

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 6 SAE Nocria

INDICE

PREMESSA	3
NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA.....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	11
1.1 Area 6 – SAE Nocria	11
1.1.1 Descrizione.....	11
1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso.....	12
1.2 Identificazione catastale e consistenza	12
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	13
2.1 Descrizione urbanistica	13
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	15
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	15
3.1 Scopo della stima.....	15
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	16
3.3 Indennità per esproprio parziale.....	17
3.4 Criteri e metodologie estimative.....	17
4 VALUTAZIONE AREA 6 – SAE NOCRIA.....	18
4.1 Consistenze ed ipotesi di trasformazione	18
4.2 Fattori della trasformazione	19
4.3 Tempistica della trasformazione	20
4.4 Determinazione del valore del bene trasformato.....	22
4.4.1 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA).....	22
4.4.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA	23
4.4.3 Costituzione del campione	24
4.4.4 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità	26
4.4.5 Tabella dei dati (sales summary grid)	27
4.4.6 Tabella dei prezzi marginali (adjustments).....	27
4.4.7 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa	28
4.4.8 Valore del bene trasformato.....	29
4.5 Costi diretti ed indiretti di trasformazione.....	29
4.5.1 Costo di idoneizzazione area	29
4.5.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte.....	29
4.5.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne.....	30
4.5.4 Oneri di urbanizzazione (OU)	30
4.5.5 Onorari professionali.....	31

4.5.6	Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi	31
4.5.7	Spese generali	31
4.5.8	Spese di commercializzazione	31
4.5.9	Tabella riepilogativa di calcolo	32
4.5.10	Oneri finanziari sui costi di trasformazione	32
4.5.11	Utile del promotore	33
4.5.12	Oneri relativi al bene da trasformare	34
4.5.13	Attualizzazione dei ricavi e dei costi	35
4.6	Valore di mercato dell'immobile	35
5	DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE	36
	CONCLUSIONI	37

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

In particolare, con la presente relazione, viene valutata l'area denominata "Area 6 – SAE Nocria".

L'epoca di riferimento della stima coincide con quella del verbale di accertamento dello stato di consistenza, redatto dall'Amministrazione richiedente in data 01/06/2017.

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 compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.
2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.⁽¹⁾

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

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

Art. 50 - Indennità per l'occupazione

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

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:

- 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.
- 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. 2359/1965	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 38 c. 1 D.P.R. 327/2001	
AREA EDIFICATA	ILLEGITTIMAMENTE EDIFICATA	Valore venale della sola area di sedime	ART. 39 L. 2359/1965	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 38 c. 2 D.P.R. 327/2001	
ARFA EDIFICABILE		Valore venale	ART. 39 L. 2359/1965	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 37 c. 1 D.P.R. 327/2001	L. 244/2007
ARFA NON EDIFICABILE	COLTIVATE	Valore agricolo	ART. 39 L. 2359/1965	ART. 32 D.P.R. 327/2001	ART. 40 c. 1 D.P.R. 327/2001	
ARFA NON EDIFICABILE	NON COLTIVATE	Valore venale	ART. 39 L. 2359/1965	ART. 32 D.P.R. 327/2001	Sent. Corte Cost. 181/2011	

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Area 6 – SAE Nocria

1.1.1 Descrizione

L'area individuata per la realizzazione delle S.A.E. è situata a poca distanza dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera, in posizione dominante lungo la strada denominata via Santo Stefano che collega il centro alla frazione Nocria.

L'area possiede un'estensione complessiva di mq 2.821 ed è suddivisa in due porzioni distinte. Presenta normali condizioni ecopedologiche, conformazione ottima e giacitura lievemente acclive con buona esposizione. L'area fa parte di una vecchia lottizzazione già convenzionata e risulta completamente urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il terreno era già occupato dalle S.A.E.

1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso

Dal verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi, redatto in data 01/06/2017, risulta che "[...] Specificatamente all'area SAE, dove saranno posizionate le Soluzione Abitative di Emergenza, parliamo di un'area già urbanizzata, dove la previsione da PRG è di area in espansione. Su tutte le particelle interessate, non si sono ravvisate colture o manufatti di particolare interesse. Le particelle non sono recintate, fatto salvo la particella 1259 che risulta recintata parzialmente con filo spinato e piccoli paletti in ferro e al suo interno è attualmente posizionata una roulotte privata. Invece sulla particella 1240 si rileva, la presenza di un cumolo di legname tagliato e coperto mediante un telo provvisorio. [...]"

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) - SAE Nocria						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie da occupare / espropriare	Proprietà
1	12	741	seminativo	80,00	80,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
2	12	742	seminativo	47,00	47,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
3	12	745	semin arbor	170,00	170,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
4	12	1226	seminativo	53,00	53,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
5	12	1232	semin arbor	42,00	42,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
6	12	1233	semin arbor	88,00	88,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
7	12	1235	seminativo	110,00	110,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
8	12	1237	seminativo	35,00	35,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - SAE Nocria						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie da occupare / espropriare	Proprietà
9	12	1238	seminativo	168,00	168,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
10	12	1239	semin arbor	84,00	84,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
11	12	1240	semin arbor	542,00	542,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
12	12	1242	semin arbor	22,00	22,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
13	12	1244	seminativo	85,00	85,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
14	12	1246	seminativo	114,00	114,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
15	12	1247	semin arbor	24,00	24,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
16	12	1248	semin arbor	126,00	126,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
17	12	1259	semin arbor	446,00	446,00	UNO S.R.L. con sede in CIVITANOVA MARCHE
18	12	1285	seminativo	170,00	170,00	F.LLI MORETTI DI MORETTI FEDERICO & C. SNC con sede in CIVITANOVA MARCHE
19	12	1286	semin arbor	188,00	188,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
20	12	1288	semin arbor	225,00	225,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
21	12	1290	semin arbor	2,00	2,00	CECI Elia - prop per 1/2 CECI Pia Maria - prop per 1/2
TOTALE SUPERFICIE				2.821,00	2.821,00	

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) - SAE Nocria					
N.	Foglio	Particella	Superficie da occupare / espropriare	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione
1	12	741	80,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
2	12	742	47,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
3	12	745	170,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
4	12	1226	53,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
5	12	1232	42,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
6	12	1233	88,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
7	12	1235	110,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
8	12	1237	35,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
9	12	1238	168,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
10	12	1239	84,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
11	12	1240	542,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
12	12	1242	22,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
13	12	1244	85,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
14	12	1246	114,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
15	12	1247	24,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
16	12	1248	126,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
17	12	1259	446,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
18	12	1285	170,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
19	12	1286	188,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
20	12	1288	225,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
21	12	1290	2,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25
TOTALE SUPERFICIE			2.821,00		

Tutte le particelle sono comprese in zona C - zone residenziali di espansione, sottozona CL, normate dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione:

ART.25 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Costituiscono l'ambito di espansione dell'abitato del capoluogo e delle frazioni; sono localizzate all'intorno delle preesistenti previsioni residenziali, in parte attuate, e vengono identificate nelle planimetrie di piano con le sigle C e CL.

Le aree classificate come CL sono le zone già dotate di piano attuativo e convenzionate e come tali riconfermate dal P.R.G.

Si riportano di seguito le NTA della vigente CL sita in loc. Nocria:

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE P.F. VIGENTE
ZONA C₁

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq		1			
ATTREZZATURE	AREE PER L'ISTRUZIONE mq / ab	4	ALTEZZA m		7,5
	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE mq / ab	2	INDICE DI COPERTURA mq/mq		1/6
	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI mq / ab	4	NUMERO DEI PIANI		2
	PARCHeggi PUBBLICI mq / ab	2			
DESTINAZIONE D'USO		RESIDENZIALE	DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI	IN RAPPORTO ALL' ALTEZZA m/m	1/1
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc / mq		1,24		ASSOLUTO m	5
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq		500		IN RAPPORTO ALL' ALTEZZA m/m	1/2
				ASSOLUTO m	10
SONO CONSENTITI MOVIMENTI DI TERRA AVENTI COME ALTEZZA MASSIMA DEL FRONTE DI SBANCAMENTO PARI A M.2,00					
DESCRIZIONI PARTICOLARI					
ABITAZIONI SINGOLE (MONOFAMILIARI - PLURIFAMILIARI) O A SCHIERA - NEGOZI SE PREVISTI DAI P.L. OBBLIGO DI LOTTIZZAZIONE					

Ne consegue che le relative indennità di occupazione/espropriazione verranno definite secondo quanto stabilito dall'art. 37 del Testo Unico D.P.R. 327/2001 - *Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile.*

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 Sistemazioni Abitative di Emergenza (S.A.E.).

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

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

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.

Inoltre il mercato delle compravendite delle aree fabbricabili si presenta da sempre in modo poco trasparente, anche in considerazione della limitata disponibilità di tale tipologia di beni nella provincia di Macerata.

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 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 sé 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*.

4 VALUTAZIONE AREA 6 – SAE NOCRIA

4.1 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 fabbricati di tipo residenziale.

Nonostante l'attuale incertezza economica del mercato immobiliare, lo scrivente Ufficio ha ipotizzato un intervento edilizio ordinariamente apprezzato dai promotori finanziari. È stata prevista la realizzazione di strutture residenziali non intensive, costituite da edifici che si elevano su due livelli e che ben si integrano nel tessuto urbano circostante.

Tale ipotesi di trasformazione è stata riassunta sinotticamente nella successiva tabella:

Superficie lotto	2.821	m ²
Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)	1,24	m ³ /m ²
Volume edificabile da PRG	3.498	m ³
Superficie edificabile da PRG	1.166	m ²
IPOTESI DI TRASFORMAZIONE		
Superficie di sedime	570	m ²
Numero piani fuori terra	2	
Altezza piano	3	m
Superficie vendibile residenziale - Sr	1.140	m ²
numero piani entro terra	1	
Superficie vendibile non residenziale - Snr	570	m ²
Superficie vendibile (Sr+50%Snr)	1.425	m ²
Parcheggi e camminamenti	330	m ²
Sistemazione a verde	1.921	m ²

Come consuetudine nella zona sono stati, inoltre, ipotizzati l'impiego di materiali di rifinitura con caratteristiche medio-alte, un corretto dimensionamento degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, ecc.) e l'adeguata sistemazione della corte esterna.

La superficie commerciale del prodotto edilizio finito realizzabile sull'area de qua è stata determinata adottando i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale.

4.2 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 <i>Trasformazione</i>		C_T costi diretti e indiretti di <i>Trasformazione</i>	K_T costo totale di <i>Trasformazione</i>	
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 <i>urbanizzazione</i>	C_{IT} Costi <i>Indiretti di Trasformazio ne</i>			
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione					
O_P	Onorari professionali	C_G costi di <i>gestione dell'operazione</i>				
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*).

4.3 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 9.

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 15 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	$n_1 = \text{mesi}$	9
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	15
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	12
durata totale dell'operazione	$N = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	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:

- gli oneri di urbanizzazione O_{UPS} e O_{CC} possono considerarsi erogati al tempo $n = n_1 + 1/3 n_2$, pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per $n = 2/3 n_2 + n_3$;
- 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 $n = n_2 + n_3$;
- 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 $n_1 + 2/3 n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

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	9		
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da n_1 =mesi	9	per mesi	27
30%del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di n_1 =mesi	9		
Oneri finanziari sul 30%del Costo tecnico di trasformazione	A partire da n_1 =mesi	9	per mesi	27
70%del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1 + (2/3)n_2$ =mesi	19		
Oneri finanziari sul 70%del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ =mesi	19	per mesi	17
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1 + (1/3)n_2$ =mesi	14		
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1 + (1/3)n_2$ =mesi	14	per mesi	22
30%dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di n_1 =mesi	9		
Oneri finanziari sul 30%dei costi di gestione della trasformazione	A partire da n_1 =mesi	9	per mesi	27
70%dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1 + (2/3)n_2$ =mesi	19		
Oneri finanziari sul 70%dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ =mesi	19	per mesi	17

4.4 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).

4.4.1 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)

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

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere 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 può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata 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, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

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

Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede 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*).

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

4.4.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Com'è noto, 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..

A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.

Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia delle Entrate Territorio si è dotata di un procedimento di stima comparativo cosiddetto

"derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA.

Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

4.4.3 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili ubicati all'interno del Comune di Castelsantangelo sul Nera.

- a) Atto di compravendita del 28/02/2014 redatto dal notaio Maria Amelia Salvi di Visso con Rep. 14838/8942. Con tale atto è stato trasferito un appartamento al piano primo con annessa cantina pertinenziale sito nel Comune di Castelsantangelo sul Nera, via Roma n.18, avente consistenza ragguagliata pari a mq 82.
Valore dichiarato: € 60.000,00.
- b) Atto di compravendita del 08/11/2014 redatto dal notaio Sabino Patruno di Porto Recanati con Rep. 50858/24114. Con tale atto è stato trasferito un appartamento al piano terra (corrispondente al piano primo rispetto alla via principale) con annessa autorimessa pertinenziale sito nel Comune di Castelsantangelo sul Nera, via Santa Maria Castellare, avente consistenza ragguagliata pari a mq 70.
Valore dichiarato: € 50.000,00.
- c) Atto di compravendita del 26/02/2016 redatto dal notaio Maria Amelia Salvi di Visso con Rep. 19407/11588. Con tale atto è stato trasferito un appartamento ai piani terra e primo con annessa corte pertinenziale esclusiva sito nel Comune di Castelsantangelo sul Nera, località Gualdo, avente consistenza ragguagliata pari a mq 65.
Valore dichiarato: € 40.000,00.
- d) Atto di compravendita del 21/04/2015 redatto dal notaio Annamaria Rastello di Roma con Rep. 22467/7385. Con tale atto è stato trasferito un appartamento ai piani terra e primo con annessa cantina pertinenziale sito nel Comune di Castelsantangelo sul Nera, località Nocria via Pie di Nocria, avente consistenza ragguagliata pari a mq 74.
Valore dichiarato: € 46.000,00.

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, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile;
- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso, Per il subject, trattandosi di nuova costruzione, tale caratteristica viene assunta "ottimo";
- nuova costruzione: valorizza tale eventuale caratteristica;
- presenza ascensore: valorizza la presenza o meno dell'impianto di elevazione;
- livello di piano: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata;
- numeri affacci: valorizza tale particolare caratteristica;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata. Per il subject, trattandosi di nuova costruzione, tale caratteristica viene assunta "ottimo";
- qualità distributiva: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali;
- 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

4.4.4 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 "abitazioni civili").

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 $C' = \text{€}/\text{m}^2$ 500,00 e $C'' = \text{€}/\text{m}^2$ 500,00, 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).

4.4.5 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).

4.4.6 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)

4.4.7 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:

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

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le 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:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{Ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15,00 % dal p_{medio} ;
- 5) 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} ;
- 6) 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).

4.4.8 Valore del bene trasformato

Dal valore unitario così ricavato, pari a €/mq 1.409,00, si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo alla superficie vendibile (vedi §4.1).

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione			
Dettaglio voci	Valore unitario €/m ²	Quantità m ²	Valore €
Valore bene trasformato	1.409,00	1.425,00	2.007.825,00

4.5 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene in albergo di categoria 5 stelle.

4.5.1 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 non vengono presi in considerazione in quanto le suddette opere non sono da effettuare.

4.5.2 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:

Riferimento	destinazione	fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						costo unitario omogeneizzato (€/mq)
			tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	$(o)=(i)+(l)+(m)+(n)(n-1)$	(p)	$(h) \times (o) \times (p)$
A/2	EDILIZIA RESIDENZIALE	DEI EDIZIONE 2014	Edificio residenziale	NORD ITALIA	2014	798,00	10	985,00	0,9	0,9	1	0,95	0,75	1,008	744,66
A/9	EDILIZIA RESIDENZIALE	DEI EDIZIONE 2014	Edificio residenziale	NORD ITALIA	2014	1.062,00	20	1.569,00	0,9	0,95	0,9	0,85	0,60	1,008	948,93
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															847,00

4.5.3 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 viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la "realizzazione di giardino condominiale" (intervento edilizio I3), con riferimento al 2014, un costo unitario di 45,00 €/m².

4.5.4 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:

$$\begin{aligned}
 O_{U \text{ Primaria}} &= \text{€/m}^3 \text{ 4,38;} \\
 O_{U \text{ Secondaria}} &= \text{€/m}^3 \text{ 2,91;} \\
 O_{U \text{ Costo di Costruzione}} &= \text{€/m}^2 \text{ 18,64.}
 \end{aligned}$$

4.5.5 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.

4.5.6 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.

4.5.7 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.

4.5.8 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

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

I costi di commercializzazione a beneficio delle agenzie immobiliari ammontano, in genere, intorno al 3% del prezzo del prodotto finito.

4.5.9 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	2.821,00	0,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte C_{SC}		847,00	m ²	1.425,00	1.206.975,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne C_{SE}		45,00	m ²	2.251,00	101.295,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT}=C_{OI}+C_{SC}+C_{SE}$					1.308.270,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O_{UPS}		7,29	m ³	3.420,00	24.931,80
Oneri concessori sul Costo di Costruzione Occ	10%	186,41	m ²	1.425,00	26.563,43
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U=O_{UPS}+O_{CC}$					51.495,23
Onorari Professionali O_P	6%		€	1.308.270,00	78.496,20
Oneri di allacciamento C_{AL}	1%		€	1.308.270,00	13.082,70
Spese Generali S_G	2%		€	1.359.765,23	27.195,30
Spese di Commercializzazione S_C	3%		€	2.007.825,00	60.234,75
COSTO DI GESTIONE $C_G=O_P+S_G+C_{AL}$					179.008,95
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE $C_T=C_{TT}+O_U+C_G$					1.538.774,18

4.5.10 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 § 4.3), 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 4.3.

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	$O_1 = (C_O) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	27	0,00	100%	60%	0,00
	$O_2 = 30\% (C_{SC} + C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	27	1.378.095,00	30%	60%	14.747,66
	$O_3 = 70\% (C_{SC} + C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	17	1.378.095,00	70%	60%	21.434,03
sugli oneri di urbanizzazione	$O_4 = (O_U) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	22	51.495,23	100%	60%	1.488,70
sui costi di gestione	$O_5 = 30\% (C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	27	185.293,20	30%	60%	1.982,91
	$O_6 = 70\% (C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,60%	17	185.293,20	70%	60%	2.881,93
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (O_{FC})							42.535,23

4.5.11 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 15 %.

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Profitto p	Utile
		€	%	€
Sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	2.007.825,00	15%	301.173,75

4.5.12 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.

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

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

4.5.13 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 4.2 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 12/10/2017 – 13/10/2017, pari al 0,15%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a $r=0,13\%$.

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 4.3 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	2.007.825,00	36	0,99611	2.000.014,56
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_M				2.000.014,56
Costo opere di idoneizzazione C_{OI}	0,00	9	0,99903	0,00
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	392.481,00	9	0,99903	392.100,29
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	915.789,00	19	0,99795	913.911,63
Oneri di urbanizzazione O_U	51.495,23	14	0,99849	51.417,47
30% Costi di gestione C_G	53.702,69	9	0,99903	53.650,60
70% Costi di gestione C_G	125.306,26	19	0,99795	125.049,38
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione O_F	40.537,00	36	0,99611	40.379,31
Utile del promotore U_P	301.173,75	36	0,99611	300.002,18
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI $C_{TI}+O_U+C_G+O_F+U_P$				1.876.510,86
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	0,99611	5,41% V_T
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI				18,41% V_T

4.6 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 4.2:

$$V_T = V_M / q^n -$$

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

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:

$$V_T = € (2.000.014,56 - 1.876.510,86) / (1 + 18,41\%) = € 104.301,75$$

Il valore unitario del terreno edificabile risulta pertanto:

$$V_{UT} = € 104.301,75 / m^2 2.821 = €/m^2 36,97 \text{ in c.t. } \mathbf{€/m^2 37,00}$$

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 6 – SAE Nocria" seguendo i criteri dettati dalle leggi vigenti e dalla giurisprudenza.

Nel caso 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) - SAE Nocria							
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	741	80,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 2.960,00	€ 246,67
2	12	742	47,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 1.739,00	€ 144,92
3	12	745	170,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 6.290,00	€ 524,17
4	12	1226	53,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 1.961,00	€ 163,42
5	12	1232	42,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 1.554,00	€ 129,50
6	12	1233	88,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 3.256,00	€ 271,33
7	12	1235	110,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 4.070,00	€ 339,17
8	12	1237	35,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 1.295,00	€ 107,92
9	12	1238	168,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 6.216,00	€ 518,00
10	12	1239	84,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 3.108,00	€ 259,00
11	12	1240	542,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 20.054,00	€ 1.671,17
12	12	1242	22,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 814,00	€ 67,83
13	12	1244	85,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 3.145,00	€ 262,08
14	12	1246	114,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 4.218,00	€ 351,50
15	12	1247	24,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 888,00	€ 74,00
16	12	1248	126,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 4.662,00	€ 388,50
17	12	1259	446,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 16.502,00	€ 1.375,17
18	12	1285	170,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 6.290,00	€ 524,17
19	12	1286	188,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 6.956,00	€ 579,67
20	12	1288	225,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 8.325,00	€ 693,75
21	12	1290	2,00	edificabile (art.37 DPR 327/2001)	37,00	€ 74,00	€ 6,17

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.) 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. 37 (area edificabile).

Il più probabile valore di mercato dei terreni in possesso di vocazione edificatoria è stato determinato seguendo una metodologia estimale basata su un procedimento indiretto, che prevede l'ipotesi della trasformazione del bene da parte di un promotore o di un imprenditore ordinario, ossia dell'utilizzo più conveniente che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite. Il valore dell'immobile trasformato (prodotto edilizio finito) è stato ottenuto seguendo un procedimento sintetico-comparativo, prendendo come confronto il parametro tecnico costituito dal metroquadrato commerciale. Si è poi proceduto alla valutazione attraverso l'analisi dei dati e la loro, eventuale, omogeneizzazione. Dall'importo come sopra ricavato sono stati sottratti gli ordinari costi dell'intervento di trasformazione.

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 09/05/2018

IL COORDINATORE UREV
Roberto Familume
(firmato digitalmente)

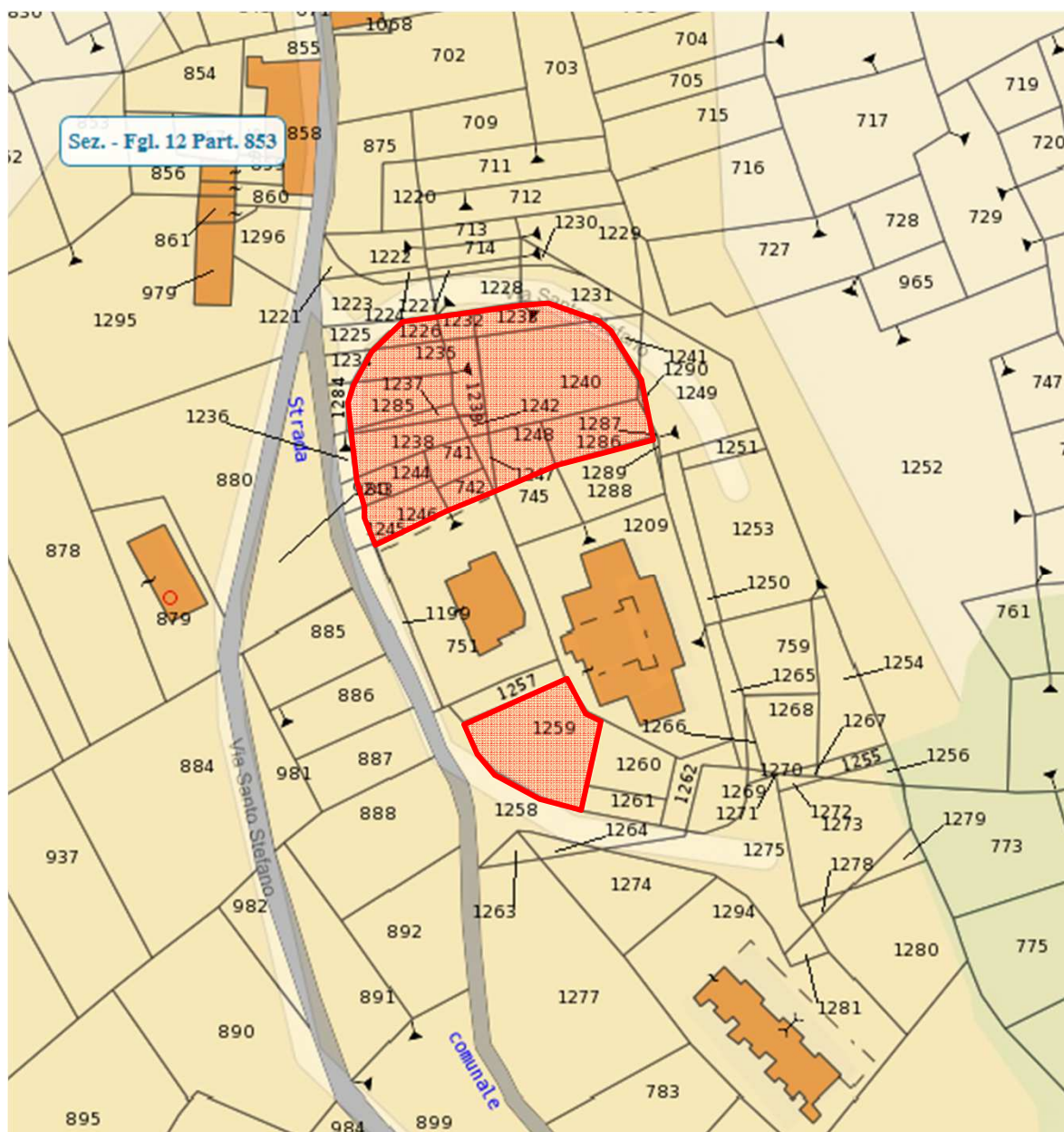
IL DIRETTORE REGIONALE
Rossella Rotondo
(firmato digitalmente)

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 12

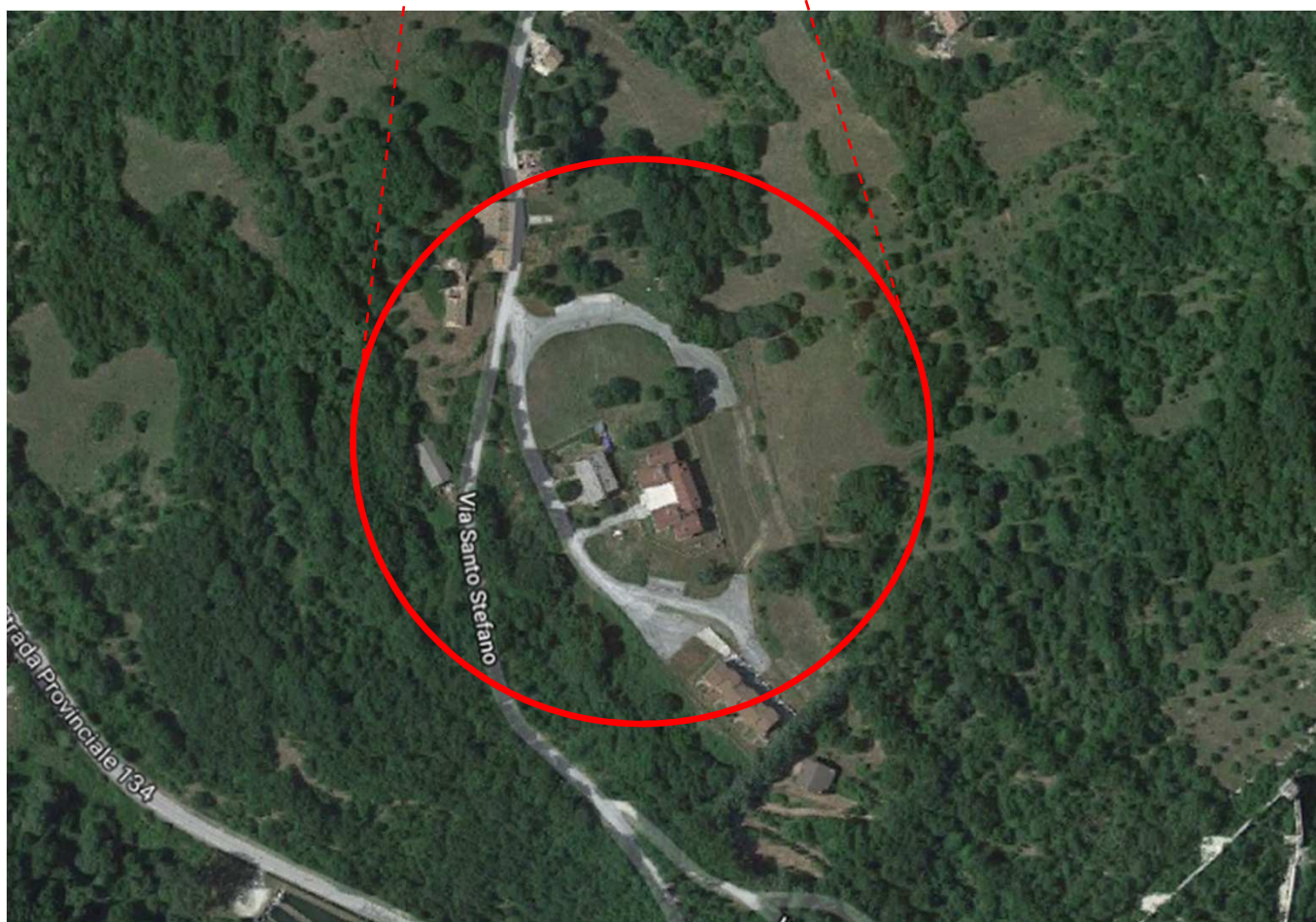
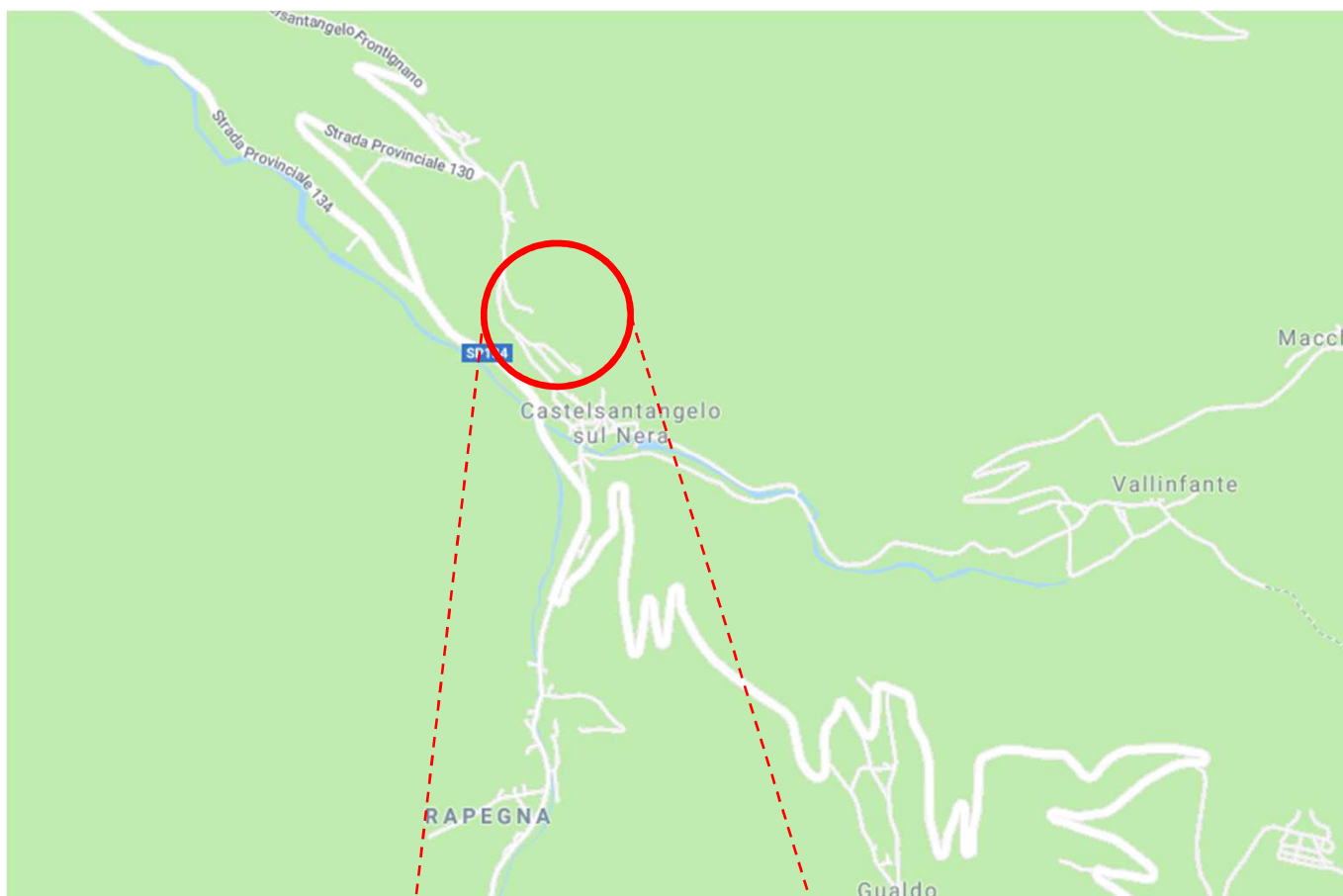
Particelle 741-742-745-1226-1232-1233-1235-1237-
1238-1239-1240-1242-1244-1246-1247-1248-1259-
1285-1286-1288-1290

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO
N° 1

scala

data Aprile 2018

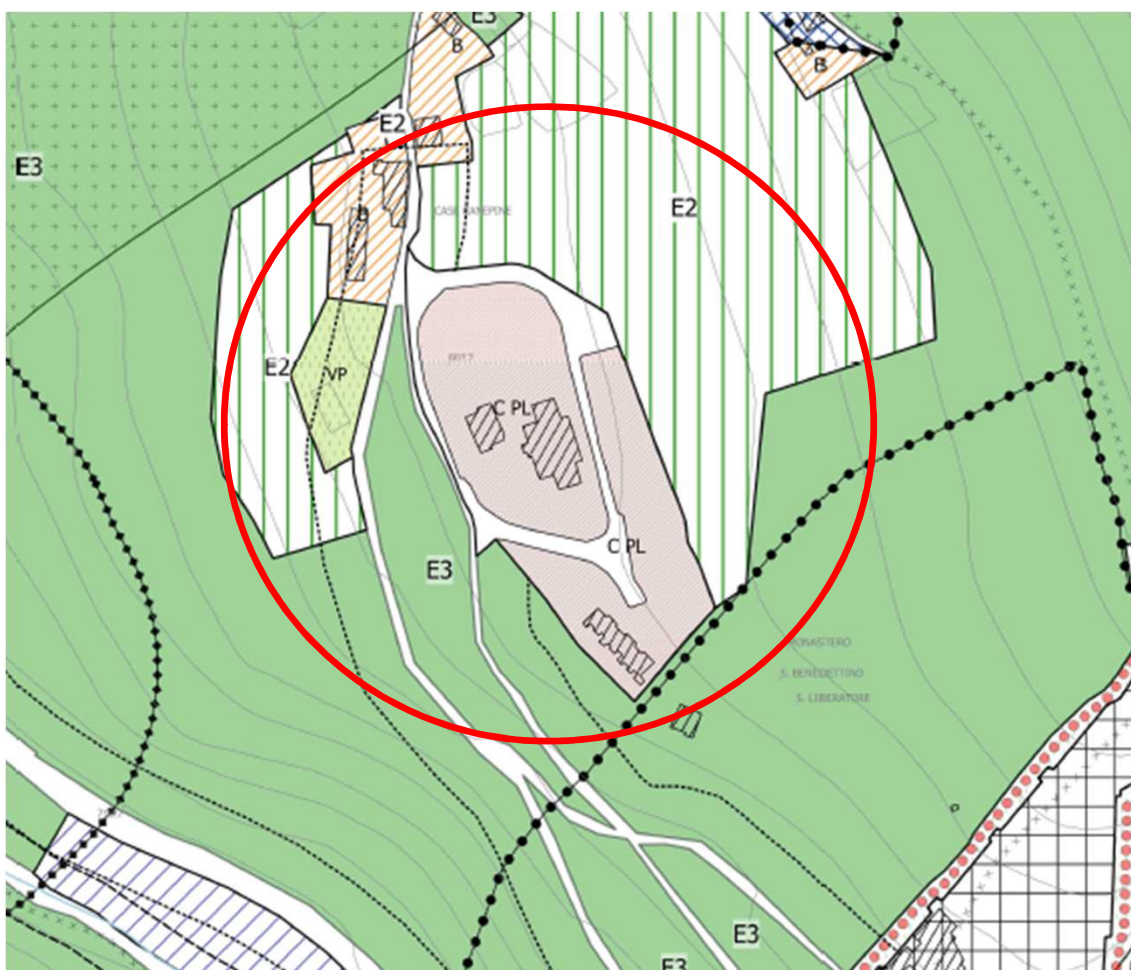


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO
N° 2

Scala

data Aprile 2018



INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N°3

Scala

data Aprile 2018



fonte: Google Maps



fonte: Google Maps



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	
fonte			ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	ATTO C/V	
			14838/8942	50858/24114	19407/11588	22467/7385	
			28/02/2014	08/11/2014	26/02/2016	21/04/2015	
prezzo/valore			60.000,00	50.000,00	40.000,00	46.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Roma	via Santa Maria Castellare	Località Spina di Gualdo	Via Pie di Nocria	Via Santo Stefano
		n° civico	18	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	22	21	35	12	12
		particella	212	445	269	157	VARIE
		subalterno	14	7-43	8	2	-
epoca dato	semestre		1	2	1	1	1
	anno		2014	2014	2016	2015	2017
zona OMI	denominazione		B1	B1	R1	B1	B1
	valori RESIDENZIALE	valore minimo €/mq	550,00	550,00	450,00	550,00	540,00
		valore massimo €/mq	820,00	820,00	670,00	820,00	800,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata					
		tra degradata e normale			X	X	
		normale	X	X			
		tra normale e ricercata					X
		ricercata					
	tipologia architettonica	economica			X	X	
		tra economica e civile	X				
		civile		X			X
		tra civile e signorile					
		signorile					
	stato manutentivo edificio	scadente					
		tra scadente e normale				X	
		normale	X	X	X		
		tra normale e ottimo					
	ottimo					X	
	nuova costruzione	SI - NO	NO	NO	NO	NO	SI
unità immobiliare	superfici (mq)	consistenze ragguagliate	82,00	70,00	65,00	74,00	100,00
	presenza ascensore	SI - NO	NO	NO	NO	NO	NO
	livello di piano	n° livello fuori terra	1	T	1	1	1
		n° livello entro terra					
		ultimo					
		attico					
	orientamento prevalente	Nord					
		Nord-Est / Nord-Ovest					
		Est / Ovest		X		X	X
		Sud-Est / Sud-Ovest	X		X		
		Sud					
	numero affacci	1 / 2 / 3 / 4 / più di 4	2	2	1	1	3
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente					
		tra scadente e normale			X	X	
		normale	X	X			
		tra normale e di pregio di pregio					X
	stato manutentivo U.i.U.	scadente					
		tra scadente e normale				X	
		normale	X	X	X		
		tra normale e ottimo					
		ottimo					X
	qualità distributiva	scadente			X		
normale		X			X		
ottima			X			X	
numero bagni	1 / 2 / più di 2	1	1	1	2	2	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			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		
Zona OMI		B1	B1	R1	B1		B1
Prezzo rilevato (€)		60.000,00	50.000,00	40.000,00	46.000,00	V _{OMI} min	540,00
						V _{OMI} max	800,00
						C" costo da scadente a normale	500,00
						C" costo da normale a ottimo	500,00
epoca dato	semestre OMI di riferimento	1/2014	2/2014	1/2016	1/2015	epoca stima	1/2017
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	685,00	685,00	560,00	685,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	670,00
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile	0,98	0,98	1,00	0,98	—	—
localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	670,00	670,00	560,00	670,00	—	—
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,20	1,00	—	—
superficie ragguagliata S _r (mq)		82,00	70,00	65,00	74,00		100,00
prezzo unitario p _{CI} = P _{CI} / S _{TCI} (€/m²)		731,71	714,29	615,38	621,62	prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min - C'	40,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) p' _{CI} = p _{CI} × Ke × KI		715,69	698,65	736,26	608,01	prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} max + C"	1.300,00
prezzo complessivo omogenizzato P' _{CI} = p' _{CI} × S _{TCI}		58.687,00	48.906,00	47.857,00	44.993,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	
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
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	<i>degradata</i>	1	3	3	2	2	4
			<i>tra degradata e normale</i>	2					
			<i>normale</i>	3					
			<i>tra normale e ricercata</i>	4					
			<i>ricercata</i>	5					
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	1	2	3	1	1	3
			<i>tra economica e civile</i>	2					
			<i>civile</i>	3					
			<i>tra civile e signorile</i>	4					
			<i>signorile</i>	5					
	C3	stato manutentivo dell'immobile	<i>scadente</i>	1	3	3	3	2	5
			<i>tra scadente e normale</i>	2					
			<i>normale</i>	3					
			<i>tra normale e ottimo</i>	4					
			<i>ottimo</i>	5					
	C4	nuova costruzione	<i>NO</i>	1	1	1	1	1	2
			<i>SI</i>	2					
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		mq.	82,00	70,00	65,00	74,00	100,00
	C6	presenza ascensore	ASCENSORE	<i>SI</i> <i>NO</i>	1	1	1	1	1
	C7	livello di piano	<i>seminterrato</i>	0 0	6	3	6	6	6
			<i>terra</i>	3 3					
			<i>rialzato</i>	5 5					
			<i>primo</i>	6 6					
			<i>secondo</i>	7 5					
			<i>intermedio</i>	8 7 - n					
			<i>ultimo</i>	8 7 - n					
			<i>attico</i>	13 12 - n					
	C8	orientamento prevalente	<i>Nord</i>	1	4	3	4	3	3
			<i>Nord-Est / Nord-Ovest</i>	2					
			<i>Est / Ovest</i>	3					
			<i>Sud-Est / Sud-Ovest</i>	4					
			<i>Sud</i>	5					
	C9	numeri affacci	<i>1</i>	1	2	2	1	1	3
			<i>2</i>	2					
			<i>3</i>	3					
			<i>4</i>	4					
			<i>> 4</i>	5					
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	<i>scadente</i>	1	3	3	2	2	4
			<i>tra scadente e normale</i>	2					
			<i>normale</i>	3					
			<i>tra normale e di pregio</i>	4					
			<i>di pregio</i>	5					
	C11	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	1	3	3	3	2	5
			<i>tra scadente e normale</i>	2					
			<i>normale</i>	3					
			<i>tra normale e ottimo</i>	4					
			<i>ottimo</i>	5					
	C12	qualità distributiva	<i>scadente</i>	1	3	5	1	3	5
			<i>normale</i>	3					
			<i>ottima</i>	5					
	C13	numero bagni	<i>1</i>	1	1	1	1	2	2
			<i>2</i>	2					
			<i>> 2</i>	3					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	3,19%	1.872,63	1.560,53	1.527,06	1.435,67
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	0,99%	581,76	484,80	474,40	446,01
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{Ts}$	€	30,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
	C4	nuova costruzione	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€	13,28%	7.793,63	6.494,72	6.355,41	5.975,07
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	608,01	608,01	608,01	608,01
	C6	presenza ascensore	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	4,06%	2.380,81	1.984,01	1.941,46	1.825,27
	C7	livello di piano	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	0,31%	180,98	150,81	147,58	138,75
	C8	orientamento prevalente	$K_{C8} \times P_{Ci}$	€	0,99%	580,49	483,74	473,36	445,04
	C9	numero affacci	$K_{C9} \times P_{Ci}$	€	0,32%	189,92	158,27	154,88	145,61
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C10} \times P_{Ci}$	€	0,61%	358,55	298,79	292,38	274,89
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	$K_{C12} \times S_{Ts}$	€	250,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
	C12	qualità distributiva	$K_{C13} \times P_{Ci}$	€	0,82%	483,71	403,09	394,44	370,84
	C13	numero bagni	$K_{C14} \times P_{Ci}$	€	0,71%	414,24	345,20	337,80	317,58

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

S_{Ts} = Consistenza subject

P_{min} = minore dei prezzi unitari

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	1	1.872,63	1	1.560,53	2	3.054,11	2	2.871,34		
	C2	tipologia architettonica	1	581,76	0	0,00	2	948,80	2	892,02		
	C3	stato manutentivo edificio	2	6.000,00	2	6.000,00	2	6.000,00	3	9.000,00		
	C4	nuova costruzione	1	7.793,63	1	6.494,72	1	6.355,41	1	5.975,07		
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	18	10.944,18	30	18.240,30	35	21.280,35	26	15.808,26		
	C6	presenza ascensore	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	livello di piano	0	0,00	3	452,44	0	0,00	0	0,00		
	C8	orientamento prevalente	-1	-580,49	0	0,00	-1	-473,36	0	0,00		
	C9	numero affacci	1	189,92	1	158,27	2	309,75	2	291,22		
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	1	358,55	1	298,79	2	584,77	2	549,77		
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	2	50.000,00	2	50.000,00	2	50.000,00	3	75.000,00		
	C12	qualità distributiva	2	967,41	0	0,00	4	1.577,77	2	741,68		
	C13	numero bagni	1	414,24	1	345,20	1	337,80	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi		78.541,84		83.550,25		89.975,40		111.129,35		p medio 1.409,10	
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{Ci}		58.687,00		48.906,00		47.857,00		44.993,00			
	prezzo corretto P' _{Ci} = P _{Ci} + Σ ΔPi		137.228,84		132.456,25		137.832,40		156.122,35			
	prezzo unitario corretto p' _{Ci} = P' _{Ci} / S _S		1.372,29		1.324,56		1.378,32		1.561,22			
	scostamento percentuale Δ %		-2,61%		-6,00%		-2,18%		10,80%			
	prezzo unitario corretto finale p' _{Ci} = P' _{Ci} / S _S		1.372,00		1.325,00		1.378,00		1.561,00		P _S = p medio 1.409,00	
	scostamento percentuale Δ %		-2,63%		-5,96%		-2,20%		10,79%			

SINTESI VALUTATIVA
E VERIFICA DEI RISULTATI