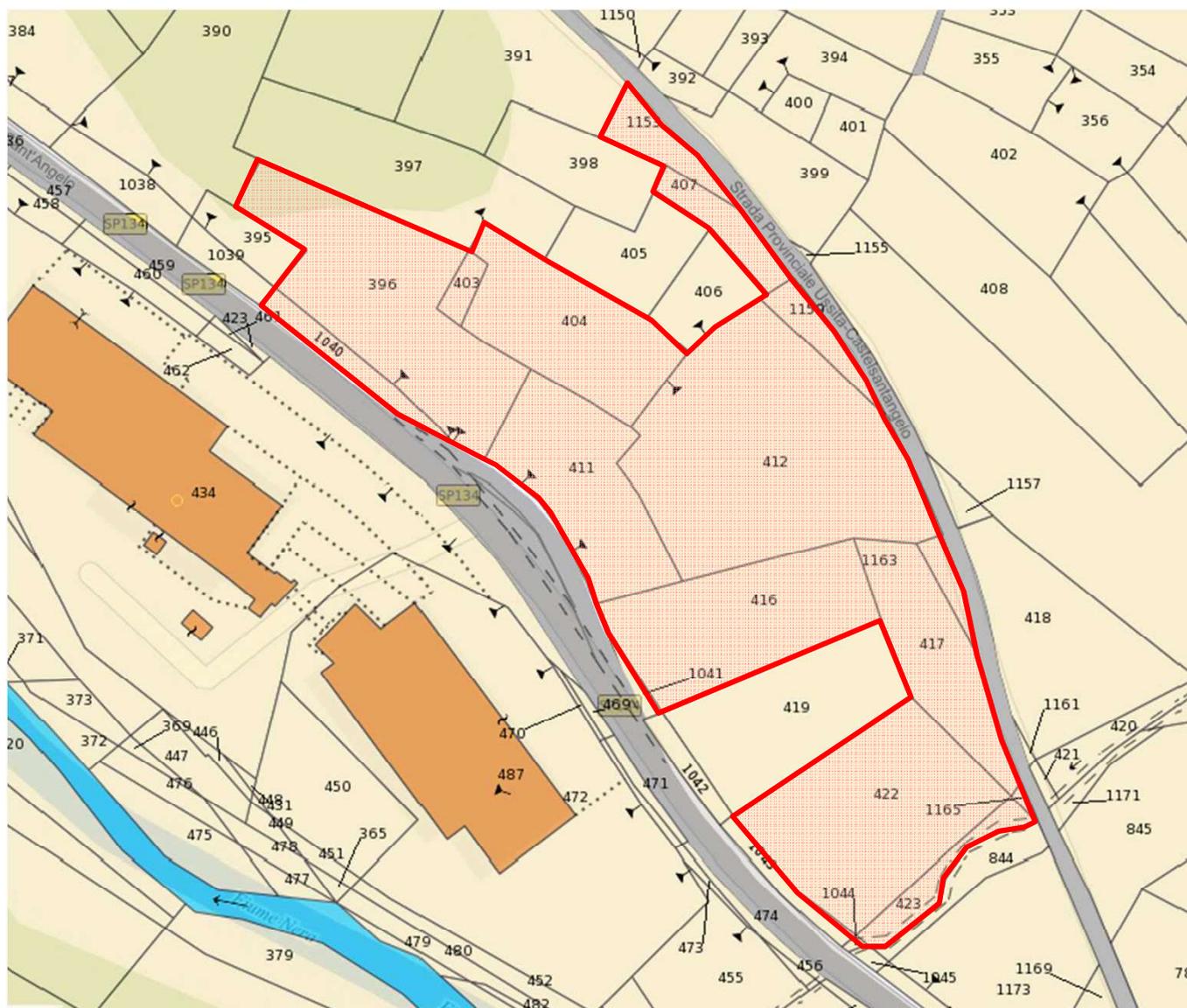
IL DIRETTORE REGIONALE
Rossella Rotondo
(*firmato digitalmente*)

Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Inquadramento toponomastico**
- 3 Inquadramento urbanistico**
- 4 Documentazione fotografica**
- 5 Tabelle valutative area agricola:**
 - 5.1 Scheda riepilogativa dati**
 - 5.2 Tabella di omogeneizzazione**
 - 5.3 Tabella dei dati**
 - 5.4 Tabella dei prezzi marginali**
 - 5.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa**
- 6 Tabelle valutative area edificabile:**
 - 6.1 Scheda riepilogativa dati**
 - 6.2 Tabella di omogeneizzazione**
 - 6.3 Tabella dei dati**
 - 6.4 Tabella dei prezzi marginali**
 - 6.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa**



Comune di Castelsantangelo sul Nera

Foglio 12

Particelle 396-403-404-411-412-407-1040-1153-1159-
416-417-422-423-1163-1165

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO
N° 1

scala

data Maggio 2018

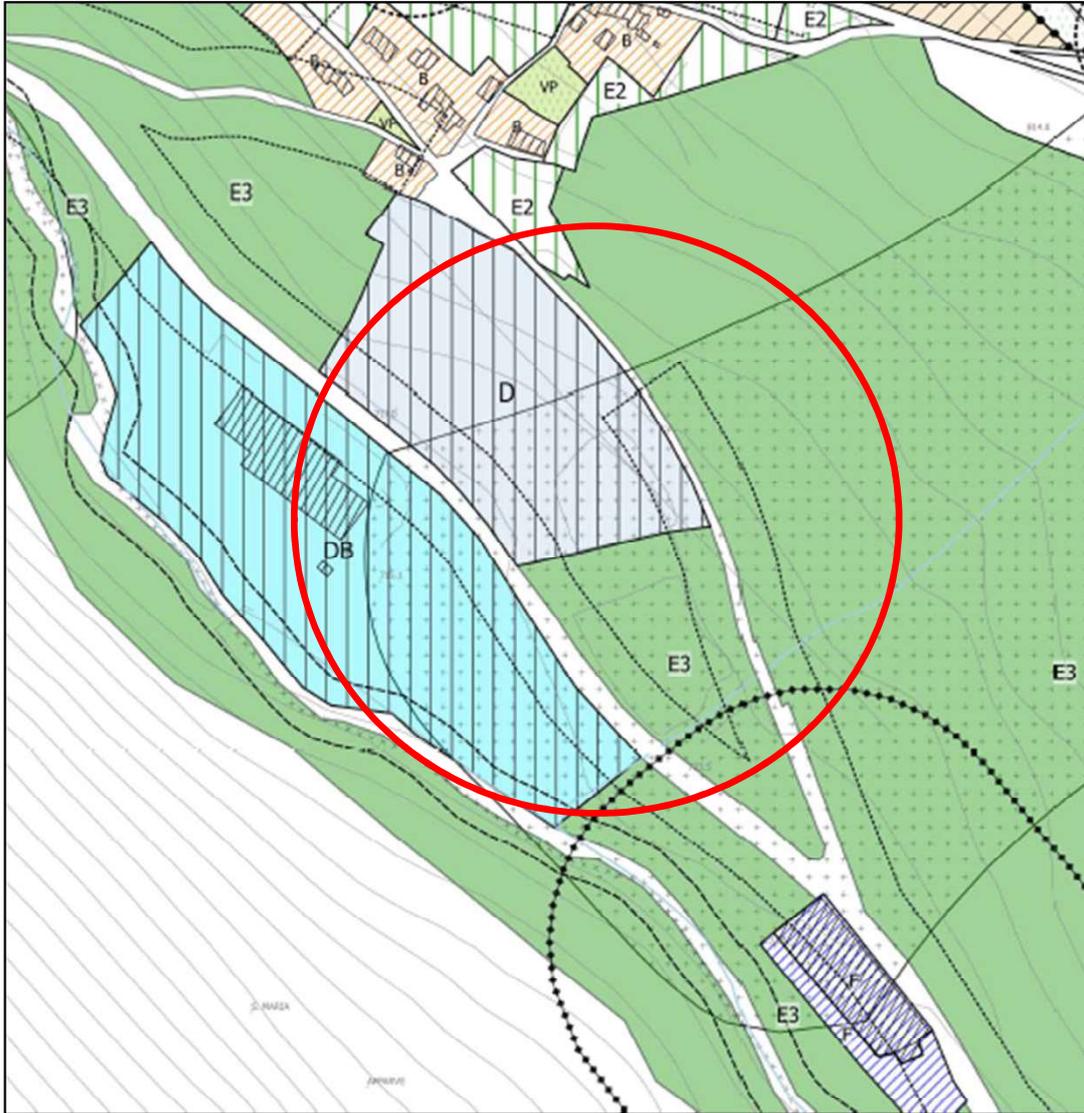


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO
N° 2

Scala

data Maggio 2018



INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N°3

Scala

data Maggio 2018



fonte: Google Maps



fonte: Google Maps



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	
fonte			ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	
			8064/2878	14740/8882	15073/9064	
			26/06/2013	14/02/2014	04/04/2014	
prezzo/valore			2.000,00	900,00	2.000,00	
dati identificativi	indirizzo	<i>toponimo</i>	USSITA LOC. PALAZZO	USSITA FRAZ. CALCARA	CASTELSANTANGELO O SN Via Pié La Rocca	CASTELSANTANGELO SN Località Stabilimento
		<i>n° civico</i>	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	<i>foglio</i>	26	27	23	12
		<i>particella</i>	151	153	286	422
epoca dato	semestre	1	1	1	1	
	anno	2013	2014	2014	2017	
regione agraria	denominazione		2	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		BOSCO ALTO FUSTO	PRATO ARBORATO	PRATO	PRATO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,4200	0,4950	0,5150	0,5150
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	<i>degradata</i>				
		<i>tra degradata e normale</i>				
		<i>normale</i>	X		X	X
		<i>tra normale e ricercata</i>		X		
		<i>ricercata</i>				
	consistenza		3.240,00	490,00	1.420,00	5.110,00
	inclinazione e giacitura	<i>di piano</i>			X	
		<i>modesta</i>		X		
		<i>media</i>				
		<i>medio - alta</i>				X
		<i>alta</i>				
	caratteristiche idrologiche	<i>elevata</i>	X			
		<i>carenti</i>				
		<i>normali</i>	X			X
	esposizione	<i>ottime</i>		X	X	
		<i>carente (nord)</i>				
		<i>media (est - ovest)</i>		X		X
	opere di sistemazione interna	<i>ottima (sud)</i>	X		X	
		<i>carenti</i>	X			
		<i>normali</i>		X		X
caratteristiche fisico-chimiche	<i>ottime</i>			X		
	<i>carenti</i>	X	X	X	X	
	<i>normali</i>	X	X	X	X	
conformazione	<i>ottime</i>					
	<i>scadente</i>			X		
	<i>mediocre</i>	X	X		X	
	<i>normale</i>					
classe di consistenza	<i>ottima</i>					
	<i>piccola</i>	X	X	X		
	<i>medio - piccola</i>					
	<i>medio - grande</i>				X	
	<i>grande</i>					
qualità accesso	<i>elevata</i>					
	<i>scadente</i>					
	<i>normale</i>	X	X	X	X	
impianti arborei	<i>ottimo</i>	X	X	X	X	
	<i>assenti</i>	X		X	X	
	<i>radi</i>		X			
	<i>medi</i>					
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc		
REGIONE AGRARIA		2	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		2.000,00	900,00	2.000,00	Valore medio	0,515
epoca dato	semestre di riferimento	1/2013	1/2014	1/2014	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€/mq) (zona ed epoca comparable)	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	valore agricolo medio subject (€/mq) (zona ed epoca subject)	0,515
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	0,805	0,805	0,805	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	1,000	1,000	1,000	-	-
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	0,420	0,495	0,515		
	coefficiente coltura. Kc (all'epoca della stima)	1,226	1,040	1,000		
consistenza S _T (mq)		3.240,00	490,00	1.420,00		5.110,00
prezzo unitario $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{Tci}$ (€/m ²)		0,62	1,84	1,41		
prezzo unitario omogenizzato (€/m ²) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_e \times K_I$		0,76	1,91	1,41		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{Tci}$		2.452,00	936,00	2.000,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	<i>degradata</i>	0	2	3	2	2
			<i>tra degradata e normale</i>	1				
			<i>normale</i>	2				
			<i>tra normale e ricercata</i>	3				
			<i>ricercata</i>	4				
	C2	consistenza		mq	3.240,00	490,00	1.420,00	5.110,00
	C3	inclinazione e giacitura	<i>di piano</i>	6	0	5	6	3
			<i>modesta</i>	5				
			<i>media</i>	4				
			<i>medio - alta</i>	3				
			<i>alta</i>	2				
C4	caratteristiche idrologiche	<i>carenti</i>	1	2	3	3	2	
		<i>normali</i>	2					
		<i>ottime</i>	3					
C5	esposizione	<i>carente (nord)</i>	1	4	2	4	2	
		<i>media (est - ovest)</i>	2					
		<i>ottima (sud)</i>	4					
C6	opere di sistemazione interna	<i>carenti</i>	1	1	2	3	2	
		<i>normali</i>	2					
		<i>ottime</i>	3					
C7	caratteristiche fisico - chimiche	<i>carenti</i>	1	2	2	2	2	
		<i>normali</i>	2					
		<i>ottime</i>	3					
C8	conformazione	<i>scadente</i>	1	3	3	2	3	
		<i>mediocre</i>	2					
		<i>normale</i>	3					
		<i>ottima</i>	4					
C9	classe di consistenza	<i>piccola</i>	6	5	6	6	4	
		<i>medio - piccola</i>	5					
		<i>medio - grande</i>	4					
		<i>grande</i>	3					
		<i>elevata</i>	1					
C10	qualità accesso	<i>scadente</i>	1	3	3	3	3	
		<i>normale</i>	2					
		<i>ottimo</i>	3					
C11	impianti arborei	<i>assenti</i>	1	1	2	1	1	
		<i>radi</i>	2					
		<i>medi</i>	3					
		<i>numerosi</i>	4					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	K _{C1} X Pci	€	4,50%	110,34	42,12	90,00
	C2	consistenza	K _{C2} X Pmin	€/mq	100,00%	0,76	0,76	0,76
	C3	inclinazione e giacitura	K _{C3} X Pci	€	1,50%	36,78	14,04	30,00
	C4	caratteristiche idrologiche	K _{C4} X Pci	€	7,50%	183,90	70,20	150,00
	C5	esposizione	K _{C5} X Pci	€	2,00%	49,04	18,72	40,00
	C6	opere di sistemazione interna	K _{C6} X Pci	€	2,00%	49,04	18,72	40,00
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	K _{C7} X Pci	€	2,00%	49,04	18,72	40,00
	C8	conformazione	K _{C8} X Pci	€	1,33%	32,69	12,48	26,67
	C9	classe di consistenza	K _{C9} X Pci	€	1,60%	39,23	14,98	32,00
	C10	qualità accesso	K _{C10} X Pci	€	3,00%	73,56	28,08	60,00
	C11	impianti arborei	K _{C11} X Pci	€	2,33%	57,21	21,84	46,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc			
			quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔP_i	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔP_i	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔP_i		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	-1	-42,12	0	0,00		
	C2	consistenza	1870	1.421,20	4620	3.511,20	3690	2.804,40		
	C3	inclinazione e giacitura	3	110,34	-2	-28,08	-3	-90,00		
	C4	caratteristiche idrologiche	0	0,00	-1	-70,20	-1	-150,00		
	C5	esposizione	-2	-98,08	0	0,00	-2	-80,00		
	C6	opere di sistemazione interna	1	49,04	0	0,00	-1	-40,00		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	0	0,00	0	0,00	1	26,67		
	C9	classe di consistenza	-1	-39,23	-2	-29,95	-2	-64,00		
	C10	qualità accesso	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C11	impianti arborei	0	0,00	-1	-21,84	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_i$		1.443,27		3.319,01		2.407,07			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		2.452,00		936,00		2.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$		3.895,27		4.255,01		4.407,07			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$		0,7623		0,8327		0,8624		p medio	0,8191
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-6,93%		1,66%		5,29%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$		0,76		0,83		0,86		$p_S = p_{medio}$	0,82
scostamento percentuale $\Delta \%$		-7,32%		1,22%		4,88%				

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
fonte			ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V			
			411/245	38297/10828	7273/2637	29930/11015	30056/11092			
			28/03/2013	31/07/2012	06/10/2015	10/09/2010	29/10/2010			
prezzo/valore			87.400,00	46.000,00	400.000,00	95.000,00	250.000,00			
dati identificativi	indirizzo	toponimo	SARNANO Via Marconi n. 35	MUCCIA Frazione Maddalena	MUCCIA Via Girolamo Varnelli	CAMERINO localita' Madonna dei Giustiziati	CAMERINO localita' Torre del Parco	Castelsantangelo SN stabilimento Nerea		
		n° civico								
	identificativi catastali	foglio	29	9	21	60	1		12	
		particella	810	278	254	87	144		412	
			8	5		6				
			8	5		6				
epoca dato	semestre		1	2	2	2	2	1		
	anno		2013	2012	2015	2010	2010	2017		
zona OMI	denominazione		D3	D1	R1	D1	R1	B1		
	valori PRODUTTIVO	valore minimo €/mq	440,00	345,00	315,00	400,00	300,00	200,00		
		valore massimo €/mq	650,00	510,00	460,00	550,00	440,00	300,00		
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata								
		tra degradata e normale								
		normale	X	X	X	X	X			
		tra normale e ricercata								
	tipologia architettonica	ricercata						X		
		prefabb. leggero - finiture economiche	X		X		X			
		prefabb. leggero - finiture medie						X		
		prefabb. pesante - finiture economiche								
		prefabb. pesante - finiture medie								
	stato manutentivo edificio	costr. ordinaria - finiture economiche		X		X				
		costr. ordinaria - finiture medie								
		scadente		X		X				
tra scadente e normale		X								
normale				X		X				
							X			
nuova costruzione			SI - NO					SI		
unità immobiliare	superfici (mq)	consistenze ragguagliate	453,00	208,00	1.434,00	416,00	1.118,00	500,00		
	dotazione impianti	scadente		X		X				
		normale	X		X		X			
		elevata						X		
	livello di piano	n° livello fuori terra (terra = 1)	1	1	1	1	1	1		
		n° livello entro terra								
	classe di consistenza	piccola (<= 100)								
		medio - piccola (>100 - <=250)		X						
		medio - grande (>250 - <=500)	X			X				
		grande (>500 - <=1500)			X		X	X		
	numero affacci			1 / 2 / 3 / 4 / più di 4	2	4	4	3	4	4
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente								
		tra scadente e normale	X							
normale			X	X	X	X	X	X		
tra normale e di pregio										
stato manutentivo U.i.U.	di pregio									
	scadente		X		X					
	tra scadente e normale									
	normale	X		X		X				
								X		
qualità distributiva	tra normale e ottimo									
	ottimo									
	scadente		X		X		X			
								X		
numero bagni			0 / 1 / 2 / più di 2	1	1	1	1	1		
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI			

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE					IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		D3	D1	R1	D1	R1		B1
Prezzo rilevato (€)		87.400,00	46.000,00	400.000,00	95.000,00	250.000,00	V _{OMI} min	200,00
							V _{OMI} max	300,00
							C' costo da scadente a normale	160,00
							C'' costo da normale a ottimo	160,00
epoca dato	semestre OMI di riferimento	1/2013	2/2012	2/2015	2/2010	2/2010	epoca stima	1/2017
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€ /mq) (zona ed epoca comparabile)	545,00	427,50	387,50	475,00	370,00	valore centrale OMI produttiva (€/mq) (zona ed epoca subject)	250,00
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile	0,69	1,00	1,00	0,97	1,01	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI produttivo (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	375,00	427,50	387,50	462,50	375,00	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	0,67	0,58	0,65	0,54	0,67	-	-
superficie ragguagliata S _r (mq)		453,00	208,00	1.434,00	416,00	1.118,00		500,00
prezzo unitario P _{CI} = P _{CI} / S _{TCI} (€/m ²)		192,94	221,15	278,94	228,37	223,61	prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min - C'	40,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m ²) P' _{CI} = P _{CI} × Ke × KI		88,50	129,33	179,96	120,19	151,09	prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min + C''	460,00
prezzo complessivo omogenizzato P' _{CI} = P' _{CI} × S _{TCI}		40.091,00	26.901,00	258.063,00	49.999,00	168.919,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
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
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	1	3	3	3	3	3	5
			tra degradata e normale	2						
			normale	3						
			tra normale e ricercata	4						
			ricercata	5						
	C2	tipologia architettonica	pref. legg. - fin. econ.	1	1	5	1	5	1	2
			pref. legg. - fin. medie	2						
			pref. pes. - fin. econ.	3						
			pref. pes. - fin. medie	4						
			costr. ord. - fin. econ.	5						
			costr. ord. - fin. medie	6						
	C3	stato manutentivo edificio	scadente	1	2	1	3	1	3	5
			tra scadente e normale	2						
			normale	3						
			tra normale e ottimo	4						
			ottimo	5						
C4	nuova costruzione	NO	1	1	1	1	1	1	2	
		SI	2							
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		mq.	453,00	208,00	1.434,00	416,00	1.118,00	500,00
	C6	dotazione impianti	scadente	1	2	1	2	1	2	3
			normale	2						
			elevata	3						
	C7	livello di piano	seminterrato	0	3	3	3	3	3	3
			terra	3						
			rialzato	5						
			primo	6						
	C8	classe di consistenza	piccola	5	3	4	2	3	2	2
			medio - piccola	4						
			medio - grande	3						
			grande	2						
			elevata	1						
C9	numeri affacci	1	1	2	4	4	3	4	4	
		2	2							
		3	3							
		4	4							
		> 4	5							
C10	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	1	2	3	3	3	3	3	
		tra scadente e normale	2							
		normale	3							
		tra normale e di pregio	4							
		di pregio	5							
C11	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	1	3	1	3	1	3	5	
		tra scadente e normale	2							
		normale	3							
		tra normale e ottimo	4							
		ottimo	5							
C12	qualità distributiva	scadente	1	2	1	2	1	2	3	
		normale	2							
		ottima	3							
C13	numero bagni	0	0	1	1	1	1	1	1	
		1	1							
		2	2							
		> 2	3							

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	3,00%	1.202,73	807,03	7.741,89	1.499,97	5.067,57
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	0,60%	240,55	161,41	1.548,38	299,99	1.013,51
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{Ts}$	€	15,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
	C4	nuova costruzione	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€	8,00%	3.207,28	2.152,08	20.645,04	3.999,92	13.513,52
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{min}$	€/mq	88,50	88,50	88,50	88,50	88,50	88,50
	C6	dotazione impianti	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	3,00%	1.202,73	807,03	7.741,89	1.499,97	5.067,57
	C7	livello di piano	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	5,00%	2.004,55	1.345,05	12.903,15	2.499,95	8.445,95
	C8	classe di consistenza	$K_{C8} \times P_{Ci}$	€	2,00%	801,82	538,02	5.161,26	999,98	3.378,38
	C9	numero affacci	$K_{C9} \times P_{Ci}$	€	0,38%	150,34	100,88	967,74	187,50	633,45
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C10} \times P_{Ci}$	€	1,50%	601,37	403,52	3.870,95	749,99	2.533,79
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	$K_{C11} \times S_{Ts}$	€	80,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	C12	qualità distributiva	$K_{C12} \times P_{Ci}$	€	1,50%	601,37	403,52	3.870,95	749,99	2.533,79
	C13	numero bagni	$K_{C13} \times P_{Ci}$	€	0,50%	200,46	134,51	1.290,32	250,00	844,60

P_{min} = Minore dei Prezzi Unitari

P_{ci} = Prezzo Complessivo immobile (Comparable i)

S_{Ts} = Superf. Ragguagliata subject

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
			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		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	2	2.405,46	2	1.614,06	2	15.483,78	2	2.999,94	2	10.135,14		
	C2	tipologia architettonica	1	240,55	-3	-484,22	1	1.548,38	-3	-899,98	1	1.013,51		
	C3	stato manutentivo edificio	3	22.500,00	4	30.000,00	2	15.000,00	4	30.000,00	2	15.000,00		
	C4	nuova costruzione	1	3.207,28	1	2.152,08	1	20.645,04	1	3.999,92	1	13.513,52		
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	47	4.159,50	292	25.842,00	-934	-82.659,00	84	7.434,00	-618	-54.693,00		
	C6	dotazione impianti	1	1.202,73	2	1.614,06	1	7.741,89	2	2.999,94	1	5.067,57		
	C7	livello di piano	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	classe di consistenza	-1	-801,82	-2	-1.076,04	0	0,00	-1	-999,98	0	0,00		
	C9	numero affacci	2	300,68	0	0,00	0	0,00	1	187,50	0	0,00		
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	1	601,37	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	2	80.000,00	4	160.000,00	2	80.000,00	4	160.000,00	2	80.000,00		
	C12	qualità distributiva	1	601,37	2	807,03	1	3.870,95	2	1.499,97	1	2.533,79		
	C13	numero bagni	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 $\Sigma \Delta P_i$		114.417,11		220.468,97		61.631,03		207.221,30		72.570,53			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		40.091,00		26.901,00		258.063,00		49.999,00		168.919,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$		154.508,11		247.369,97		319.694,03		257.220,30		241.489,53		p medio	
	prezzo unitario corretto $P'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		309,02		494,74		639,39		514,44		482,98			488,11
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-36,69%		1,36%		30,99%		5,39%		-1,05%			
	prezzo unitario corretto finale $P'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$				495,00				514,00		483,00		Ps = Pmedio	
	scostamento percentuale $\Delta \%$				-0,40%				3,42%		-2,82%		in C.T.	
												500,00		