

## **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 8 Arma dei Carabinieri**

#### **INDICE**

PREMESSA .....	2
NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA.....	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	10
1.1 Area 8 – Arma dei Carabinieri .....	10
1.1.1 Descrizione.....	10
1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso.....	11
1.2 Identificazione catastale e consistenza .....	11
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	11
2.1 Descrizione urbanistica .....	11
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	12
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
3.1 Scopo della stima .....	12
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	13
3.3 Indennità per esproprio parziale.....	14
3.4 Criteri e metodologie estimative.....	14
4 VALUTAZIONE AREA 8 – ARMA DEI CARABINIERI .....	15
4.1 Costituzione del campione.....	15
4.2 Caratteristiche di confronto .....	16
4.3 Stima dell'area.....	17
4.3.1 Tabella di omogeneizzazione.....	17
4.3.2 Tabella dei dati .....	18
4.3.3 Tabella dei prezzi marginali .....	18
4.3.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa .....	18
5 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE .....	19
CONCLUSIONI.....	20

## 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 8 - Arma dei Carabinieri".

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.<sup>(1)</sup>

(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<sup>(1)</sup> - 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 miglorie, 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 miglorie 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.<sup>(1)</sup>
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.<sup>(1)</sup>
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.<sup>(2)</sup>

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.<sup>(2) (3)</sup>
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.<sup>(2)</sup>

(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.<sup>(1)</sup>

**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.<sup>(2)</sup>

(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.<sup>(1)</sup>
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.<sup>(3)</sup>
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.<sup>(2) (3)</sup>
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.<sup>(1)</sup>

(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 EDIFICARILE		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	
ARFA NON EDIFICABILE	NON CULTIVATE	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 8 – Arma dei Carabinieri

#### 1.1.1 Descrizione

L'area individuata per accogliere i fabbricati destinati ad Arma dei Carabinieri e Comando unità per la tutela forestale, ambientale e agroalimentare è situata a circa un chilometro dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera, in una zona compresa tra il fiume Nera e la Strada Provinciale 134, da cui ha accesso diretto.

L'area oggetto di valutazione ha forma pressoché triangolare e confina a Sud con lo stabilimento dell'Acqua Nerea; possiede un'estensione complessiva di mq 3.430, normali condizioni ecopedologiche e giacitura di piano. Presenta inoltre esposizione e caratteristiche idrologiche ottime.

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 8 Arma dei Carabinieri						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie da occupare / espropriare	Proprietà
1	11	109	prato	530,00	530,00	NEREA SPA
2	11	116	seminativo	1.580,00	1.580,00	NEREA SPA
3	11	346	prato	690,00	690,00	NEREA SPA
4	11	347	seminativo	350,00	350,00	NEREA SPA
5	11	417	semin. arbor.	280,00	280,00	NEREA SPA
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>3.430,00</b>	<b>3.430,00</b>	

## 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 8 Arma dei Carabinieri					
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	11	109	530,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
2	11	116	1.580,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
3	11	346	690,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
4	11	347	350,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
5	11	417	280,00	E3 - Aree agricole inedificabili	Art. 31
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>3.430,00</b>		

Tutte le particelle sono comprese in zona E3 Aree agricole inedificabili, normate dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione:

**ART.28 - ZONE AGRICOLE.**

*Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In tali zone deve essere prioritariamente salvaguardato il patrimonio edilizio esistente, per cui le nuove costruzioni per abitazione, quando la zonizzazione del parco lo consenta, potranno essere autorizzate esclusivamente ove si dimostri e verifichi l'impossibilità del recupero degli immobili esistenti, per avanzato livello di degrado o fatiscenza.*

**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.*

In tali aree, pertanto, non è prevista alcuna edificazione.

Ne consegue che le relative indennità di occupazione/espropriazione 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 accogliere l'Arma dei Carabinieri.

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.

### 3.4 Criteri e metodologie estimative

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

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

Il più probabile valore di mercato di ciascuna delle aree "non edificabili" (art. 40 DPR 327/2001) è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è 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 VALUTAZIONE AREA 8 – ARMA DEI CARABINIERI

##### 4.1 Costituzione del campione

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per *epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.*

Nel caso in esame i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando terreni agricoli compravenduti nel triennio 2014-2017 e situati all'interno del comune di Castelsantangelo sul Nera e nei comuni che nell'ambito della stessa provincia presentano caratteristiche analoghe.

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

Comparable A: Atto di Compravendita dell'01/10/2015 - Notaio VLNGPP43E01F022V - Rep.Racc. 139112/44937.

*Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera in località Caibartoli, di ottima qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, giacitura in piano, con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva: mq 2.984,00, prezzo di compravendita € 4.000,00 (€/m<sup>2</sup> 1,34).*

Comparable B: 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 (€/m<sup>2</sup> 1,41).*

Comparable C: Atto di Compravendita del 14/07/2014 - Notaio SBRFLV55H10I726A - Rep.Racc. 191564/40688.

*Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera lungo la SP136, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normale, in possesso di giacitura con pendenza alta, con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 19.990,00, prezzo di compravendita € 15.000,00 (€/m<sup>2</sup> 0,75).*

## 4.2 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.

### 4.3 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.

#### 4.3.1 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 "sujet" 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).

#### 4.3.2 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)

#### 4.3.3 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).

#### 4.3.4 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 comparabile 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 *comparabile*;
- 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).

## 5 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE

Nei precedenti paragrafi è stato determinato il valore unitario da utilizzare per il calcolo dell'indennità di esproprio dell'area denominata "Area 8 – Arma dei Carabinieri" seguendo i criteri dettati dalle leggi vigenti e dalla giurisprudenza.

In caso di aree non edificabili, qualora il terreno oggetto di esproprio sia utilizzato per scopi agricoli, il D.P.R. 327/2001 (art. 40 comma 4 e art. 42) prevede anche una "indennità aggiuntiva". Tale indennità compete al proprietario coltivatore diretto o anche al fittavolo, mezzadro, ecc., qualora "*sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno...*". Sarà cura dell'amministrazione espropriante l'individuazione di tale indennità aggiuntiva, determinata dalla suddetta norma in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. L'indennità di

occupazione annua, che, qualora spettante, deve quindi tenere conto anche dell'eventuale indennità aggiuntiva, è invece quantificata dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001 in "un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area....".

Tenuto conto di quanto sopra, nella seguente tabella sono stati inseriti i ricercati valori.

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Area 8 Arma dei Carabinieri							
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 × Indennità Esproprio (euro)
1	11	109	530,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,79	€ 418,70	€ 34,89
2	11	116	1.580,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,79	€ 1.248,20	€ 104,02
3	11	346	690,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,79	€ 545,10	€ 45,43
4	11	347	350,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,79	€ 276,50	€ 23,04
5	11	417	280,00	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)	0,79	€ 221,20	€ 18,43
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>3.430,00</b>				

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

Sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima degli immobili in argomento sono rappresentati dall'analisi di un campione di beni composto da dati desunti da compravendite di unità

immobiliari paragonabili, per caratteristiche ed ubicazione, a quelli oggetto di stima. Successivamente si è proceduto alla valutazione attraverso l'analisi dei dati e la loro eventuale omogeneizzazione.

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

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

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)

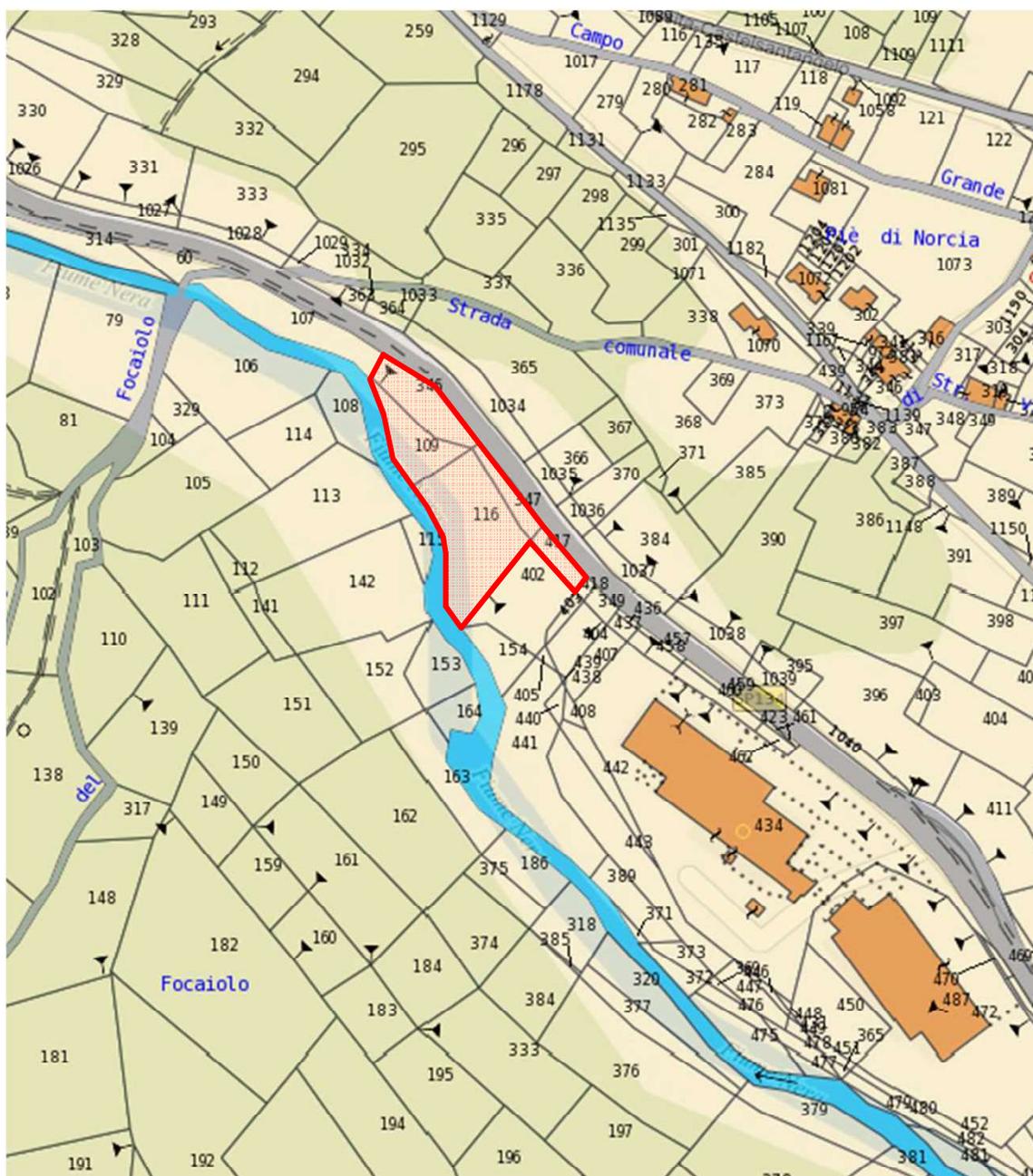
Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

## **ALLEGATI**

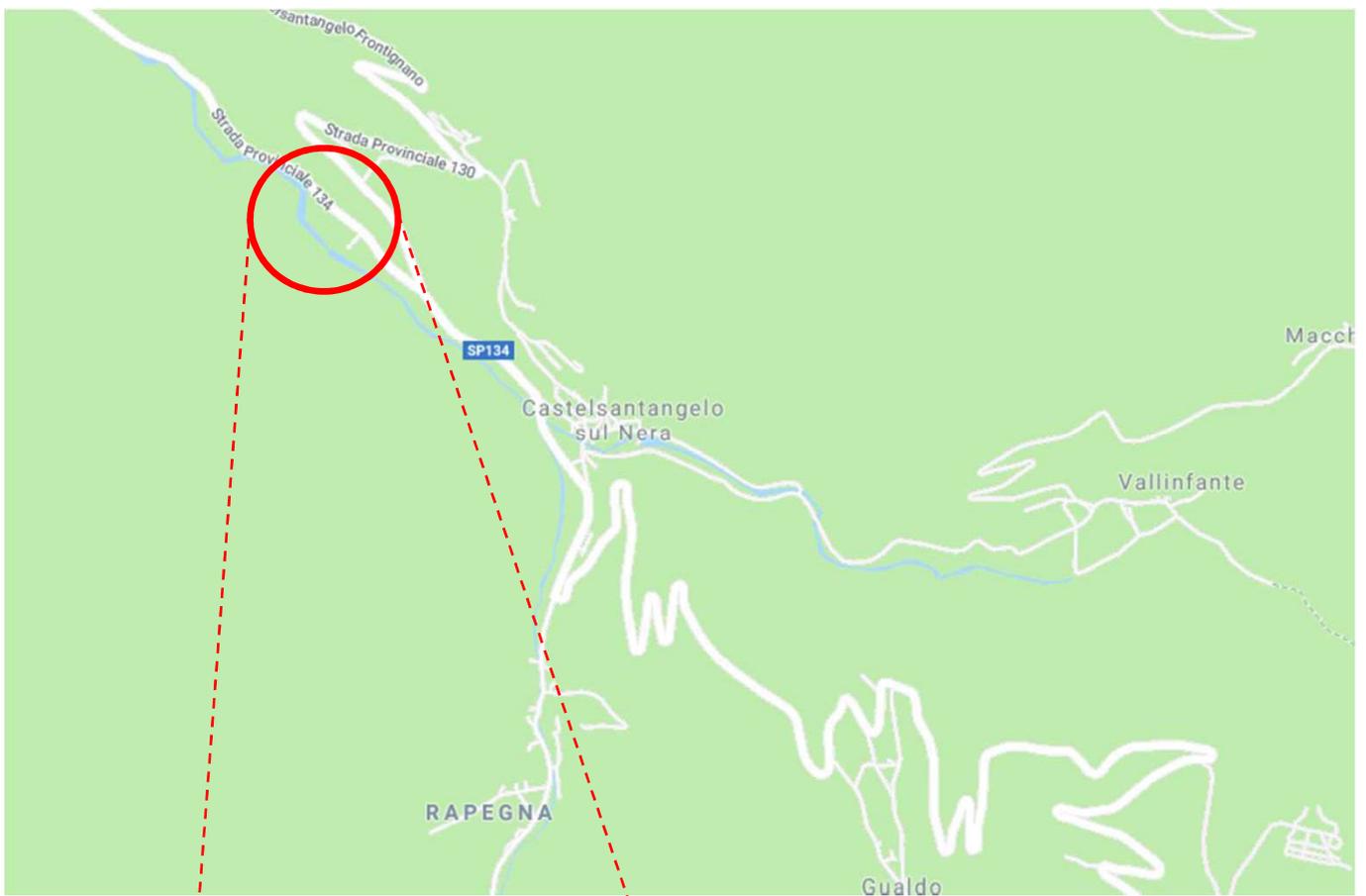
---

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Inquadramento toponomastico**
- 3 Inquadramento urbanistico**
- 4 Documentazione fotografica**
- 5 Tabelle valutative:**
  - 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**



Comune di Castelsantangelo sul Nera  
 Foglio 11  
 Particelle 109-116-346-347-417

INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N° 1	scala
	data Maggio 2018

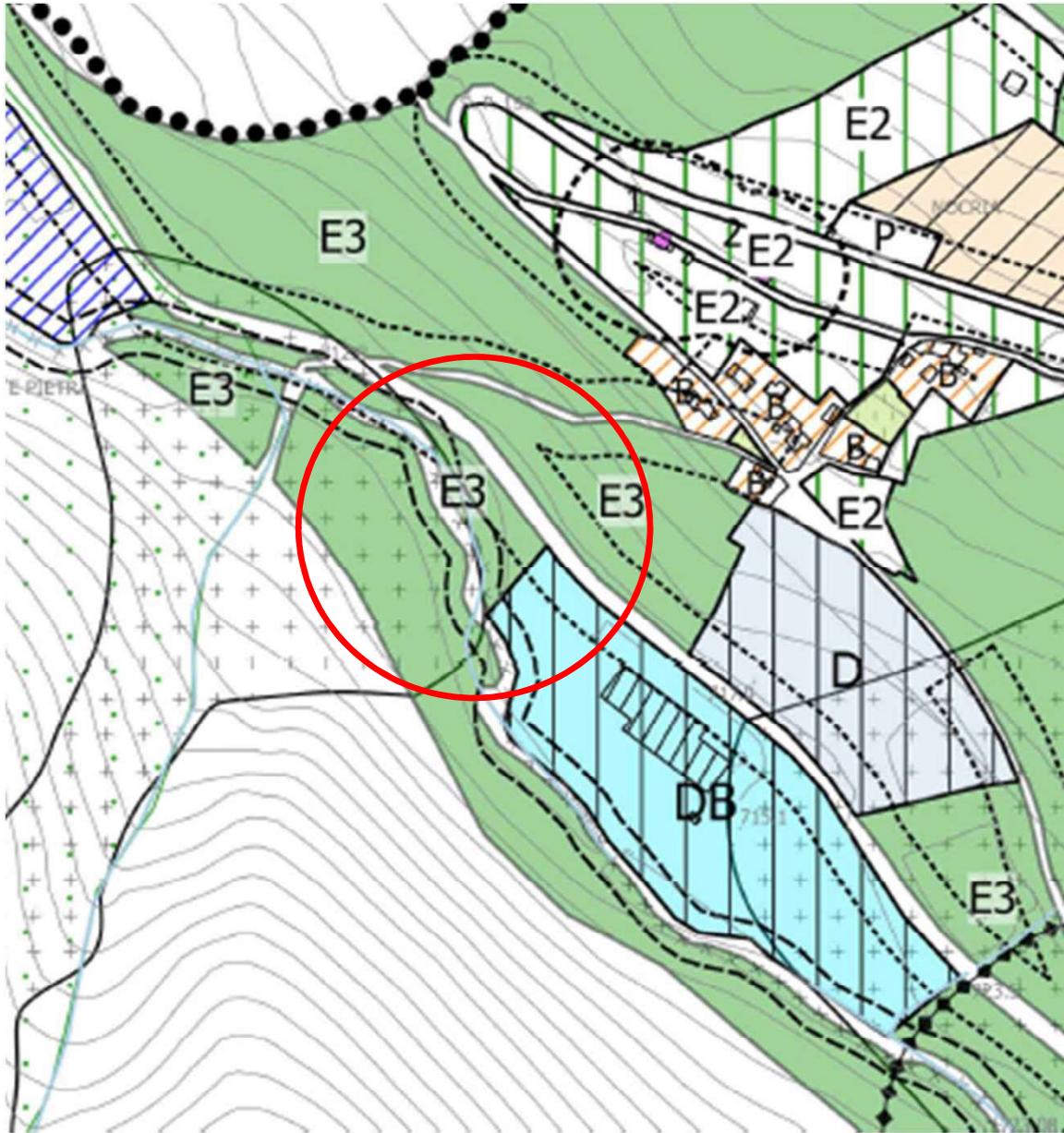


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO  
N°2

Scala

data Maggio 2018



INQUADRAMENTO URBANISTICO

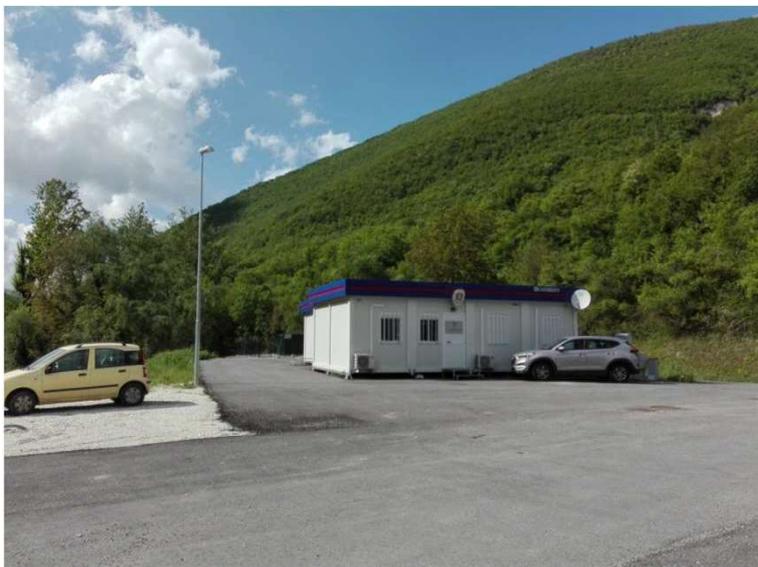
ALLEGATO  
N°3

Scala

data Maggio 2018



fonte: Google Maps



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI**

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	
fonte			ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	
			139112/44937	15073/9064	191564/40688	
			01/10/2015	04/04/2014	14/07/2014	
prezzo/valore			4.000,00	2.000,00	15.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	CASTELSANTANGELO SN	CASTELSANTANGELO SN	CASTELSANTANGELO SN	CASTELSANTANGELO SN
		n° civico	Frazione Cai Bartoli SNC	Via Pié La Rocca SNC	SP.136 SNC	Località Stabilimento SNC
	identificativi catastali	foglio	31	23	58	11
		particella	327	286	198	116
epoca dato	semestre	2	1	2	1	
	anno	2015	2014	2014	2017	
regione agraria	denominazione		2	2	2	2
	qualità coltivata/assimilabile		PRATO	PRATO	SEMINATIVO	PRATO
	valori agricoli medi	valore €/mq	0,5150	0,5150	0,8050	0,5150
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata				
		tra degradata e normale				
		normale		X		X
		tra normale e ricercata	X			
		ricercata			X	
	consistenza		2.984,00	1.420,00	19.990,00	3.430,00
	inclinazione e giacitura	di piano	X	X		X
		modesta				
		media				
		medio - alta				
		alta			X	
	caratteristiche idrologiche	carenti				
		normali			X	
		ottime	X	X		X
	esposizione	carente (nord)				
		media (est - ovest)	X		X	X
		ottima (sud)		X		
	opere di sistemazione interna	carenti				X
		normali			X	
		ottime	X	X		
caratteristiche fisico-chimiche	carenti					
	normali	X	X	X	X	
	ottime					
conformazione	scadente			X		
	mediocre		X		X	
	normale					
	ottima	X				
classe di consistenza	piccola		X			
	medio - piccola	X			X	
	medio - grande					
	grande			X		
qualità accesso	elevata					
	scadente			X		
	normale					
impianti arborei	ottimo	X	X		X	
	assenti	X	X	X	X	
	radi					
	medi					
			numerosi			
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 (€)		4.000,00	2.000,00	15.000,00	Valore medio	0,515
epoca dato	semestre di riferimento	2/2015	1/2014	2/2014	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	0,515	0,515	0,805		
	coefficiente coltura. Kc (all'epoca della stima)	1,000	1,000	0,640		
consistenza S <sub>T</sub> (mq)		2.984,00	1.420,00	19.990,00		3.430,00
prezzo unitario $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{Tci}$ (€/m <sup>2</sup> )		1,34	1,41	0,75		
prezzo unitario omogenizzato (€/m <sup>2</sup> ) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_e \times K_I$		1,34	1,41	0,48		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{Tci}$		4.000,00	2.000,00	9.600,00		
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	3	2	4	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	2.984,00	1.420,00	19.990,00	3.430,00
	C3	inclinazione e giacitura	<i>di piano</i>	6	6	6	2	6
			<i>modesta</i>	5				
			<i>media</i>	4				
			<i>medio - alta</i>	3				
			<i>alta</i>	2				
C4	caratteristiche idrologiche	<i>carenti</i>	1	3	3	2	3	
		<i>normali</i>	2					
		<i>ottime</i>	3					
C5	esposizione	<i>carente (nord)</i>	1	2	4	2	2	
		<i>media (est - ovest)</i>	2					
		<i>ottima (sud)</i>	4					
C6	opere di sistemazione interna	<i>carenti</i>	1	3	3	2	1	
		<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	4	2	1	2	
		<i>mediocre</i>	2					
		<i>normale</i>	3					
		<i>ottima</i>	4					
C9	classe di consistenza	<i>piccola</i>	6	5	6	3	5	
		<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	2	3	
		<i>normale</i>	2					
		<i>ottimo</i>	3					
C11	impianti arborei	<i>assenti</i>	1	1	1	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	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	4,50%	180,00	90,00	432,00
	C2	consistenza	$K_{C2} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	0,48	0,48	0,48
	C3	inclinazione e giacitura	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	1,50%	60,00	30,00	144,00
	C4	caratteristiche idrologiche	$K_{C4} \times P_{ci}$	€	7,50%	300,00	150,00	720,00
	C5	esposizione	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	2,00%	80,00	40,00	192,00
	C6	opere di sistemazione interna	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	2,00%	80,00	40,00	192,00
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	2,00%	80,00	40,00	192,00
	C8	conformazione	$K_{C8} \times P_{ci}$	€	1,33%	53,33	26,67	128,00
	C9	classe di consistenza	$K_{C9} \times P_{ci}$	€	1,60%	64,00	32,00	153,60
	C10	qualità accesso	$K_{C10} \times P_{ci}$	€	3,00%	120,00	60,00	288,00
	C11	impianti arborei	$K_{C11} \times P_{ci}$	€	2,33%	93,33	46,67	224,00

# TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc			
			quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo $\Delta P_i$	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo $\Delta P_i$	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo $\Delta P_i$		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	-1	-180,00	0	0,00	-2	-864,00		
	C2	consistenza	446	214,08	2010	964,80	-16560	-7.948,80		
	C3	inclinazione e giacitura	0	0,00	0	0,00	4	576,00		
	C4	caratteristiche idrologiche	0	0,00	0	0,00	1	720,00		
	C5	esposizione	0	0,00	-2	-80,00	0	0,00		
	C6	opere di sistemazione interna	-2	-160,00	-2	-80,00	-1	-192,00		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	-2	-106,67	0	0,00	1	128,00		
	C9	classe di consistenza	0	0,00	-1	-32,00	2	307,20		
	C10	qualità accesso	0	0,00	0	0,00	1	288,00		
	C11	impianti arborei	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_i$		-232,59		772,80		-6.985,60			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) $P_{Ci}$		4.000,00		2.000,00		9.600,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$		3.767,41		2.772,80		2.614,40			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$		1,10		0,81		0,76		p medio	0,89
	scostamento percentuale $\Delta \%$		23,60%		-8,99%		-14,61%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_S$				0,81		0,76		$p_S =$ p medio	0,79
scostamento percentuale $\Delta \%$				3,18%		-3,18%				