

0009821-04/12/2018-
C_C267-SARCH-A

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 7 - strada S.A.E. Nocria

Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Attività Immobiliari

Via Palestro, 15 - 60122 Ancona - Tel. 071 2274534 - 550 - E mail: dr.marche.gpcc@pcc.agenziaentrate.it



committente

Comune di Castelsantangelo sul Nera (MC)

Piazza S. Spirito, 1 - 62039 - P.IVA 00242630432

PEC: comune.castelsantangelo.mc@legalmail.it

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 7 - strada S.A.E. Nocria

INDICE

PREMESSA	2
NORMATIVA SUGLI ESPROPRI E GIURISPRUDENZA.....	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	10
1.1 Area 7 – strada S.A.E. Nocria	10
1.1.1 Descrizione.....	10
1.1.2 Risultanze del verbale di presa in possesso.....	10
1.2 Identificazione catastale e consistenza	11
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	14
2.1 Descrizione urbanistica	14
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	19
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	19
3.1 Scopo della stima	19
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	20
3.3 Indennità per esproprio parziale.....	21
4 VALUTAZIONE AREA AGRICOLA	21
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	21
4.2 Costituzione del campione.....	22
4.3 Caratteristiche di confronto	23
4.4 Stima dell'area.....	24
4.4.1 Tabella di omogeneizzazione.....	24
4.4.2 Tabella dei dati	25
4.4.3 Tabella dei prezzi marginali	25
4.4.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	25
5 VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE	27
5.1 Criteri e metodologie estimative.....	27
5.2 Valore di mercato dell'immobile	27
6 VALUTAZIONE AREA A VERDE PRIVATO	27
6.1 Criteri e metodologie estimative.....	27
6.2 Valore unitario dell'area	28
7 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE	28
CONCLUSIONI.....	31

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. 7197 del 31/07/2018, a seguito del rilievo di fine lavori, ha richiesto a questa Agenzia una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di esproprio/occupazione dovuta ai proprietari delle aree destinate alla realizzazione della nuova strada di accesso alle S.A.E. ubicate in località Nocria.

L'epoca di riferimento della stima coincide con quella del *verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi* 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 miglorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le miglorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.
3. Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

Art. 33 - Espropriazione parziale di un bene unitario

1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.
2. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della

parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio.

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

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

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

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.⁽¹⁾
2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, aggiornata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.⁽¹⁾
3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.
4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.
5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti.⁽²⁾

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.
7. L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, dall'art. 22, comma 1, e dall'art. 22-bis qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti.^{(2) (3)}
8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.
9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari.⁽²⁾

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

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

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

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

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.
2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.⁽¹⁾

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

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

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

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

Art. 40 - Disposizioni generali

1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.⁽¹⁾
2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.⁽³⁾
3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.^{(2) (3)}
4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.
5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

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

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

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

Art. 42 - Indennità aggiuntive

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

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

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

Art. 50 - Indennità per l'occupazione

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

Il citato T.U. è stato modificato da:

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

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

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

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

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

E' importante, precisare, che, quando la Corte Costituzionale emana una pronuncia di incostituzionalità di una disposizione legislativa o di un atto avente forza di legge, questi ultimi cessano di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della sentenza medesima.

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

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

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

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

"dopo la declaratoria di incostituzionalità della L. n. 359 del 1992, art. 5-bis, comma 4, che rinviava alla L. 22 ottobre 1971, n. 865, artt. 15 e 16 (Corte cost. 11.6.2011, n. 181), deve applicarsi il criterio generale della L. n. 2359 del 1865, art. 39, consentendosi ai proprietari di dimostrare che il fondo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchi possibili e consentite utilizzazioni intermedie tra quella agricola e quella edificabile (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti, ecc.). La pronuncia della Corte costituzionale ha in sostanza comportato il riconoscimento di un tertium genus tra suoli che godono o meno della prerogativa della edificabilità, consentendo che quelli non edificabili vengano valutati in base a criteri oggettivi, idonei a premiarne utilizzazione alternative, purché, comunque, non rapportabili all'edificazione (Cass. 10.2.14 n. 2959): sicché, attraverso il sistema indennitario delle aree non edificabili viene in considerazione l'iniziativa privata non strettamente commisurata alla rendita di trasformazione dei suoli. L'indennizzo dei suoli non edificabili è dunque sganciato dal valore agricolo medio, e consente la valorizzazione in base alle caratteristiche oggettive, che tengano conto di loro possibili utilizzabilità economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, consentite dalla normativa vigente e conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica, previe le opportune autorizzazioni amministrative (Cass. 28.5.2012, n. 8442)."

Sulla stessa linea si segnalano anche le sentenze:

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

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

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

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

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

- a) Il corrispettivo per la cessione volontaria delle aree non edificabili va determinato con le modalità vigenti per il calcolo delle indennità di espropriazione e non già utilizzando il valore agricolo medio.
- b) Le indennità aggiuntive a quella dovuta al proprietario di aree agricole espropriate sono dirette a risarcire posizioni autonome rispetto a quella del titolare del diritto di proprietà, pur trovando titolo nel provvedimento ablatorio; pertanto, il riferimento al valore agricolo medio deve considerarsi tuttora valido per la determinazione di tali indennità.

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

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

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Area 7 – strada S.A.E. Nocria

1.1.1 Descrizione

L'area in argomento è necessaria alla realizzazione della nuova strada di accesso alle S.A.E. costruite in località Nocria. La frazione è situata a poca distanza dal centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera, in posizione dominante. Il nuovo tracciato della strada, che collega direttamente l'area S.A.E. alla SP 130 a ridosso della frazione Nocria, si è reso necessario per deviare il traffico dalla vecchia strada denominata catastalmente via Piè di Nocria che presenta molte criticità dovute alla stretta carreggiata ed alla presenza di fabbricati pericolanti.

Alla data del sopralluogo i lavori di realizzazione della strada erano in corso di esecuzione.

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: "[...] Si sottolinea inoltre che, come evidenziato

dalle foto l'ultimo tratto della strada di progetto, fino all'innesto sull'area S.A.E., corre su terreno inerbito ma abitualmente utilizzato per il transito di mezzi agricoli o a servizio dell'allevamento. Le restanti aree, come evidenziato dalle foto, sono per lo più incolte, in parte inerbite o cespugliate in parte con rocce affioranti. Per lo più il tracciato non è interessato dalla presenza di vegetazione ad alto fusto se si esclude la vegetazione visibile dalle foto 5 e 7 del 01.06.17 che andrà in parte abbattuta (aceri campestri, ciliegi). Si evidenzia che è emersa la presenza di aree recintate in maniera precaria lungo il percorso e di tratti particolarmente ripidi (foto 25, 30 e 31 del 01.06.17) che andranno affrontati opportunamente. [...]"

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 gli identificativi e dati censuari di seguito specificati.

Si evidenzia che per alcune particelle non è indicata alcuna superficie di occupazione, sia permanente che temporanea in fase di cantiere. Quanto sopra in quanto l'elenco sottostante corrisponde a quello riportato nel verbale di accertamento dello stato di consistenza dei luoghi redatto a seguito dell'Ordinanza Sindacale n. 178 del 24/05/2017. Il successivo rilievo effettuato al termine della realizzazione dell'opera ha permesso all'Amministrazione Comunale di individuare con precisione le aree effettivamente occupate.

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria							
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	Proprietà
1	12	226	semin arbor	2.250	0,00	0,00	VIOLA Carolina - prop.
2	12	227	semin arbor	490	0,00	0,00	MICHELANGELI Santina e altri (intestazione parziale)
3	12	228	semin arbor	570	0,00	0,00	MICHELANGELI Ivano - prop. MONTEBOVI Irma - usuf.
4	12	444	semin arbor	490	0,00	0,00	NATALI Vittoria - prop.
5	12	446	semin arbor	390	0,00	0,00	REMIGI Marzio - prop.
6	12	448	semin arbor	130	15,00	11,00	AQUILINI Luciano - prop. per 4/9 TOMBINI Margherita - prop. per 5/9
7	12	453	semin arbor	730	0,00	0,00	BLANCHI Vincenzina - prop.
8	12	454	semin arbor	1.500	21,00	35,00	TOMBINI Emma - prop. per 1/4 TOMBINI Luisa - prop. per 1/4 TOMBINI Otello - prop. per 1/4 TOMBINI Velio - prop. per 1/4
9	12	455	semin arbor	140	117,00	58,00	MARINELLI Anna - prop. per 1/18 PAOLETTI Caterina - prop. per 12/18 RENDIMONTI Dino - prop. per 2/18 SCUDERINI Francesca - prop. per 2/18 SCUDERINI Giuseppe - prop. per 1/18
10	12	456	semin arbor	1.270	234,00	119,00	BENEDETTI Luciana - prop. per 1/1 BENEDETTI Simonetta - prop. per 1/6 BENEDETTI Stefano - prop. per 1/6 CALDERARI Maria Teresa - prop. per 1/6

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria							
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	Proprietà
11	12	457	semin arbor	1.850	0,00	0,00	BENEDETTI Carmela - prop. per 2/6 BENEDETTI Tommasina - prop. per 2/6 LIPPI Federica - prop. per 1/6 LIPPI Gianluca - prop. per 1/6
12	12	546	semin arbor	460	0,00	0,00	TOMBINI Alberto - prop.
13	12	583	semin arbor	830	25,00	14,00	NOBILI Iole - prop.
14	12	585	semin arbor	350	85,00	25,00	BELFIORI Maria Assunta - prop. per 1/2 BELFIORI Marina - prop. per 1/2
15	12	588	seminativo	180	0,00	4,00	MARINELLI Rosa - prop.
16	12	590	seminativo	260	0,00	5,00	GRANDOLINI Giuliana - prop.
17	12	594	semin arbor	140	4,00	10,00	SALVI Angelo - prop.
18	12	610	semin arbor	410	32,00	16,00	AQUILINI Luciano - prop. per 4/9 TOMBINI Margherita - prop. per 5/9
19	12	629	semin arbor	780	274,00	133,00	MARINELLI Anna - prop. per 2/3 SCUDERINI Giuseppe - prop. per 1/3
20	12	630	semin arbor	820	0,00	0,00	BLANCHI Vincenzina - prop.
21	12	644	semin arbor	240	0,00	0,00	I.D.S.C. DELLA DIOCESI DI CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE CON SEDE IN CAMERINO
22	12	660	incolto prod	120	0,00	0,00	TOMBINI Alberto - prop.
23	12	668	semin arbor	1.440	1,00	3,00	VIOLA Angelantonio - prop.
24	12	673	semin arbor	1.120	192,00	92,00	MICHELANGELI Antonio - prop. per 960/6720 MICHELANGELI Delia - prop. per 960/6720 MICHELANGELI Dolcissima - prop. per 960/6720 MICHELANGELI Mario - prop. per 960/6720 MICHELANGELI Romolo - prop. per 140/6720 MICHELANGELI Secondo - prop. per 160/6720 MICHELANGELI Zenaide - prop. per 960/6720 TOMBINI Adele - prop. per 546/6720 TOMBINI Domenico - prop. per 546/6720 TOMBINI Elda - prop. per 546/6720 TOMBINI Filippo - prop. per 546/6720 TOMBINI Giuseppe - prop. per 1365/6720 TOMBINI Pietro - prop. per 1365/6720 TOMBINI Rosa - prop. per 546/6720 TOMBINI Vincenzo - prop. per 1365/6720
25	12	675	semin arbor	300	61,00	18,00	CARDURANI Pietro - prop. per 1/2 GENTILI Antonietta - prop. per 1/2
26	12	679	semin arbor	470	6,00	13,00	CAGNUCCI Rosa - prop. per 6/36 GHEZZI Matilde - prop. per 4/36 QUINTINI Benedetto - prop. per 2/36 QUINTINI Ferdinando - prop. per 2/36 QUINTINI Lidia - prop. per 6/36 QUINTINI Romeo - prop. per 12/36 QUINTINI Rosa - prop. per 2/36 QUINTINI Tito - prop. per 2/36
27	12	680	pascolo arb	380	25,00	20,00	REMIGI Marzio - prop.
28	12	687	semin arbor	400	61,00	23,00	BENEDETTI Carmela - prop. per 2/6 BENEDETTI Tommasina - prop. per 2/6 LIPPI Federica - prop. per 1/6 LIPPI Gianluca - prop. per 1/6
29	12	688	semin arbor	270	92,00	41,00	MARINELLI Nicola - prop.
30	12	689	seminativo pascolo	2.160	0,00	4,00	DI MATTIA Antonia - prop. per 27/216 PICCININI Domenico - prop. per 45/216 PICCININI Lina - prop. per 1/6 PICCININI Livia - prop. per 72/216 PICCININI Maria Rita - prop. per 1/6
31	12	697	semin arbor	190	47,00	23,00	TORCOLETTI Bruno - usuf. TORCOLETTI Fabrizio - prop. per 1/3 TORCOLETTI Maurizio - prop. per 1/3 TORCOLETTI Sabrina - prop. per 1/3

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria

N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie totale	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	Proprietà
32	12	701	semin arbor	350	0,00	0,00	BELLINI Luca - prop. per 1/4 BELLINI Maurizio - prop. per 1/4 COSTANTINI Agnese - prop. per 2/4
33	12	704	semin arbor	500	129,00	48,00	LIBERTI Aldo - prop. per 2/3 PICCININI Livia - prop. per 1/3
34	12	705	semin arbor	220	41,00	14,00	BENEDETTI Carmela - prop. per 2/6 BENEDETTI Tommasina - prop. per 2/6 LIPPI Federica - prop. per 1/6 LIPPI Gianluca - prop. per 1/6
35	12	706	semin arbor	700	0,00	15,00	TOMBINI Claudio - prop.
36	12	715	semin arbor	410	75,00	36,00	TOMBINI Ennio - prop.
37	12	716	semin arbor	580	110,00	53,00	CECCARELLI Antonio - prop.
38	12	727	semin arbor	660	101,00	52,00	AQUILINI Luciano - prop. per 4/9 TOMBINI Margherita - prop. per 5/9
39	12	747	semin arbor	270	0,00	0,00	MARINELLI Antonio - prop.
40	12	754	semin arbor	320	0,00	0,00	I.D.S.C. DELLA DIOCESI DI CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE CON SEDE IN CAMERINO
41	12	759	semin arbor	290	0,00	0,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
42	12	761	semin arbor	190	0,00	0,00	QUATTROCIOCCHI Gino - prop. per 125/1000 QUATTROCIOCCHI Luciana - prop. per 125/1000 RICCIONI Angelo - prop. per 1/8 RICCIONI Giuseppe - prop. per 1/8 SILI SCAVALLI Olivo - prop. per 1/4 VITTAZZI Adriana - prop. per 1/8 VITTAZZI Roberta - prop. per 1/8
43	12	762	semin arbor	240	0,00	0,00	MICHELANGELI Fulvio - prop. per 1/2 MICHELANGELI Ovidio - prop. per 1/2
44	12	763	semin arbor	1.020	0,00	0,00	FALCUCCI Anna - prop.
45	12	925	semin arbor	1.330	0,00	0,00	I.D.S.C. DELLA DIOCESI DI CAMERINO - SAN SEVERINO MARCHE CON SEDE IN CAMERINO
46	12	965	semin arbor	230	0,00	0,00	AQUILINI Luciano - prop. per 4/9 TOMBINI Margherita - prop. per 5/9
47	12	978	incolt ster	50	0,00	49,00	MARINELLI Anna - prop. per 1/18 PAOLETTI Caterina - prop. per 12/18 RENDIMONTI Dino - prop. per 2/18 SCUDERINI Francesca - prop. per 2/18 SCUDERINI Giuseppe - prop. per 1/18
48	12	1021	semin arbor	240	85,00	38,00	TORCOLETTI Bruno - usuf. TORCOLETTI Fabrizio - prop. per 1/3 TORCOLETTI Maurizio - prop. per 1/3 TORCOLETTI Sabrina - prop. per 1/3
49	12	1184	semin arbor	340	137,00	61,00	TOMBINI Antonio - prop. per 1/2 TOMBINI Fiorella - prop. per 1/2
50	12	1185	semin arbor	333	44,00	21,00	BELFIORI Maria Assunta - prop. per 1/2 BELFIORI Marina - prop. per 1/2
51	12	1252	semin arbor	4.470	47,00	20,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
52	12	1253	semin arbor	603	0,00	0,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
53	12	1254	semin arbor	260	0,00	0,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
54	12	1256	semin arbor	40	0,00	0,00	MARTINELLI Daniela - prop. per 1/2 MARTINELLI Marino - prop. per 1/2
55	12	1267	semin arbor	196	0,00	0,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
56	12	1290	semin arbor	2	0,00	0,00	CECI Elia - prop. per 1/2 CECI Pia Maria - prop. per 1/2
57	12	1311	ente urbano	460	0,00	2,00	MARINELLI Enrico - prop.
TOTALE SUPERFICIE				35.434	2.061,00	1.076,00	

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) - Nuova strada Nocria							
N.	Foglio	Particella	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001
1	12	226	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
2	12	227	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
3	12	228	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
4	12	444	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
5	12	446	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
6	12	448	15,00	11,00	F inedificabili	Art. 41	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
7	12	453	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
8	12	454	21,00	35,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
9	12	455	117,00	58,00	P - aree per parcheggi	Art. 40	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
10	12	456	234,00	119,00	F	Art. 41	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
11	12	457	0,00	0,00	F inedificabili	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
12	12	546	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
13	12	583	25,00	14,00	B standard	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
14	12	585	85,00	25,00	VP - verde privato	Art. 47	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
15	12	588	0,00	4,00	F inedificabili	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
16	12	590	0,00	5,00	F inedificabili	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
17	12	594	4,00	10,00	F inedificabili	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
18	12	610	32,00	16,00	F inedificabili	Art. 1	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
19	12	629	274,00	133,00	VP - verde privato	Art. 47	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
20	12	630	0,00	0,00	VP - verde privato	Art. 47	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
21	12	644	0,00	0,00	VP - verde privato	Art. 47	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
22	12	660	0,00	0,00	E3 - aree agricole inedificabili	Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
23	12	668	1,00	3,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
24	12	673	192,00	92,00	VP - verde privato	Art. 47	edificabile (art.37 DPR 327/2001)

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria

N.	Foglio	Particella	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001
25	12	675	61,00	18,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
26	12	679	6,00	13,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
27	12	680	25,00	20,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
28	12	687	61,00	23,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
29	12	688	92,00	41,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
30	12	689	0,00	4,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
31	12	697	47,00	23,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
32	12	701	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
33	12	704	129,00	48,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
34	12	705	41,00	14,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
35	12	706	0,00	15,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
36	12	715	75,00	36,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
37	12	716	110,00	53,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
38	12	727	101,00	52,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
39	12	747	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
40	12	754	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
41	12	759	0,00	0,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
42	12	761	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
43	12	762	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
44	12	763	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
45	12	925	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
46	12	965	0,00	0,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
47	12	978	0,00	49,00	aree per la viabilità	Art. 40	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
48	12	1021	85,00	38,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
49	12	1184	96,00 41,00	45,00 16,00	B standard Vp - verde privato	Art. 1 Art. 47	non edificabile edificabile
50	12	1185	44,00	21,00	Vp - verde privato	Art. 47	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
51	12	1252	47,00	20,00	E2 - aree agricole di salvaguardia	Art. 30	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)
52	12	1253	0,00	0,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
53	12	1254	0,00	0,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
54	12	1256	0,00	0,00	CL - zone residenziali di	Art. 25	edificabile

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria							
N.	Foglio	Particella	Superficie con occupazione permanente	Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere	P.R.G. - Destinazione urbanistica	Norme tecniche di attuazione	Tipologia cespite e Articolo di legge utilizzato per la stima DPR 327/2001
					espansione		(art.37 DPR 327/2001)
55	12	1267	0,00	0,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
56	12	1290	0,00	0,00	CL - zone residenziali di espansione	Art. 25	edificabile (art.37 DPR 327/2001)
57	12	1311	0,00	2,00	E2 - aree agricole di salvaguardia E3 - aree agricole inedificabili	Art. 30 Art. 31	non edificabile (art.40 DPR 327/2001)

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

ART.1 - CARATTERI GENERALI E CONTENUTI DEL P.R.G.

[...] La presenza di retinatura più spesso presente in alcune zonizzazioni del piano, individua in genere aree sulle quali non è possibile alcuna edificazione ovvero aree destinate al reperimento di standard pubblici (tale retinatura possono essere presenti in zone B - C - F - RF - già presenti nella legenda delle tavole grafiche).

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:

SINTESI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.F. VIGENTE			
ZONA C1			
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq	1		
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	DISTACCO MINIMO DALLI EDIFICI DAL CONFINE	
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	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.20			
RESCRIZIONI PARTICOLARI			
ABITAZIONI SINGOLE (MONOFAMILIARI - PLURIFAMILIARI) O A SCHIERA - NEGOZI SE PREVISTI DAL P.L. OBBLIGO DI LOTTIZZAZIONE			

ART.30 - ZONE E2 (AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA)

Si applicano le norme espone all'articolo precedente per le zone E1, con le seguenti ulteriori eccezioni e prescrizioni:

- tutti i nuovi fabbricati, ad uso non residenziale, dovranno avere uno sviluppo planimetrico lordo (superficie coperta) non superiore a mq. 200, salvo comprovate esigenze da sottoporre al parere del competente Servizio Decentrato Agricoltura e Foreste;
- tutti i nuovi fabbricati, ad uso non residenziale, dovranno sorgere nell'ambito degli insediamenti esistenti e dovranno avere una distanza dalle costruzioni esistenti \leq ml. 15.00 salvo maggiori distanze a partire da edifici storici tutelati.

E' concessa la deroga al rispetto del presente comma nei casi di realizzazione di allevamenti industriali o altre attività che non si conciliano con la vicinanza alle abitazioni.

Inoltre per tali zone valgono le seguenti limitazioni previste dalla normativa del Piano del Parco:

- divieto di realizzazione di nuove strade salvo le eccezioni di cui al precedente articolo 21 bis;
- divieto alla realizzazione di nuovi edifici ad eccezione di quelli a servizio dell'attività agricola di carattere non residenziale;
- divieto di interventi che modificano il regime delle acque salvo quando strettamente necessari per l'interesse pubblico locale.

Per il miglioramento dell'ambiente rurale è consentita la realizzazione di parcheggi, aree per la sosta attrezzata, impianti sportivi e campeggi purché localizzati in prossimità dei centri abitati ed individuati in dal presente strumento urbanistico.

[...]

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

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

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

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

ART.40 - AREE PER LA VIABILITÀ E PARCHEGGI.

Le aree stradali e pedonali sono ad esclusivo servizio della viabilità e destinate alla formazione di sedi per il traffico automobilistico, marciapiedi, passaggi pedonali, spazi di sosta ed aiuole spartitraffico, nonché spazi e piazze pubbliche.

In dette zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione e limitatamente agli spazi di sosta, di panchine e sedili, tabelloni pubblicitari e piccole edicole.

In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Traslazioni di assi e modifiche ai nodi stradali che non modifichino la zonizzazione di piano non costituiscono, pertanto, variante al P.R.G.

Le strade individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e 1:2000 dovranno essere realizzate nel rispetto dei parametri imposti dal Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di attuazione.

Le caratteristiche richiamate saranno indicative per la realizzazione di nuove strade e per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione della struttura esistente con particolare riferimento alla viabilità pedonale (marciapiedi e percorsi) e a quella ciclabile.

ART.41 - ZONE F: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO

Nelle aree designate a tale scopo dal P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni, così come individuate nelle planimetrie di piano:

Fa: zone destinate ad attrezzature dell'acquedotto [...]

Fc: chiese e attrezzature per il culto [...]

Ff: impianto di fitodepurazione [...]

Fg1, Fg2: caserme [...]

Fl: attrezzature sociali e di assistenza. [...]

Fs: attrezzature sportive [...]

Fsk: impianti sciistici [...]

Fpc: attrezzature e aree per la protezione civile [...]

Fq: attrezzature di quartiere [...]

Fr: depositi e rimesse [...]

Ft: attrezzature turistiche [...]

Per tutte le aree "F", l'esatta localizzazione degli interventi dovrà essere determinata con indagine geologica di dettaglio estesa all'intero comparto.

Nella fattispecie non è indicata alcuna specificazione di zona nelle planimetrie di piano e risulta pertanto difficile individuare la destinazione più appropriata. Tali aree, comunque, sono per la maggior parte inedificabili (Fpc: attrezzature e aree per la protezione civile) o già utilizzate per scopi specifici e ben localizzati sul territorio che non prevedono ulteriore edificazione (Fa: zone destinate ad attrezzature dell'acquedotto, Fc: chiese e attrezzature per il culto, Ff: impianto di fitodepurazione, Fg1 Fg2: caserme, Fsk: impianti sciistici) pertanto, in mancanza di ulteriori precisazioni dall'Amministrazione Comunale, l'area in argomento viene trattata come area non edificabile.

ART 47 - VERDE PRIVATO.

La destinazione appartiene ad aree ubicate all'interno di sottozona, nelle quali vi è presenza di edifici la cui tipologia architettonica ed il contesto ambientale nel quale sono inseriti rappresentano una emergenza, e debbono pertanto essere mantenuti e tutelati. Gli edifici compresi in queste aree individuate come "verde privato" possono essere sottoposti a opere di

manutenzione straordinaria e restauro conservativo anche con la sostituzione di elementi strutturali.

E' consentita la realizzazione di soli manufatti edilizi, con destinazione di pertinenza alla residenza principale, aventi superficie massima coperta pari al 10% dell'intera zona a verde privato, totalmente interrati ad eccezione dell'ingresso, con un incremento massimo del volume pari al 20% dell'esistente. Per le zone in cui essi sono previsti è idoneo il mantenimento ed il potenziamento del verde esistente.

N.B. 1 Nelle aree a Verde Privato contrassegnate dalla presente annotazione viene vietata ogni tipo di edificazione.

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

Per quanto riguarda, infine, i terreni compresi in zone a *verde privato* 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.

2.2 Pesì e vincoli giuridici

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

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

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

Nel caso in esame lo scopo della stima consiste nella determinazione dell'indennità di occupazione che è direttamente commisurata in 1/12 della corrispondente indennità di esproprio (art. 50 D.P.R. 327/2001) spettante ai

legittimi proprietari delle aree in cui saranno realizzate le strutture per la delocalizzazione degli uffici comunali.

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

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

3.2 Analisi del mercato immobiliare

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

L'andamento del mercato immobiliare nazionale riflette, in generale, la crisi economica in corso. L'esame dei macro indicatori evidenzia ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, connesso agli effetti della crisi economica in atto, che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio maceratese.

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

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

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

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

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

3.3 Indennità per esproprio parziale

Nel caso di specie l'area interessata dalla realizzazione della strada non attraversa un fondo agricolo coltivato ma solo frustoli di terreno incolti, pertanto non vi sono porzioni residue che possano subire una diminuzione o un aumento di valore conseguente all'esproprio parziale del bene unitario.

4 VALUTAZIONE AREA AGRICOLA

4.1 Criteri e metodologie estimative

Come descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione di stima, una porzione dell'area oggetto di valutazione risulta completamente di natura "non edificabile".

La superficie catastale complessiva delle particelle comprese in zona "non edificabile" è pari a m² 34.043.

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

Il più probabile valore di mercato di ciascuna delle aree "non edificabili" (art. 40 DPR 327/2001) è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

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

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

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

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

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

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

Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una *scala di merito*, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*).

4.2 Costituzione del campione

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

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

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

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

Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera in località Caibartoli, di ottima qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche ottime, giacitura in piano, con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva: mq 2.984,00, prezzo di compravendita € 4.000,00 (€/m² 1,34).

Comparable B: Atto di Compravendita del 04/04/2014 - Notaio SLVMML73E53L109R - Rep.Racc. 15073/9064.

Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera, in località Va Piè La Rocca, di media qualità agronomica, di caratteristiche idrologiche ottime, con giacitura in piano e con presumibile destinazione a prato. Superficie complessiva mq 1.420,00, prezzo di compravendita € 2.000,00 (€/m² 1,41).

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

Terreno agricolo situato a Castelsantangelo sul Nera lungo la SP136, di media qualità agronomica, dotato di caratteristiche idrologiche normale, in possesso di giacitura con pendenza alta, con presumibile destinazione a seminativo. Superficie complessiva mq 19.990,00, prezzo di compravendita € 15.000,00 (€/m² 0,75).

4.3 Caratteristiche di confronto

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

Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- inclinazione e giacitura: rappresentano un importante parametro soprattutto ai fini dell'utilizzazione agricola. Da questo punto di vista i terreni si distinguono in:
 - di piano < 5%;
 - bassa modesta > 5% < 10%;
 - media > 10% e < 20%;
 - medio-alta > 20% e < 35%;
 - alta > 35% e < 50%;
 - molto alta > 50%;
- caratteristiche idrologiche: fa riferimento alla possibilità o potenzialità del terreno ad essere irrigato con fonti idriche naturali;
- esposizione: fa riferimento all'orientamento prevalente del terreno;
- opere di sistemazione interna: tale caratteristica considera la sistemazione interna del terreno e l'eventuale presenza di rete di scolo, viabilità interna, impianti di irrigazione, recinzioni, ecc.;
- caratteristiche fisico-chimiche: tiene conto della particolare natura del terreno, nonché della sua idoneità a essere adibito per scopi agricoli;
- conformazione: tale caratteristica considera la forma più o meno regolare del terreno e la sua eventuale costituzione in uno o più corpi;
- classe di consistenza: tale caratteristica fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili appartenenti a ordini di consistenza differenti;
- qualità di accesso: tiene conto dell'accessibilità più o meno agevole del bene;
- impianti arborei: la presenza di un numero limitato di essenze di un certo pregio (ulivi, alberi da frutto, ecc.) aumenta il valore del terreno a condizione che tali impianti non ne limitino la praticabilità.

4.4 Stima dell'area

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

4.4.1 Tabella di omogeneizzazione

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

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

Per quanto concerne le caratteristiche *epoca del dato, localizzazione generale e varietà colturale*, si fa riferimento ai *Valori Agricoli Medi* pubblicati annualmente dalla Regione Marche per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (le ultime tabelle VAM pubblicate risalgono all'anno 2013).

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

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore agricolo medio relativo alla zona di appartenenza del terreno di confronto nell'anno dell'epoca della stima e il valore omologo per l'annualità dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore agricolo medio della Regione Agraria dell'immobile in stima e il valore agricolo medio della Regione Agraria della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto;
- per allineare il dato "varietà di coltura", in relazione alla proporzionalità esistente tra i valori presenti tra le varie colture considerate, si è utilizzato un coefficiente determinato dal rapporto fra il valore agricolo medio della qualità colturale del "subject" e il V.A.M. della qualità colturale dei "comparables".

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

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato in un'apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (All. 5.2).

4.4.2 Tabella dei dati

A questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.

Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

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

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita tabella (All.5.3)

4.4.3 Tabella dei prezzi marginali

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

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali (All. 5.4).

4.4.4 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

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

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

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

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i comparables che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

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

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

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

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

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

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ
COMPARABLE A	0,83	6,41 %
COMPARABLE B	0,81	3,85 %
COMPARABLE C	0,70	-10,26 %
IMMOBILE IN STIMA	0,78 €/m²	

5 VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE

5.1 Criteri e metodologie estimative

Come descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione di stima, una parte dei terreni oggetto di valutazione risulta nel complesso legalmente "edificabile".

In particolare detti terreni fanno parte dello stesso comparto edificatorio già valutato da questo Ufficio con relazione di stima prot. 13281 del 10/05/2018 riguardante la determinazione dell'indennità di esproprio e occupazione temporanea dell'area adibita ad ospitare le S.A.E. della frazione Nocria (Area 6).

5.2 Valore di mercato dell'immobile

Al termine del procedimento estimativo descritto nella precedente stima prot. 13281 del 10/05/2018, che deve intendersi integralmente riportato, si è determinato il valore unitario dell'area legalmente edificabile nella misura pari ad €/m² 37,00.

6 VALUTAZIONE AREA A VERDE PRIVATO

6.1 Criteri e metodologie estimative

La destinazione d'uso a *verde privato* rappresenta un vincolo conformativo che preclude l'edificazione implicando l'esclusione della possibilità di realizzare qualsiasi opera edilizia incidente sulla destinazione a verde.

In tali aree, infatti, è consentita solo la realizzazione *di manufatti edilizi, con destinazione di pertinenza alla residenza principale, aventi superficie massima coperta pari al 10% dell'intera zona a verde privato, totalmente interrati ad eccezione dell'ingresso.*

Ne consegue che le potenzialità edificatorie sono talmente minimali da non consentire l'utilizzo del criterio del valore di trasformazione come procedimento per determinare il valore di mercato ordinarmente attribuibile al terreno edificabile da stimare mentre la difficoltà a reperire atti di compravendita che riguardano beni similari rende impraticabile l'applicazione di un procedimento diretto di comparazione.

Si ritiene pertanto, partendo dal valore di mercato di aree effettivamente edificabili ubicate nella medesima località e già oggetto di stima da parte di questo Ufficio, di pervenire alla determinazione del valore delle aree da stimare attraverso l'omogeneizzazione con appositi coefficienti che tengano conto della effettiva potenzialità dell'area.

In particolare l'omogeneizzazione avverrà attraverso la valorizzazione delle caratteristiche del manufatto edilizio realizzabile rispetto ad un edificio ordinario, rappresentate dalla *destinazione di pertinenza* e dall'essere *totalmente interrato*, e apprezzando l'effettiva potenzialità edificatoria.

6.2 Valore unitario dell'area

Si fa riferimento al valore unitario dell'area legalmente edificabile definito da questo Ufficio con relazione di stima prot. 13281 del 10/05/2018 riguardante la determinazione dell'indennità di esproprio e occupazione temporanea dell'area adibita ad ospitare le S.A.E. della frazione Nocria (Area 6), già citata al precedente capitolo 5, individuato nella misura pari ad €/m² 37,00.

Per apprezzare le predette caratteristiche costruttive legate alla tipologia del manufatto edificabile (pertinenzialità e costruzione interrata) si fa riferimento sia all'allegato C al DPR 138/98, recante le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, che indica nel 50% il coefficiente per omogeneizzare le superfici *dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti* che alla normale prassi estimale nella quale i locali interrati a destinazione complementare di un'abitazione vengono normalmente apprezzati con un abbattimento del 50% rispetto ad una costruzione ordinaria fuori terra.

La cubatura realizzabile è specificata dal coefficiente di copertura pari al 10% dell'area.

Applicato i suddetti coefficienti al valore unitario dell'area edificabile da omogeneizzare si ottiene:

Valore unitario area = €/m² 37,00 × 50% × 10% = €/m² 1,85

7 DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIO E OCCUPAZIONE

Nei precedenti paragrafi sono stati determinati i valori unitari da utilizzare per il calcolo dell'indennità di esproprio dell'area denominata "Area 7 - strada S.A.E. Nocria" seguendo i criteri dettati dalle leggi vigenti e dalla giurisprudenza.

In entrambi i casi trattati (aree edificabili e aree non edificabili), nel caso che il terreno oggetto di esproprio sia utilizzato per scopi agricoli, il D.P.R. 327/2001 (art. 37 comma 9, art. 40 comma 4 e art. 42) prevede anche una *"indennità aggiuntiva"*. Tale indennità compete al proprietario coltivatore diretto o anche al fittavolo, mezzadro, ecc., qualora *"sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno....."*.

Sarà cura dell'amministrazione espropriante l'individuazione di tale indennità aggiuntiva, determinata dalla suddetta norma in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

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

Si evidenzia che nel verbale di presa in possesso è indicato testualmente che "[...]Per lo più il tracciato non è interessato dalla presenza di vegetazione ad alto fusto se si esclude la vegetazione visibile dalle foto 5 e 7 del 01.06.17 che andrà in parte abbattuta (aceri campestri, ciliegi). [...]" Non essendo questo Ufficio in possesso di ulteriori elementi, sarà cura dell'Amministrazione Comunale provvedere alla determinazione di indennità aggiuntive per eventuali soprassuoli di particolare pregio presenti originariamente sulle aree oggetto di esproprio.

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

Si precisa che la tabella è stata completata secondo lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale e, pertanto, contempla anche i terreni che di fatto non hanno subito alcuna occupazione di area ma comunque presenti nella Ordinanza Sindacale n. 178 del 24/05/2017.

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria									
N.	Foglio	Particella	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Superficie con occupazione permanente			Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere		
				Superficie (mq)	Indennità di esproprio (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità esproprio (euro)	Superficie (mq)	Indennità di esproprio (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 x Indennità esproprio (euro)
1	12	226	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	12	227	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	12	228	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	12	444	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	12	446	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	12	448	0,78	15,00	€ 11,70	€ 0,98	11,00	€ 8,58	€ 0,72
7	12	453	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	12	454	0,78	21,00	€ 16,38	€ 1,37	35,00	€ 27,30	€ 2,28
9	12	455	0,78	117,00	€ 91,26	€ 7,61	58,00	€ 45,24	€ 3,77
10	12	456	0,78	234,00	€ 182,52	€ 15,21	119,00	€ 92,82	€ 7,74
11	12	457	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	12	546	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
13	12	583	0,78	25,00	€ 19,50	€ 1,63	14,00	€ 10,92	€ 0,91
14	12	585	1,85	85,00	€ 157,25	€ 13,10	25,00	€ 46,25	€ 3,85
15	12	588	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	4,00	€ 3,12	€ 0,26
16	12	590	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	5,00	€ 3,90	€ 0,33
17	12	594	0,78	4,00	€ 3,12	€ 0,26	10,00	€ 7,80	€ 0,65
18	12	610	0,78	32,00	€ 24,96	€ 2,08	16,00	€ 12,48	€ 1,04
19	12	629	1,85	274,00	€ 506,90	€ 42,24	133,00	€ 246,05	€ 20,50
20	12	630	1,85	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
21	12	644	1,85	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
22	12	660	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
23	12	668	0,78	1,00	€ 0,78	€ 0,07	3,00	€ 2,34	€ 0,20
24	12	673	1,85	192,00	€ 355,20	€ 29,60	92,00	€ 170,20	€ 14,18

Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC) - Nuova strada Nocria									
N.	Foglio	Particella	Valore unitario di esproprio area determinato in stima (€/mq)	Superficie con occupazione permanente			Superficie aggiuntiva occupata in fase di cantiere		
				Superficie (mq)	Indennità di esproprio (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 × Indennità esproprio (euro)	Superficie (mq)	Indennità di esproprio (euro)	Indennità di occupazione annua 1/12 × Indennità esproprio (euro)
25	12	675	0,78	61,00	€ 47,58	€ 3,97	18,00	€ 14,04	€ 1,17
26	12	679	0,78	6,00	€ 4,68	€ 0,39	13,00	€ 10,14	€ 0,85
27	12	680	0,78	25,00	€ 19,50	€ 1,63	20,00	€ 15,60	€ 1,30
28	12	687	0,78	61,00	€ 47,58	€ 3,97	23,00	€ 17,94	€ 1,50
29	12	688	0,78	92,00	€ 71,76	€ 5,98	41,00	€ 31,98	€ 2,67
30	12	689	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	4,00	€ 3,12	€ 0,26
31	12	697	0,78	47,00	€ 36,66	€ 3,06	23,00	€ 17,94	€ 1,50
32	12	701	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
33	12	704	0,78	129,00	€ 100,62	€ 8,39	48,00	€ 37,44	€ 3,12
34	12	705	0,78	41,00	€ 31,98	€ 2,67	14,00	€ 10,92	€ 0,91
35	12	706	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	15,00	€ 11,70	€ 0,98
36	12	715	0,78	75,00	€ 58,50	€ 4,88	36,00	€ 28,08	€ 2,34
37	12	716	0,78	110,00	€ 85,80	€ 7,15	53,00	€ 41,34	€ 3,45
38	12	727	0,78	101,00	€ 78,78	€ 6,57	52,00	€ 40,56	€ 3,38
39	12	747	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
40	12	754	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
41	12	759	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
42	12	761	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
43	12	762	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
44	12	763	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
45	12	925	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
46	12	965	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
47	12	978	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	49,00	€ 38,22	€ 3,19
48	12	1021	0,78	85,00	€ 66,30	€ 5,53	38,00	€ 29,64	€ 2,47
49	12	1184	0,78 1,85	96,00 41,00	€ 74,88 € 75,85	€ 6,24 € 6,32	45,00 16,00	€ 35,10 € 29,60	€ 2,93 € 2,47
50	12	1185	1,85	44,00	€ 81,40	€ 6,78	21,00	€ 38,85	€ 3,24
51	12	1252	0,78	47,00	€ 36,66	€ 3,06	20,00	€ 15,60	€ 1,30
52	12	1253	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
53	12	1254	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
54	12	1256	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
55	12	1267	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
56	12	1290	37,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
57	12	1311	0,78	0,00	€ 0,00	€ 0,00	2,00	€ 1,56	€ 0,13

CONCLUSIONI

Il Comune di Castelsantangelo sul Nera, con nota prot. 7197 del 31/07/2018, ha richiesto una perizia di stima per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea volta all'esproprio dovuta per la realizzazione di una strada di accesso all'area S.A.E. ubicata in località Nocria.

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

Al fine di individuare l'indennità di occupazione temporanea annua è stato necessario determinare l'indennità di esproprio che il citato T.U. regola con l'art. 37 (aree edificabili) e con l'art. 40 (area non edificabile), utilizzando diversi procedimenti di stima ampiamente descritti nei precedenti paragrafi (MCA derivato e valore di trasformazione).

L'Amministrazione Comunale in indirizzo è tenuta a verificare le eventuali indennità aggiuntive che possono sussistere in capo ai beni oggetto di valutazione.

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

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

Ancona, lì 28/11/2018

IL COORDINATORE UREV
Roberto Familume
(firmato digitalmente)

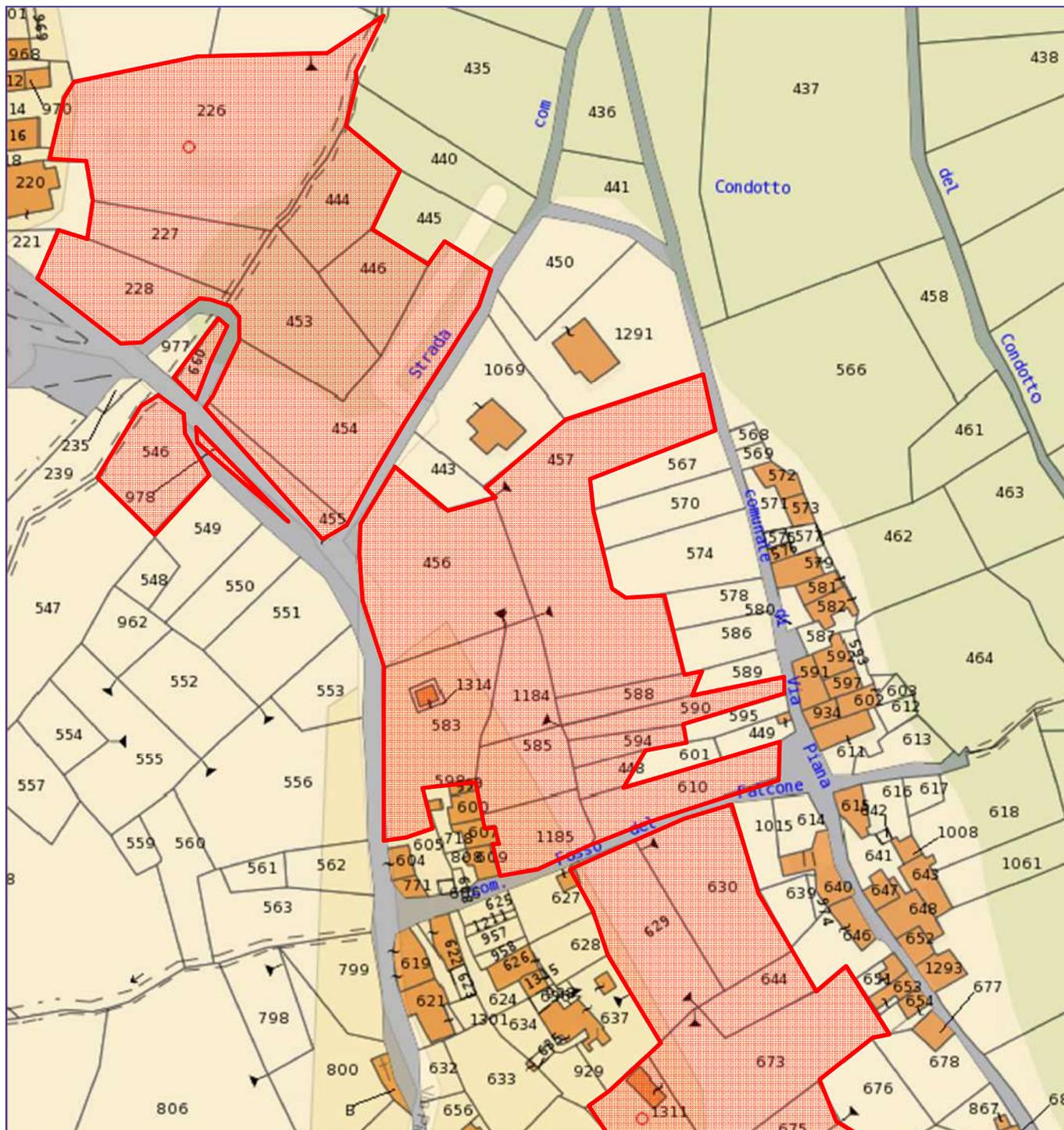
IL DIRETTORE REGIONALE
Rossella Rotondo
(firmato digitalmente)

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

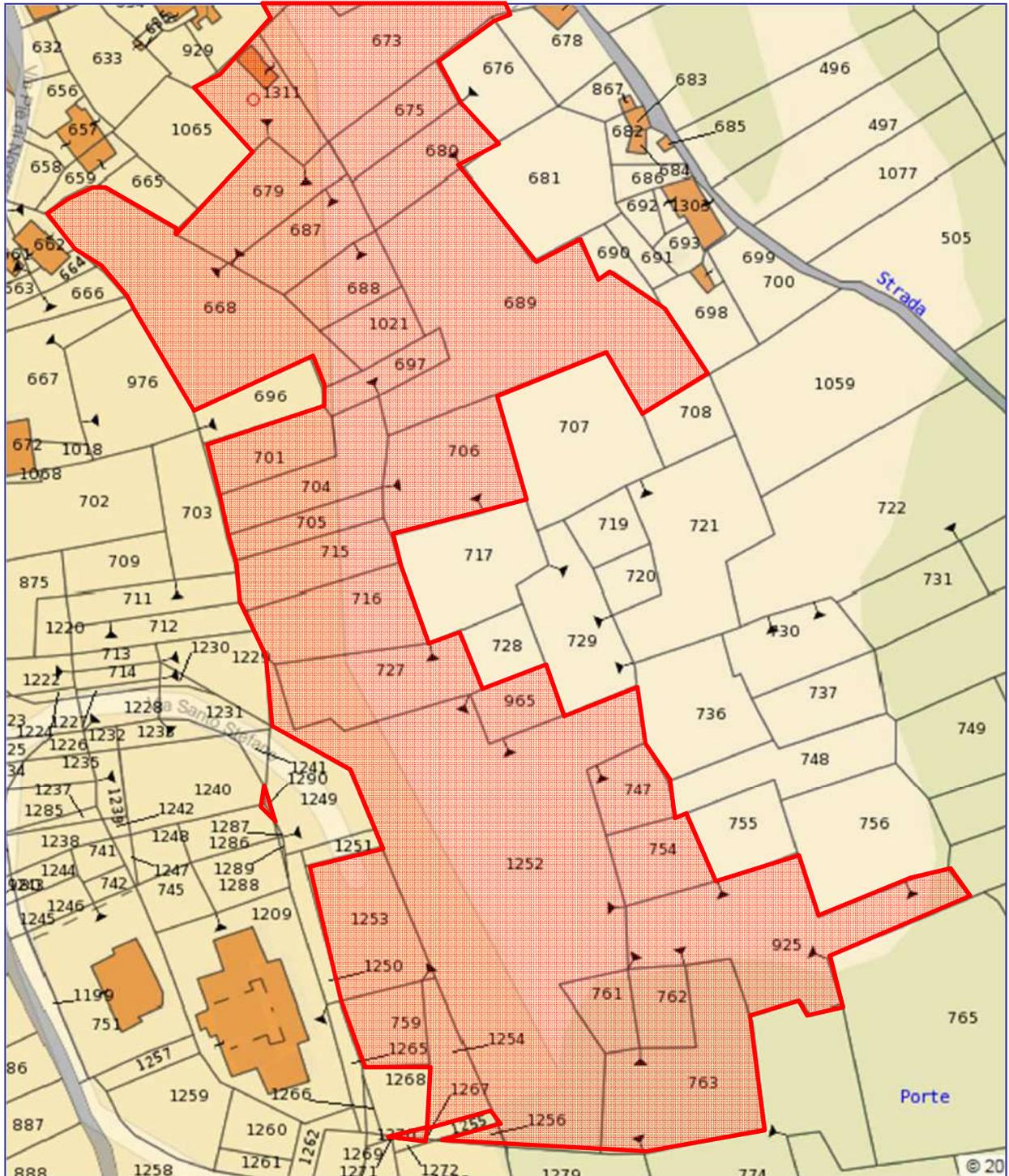
Particelle 226-227-228-444-446-453-454-455-660-546-
 978-456-457-583-1184-585-588-590-594-448-1185-610-
 629-630-644-673-1311-675 -continua nella tavola successiva-

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO
 N° 1/a

scala

data Ottobre 2018



Comune di Castelsantangelo sul Nera

Foglio 12

Particelle -segue dalla tavola precedente- 673-1311-675-679-
 680-687-688-689-668-1021-697-701-704-705-706-715-
 716-727-965-1252-747-754-925-761-762-763-1256-
 1267-1254-759-1253-1290

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO
 N° 1/b

scala

data Ottobre 2018



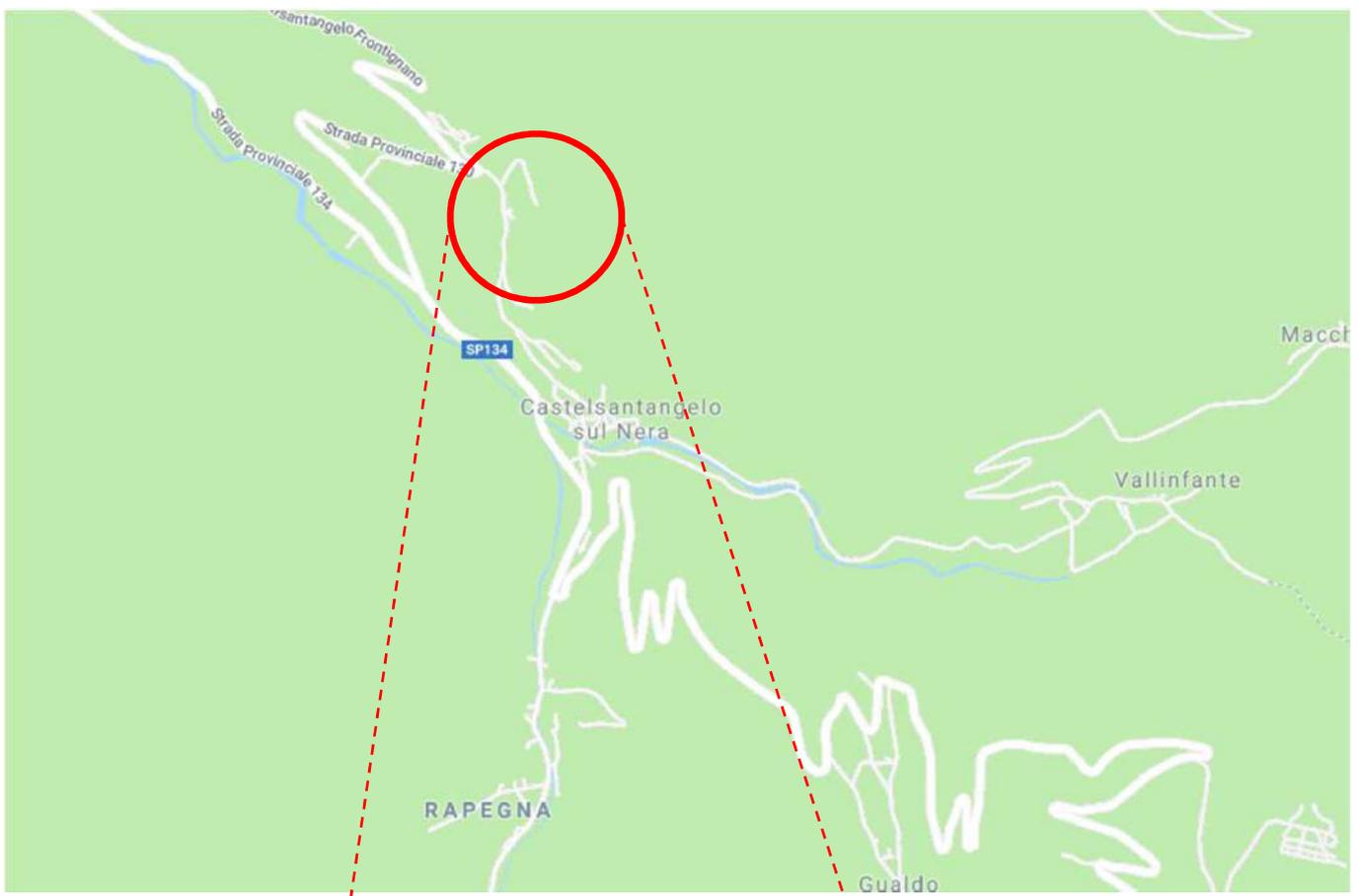
Fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO
N° 1/c

scala

data Ottobre 2018



INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO
N°2

Scala

data Ottobre 2018

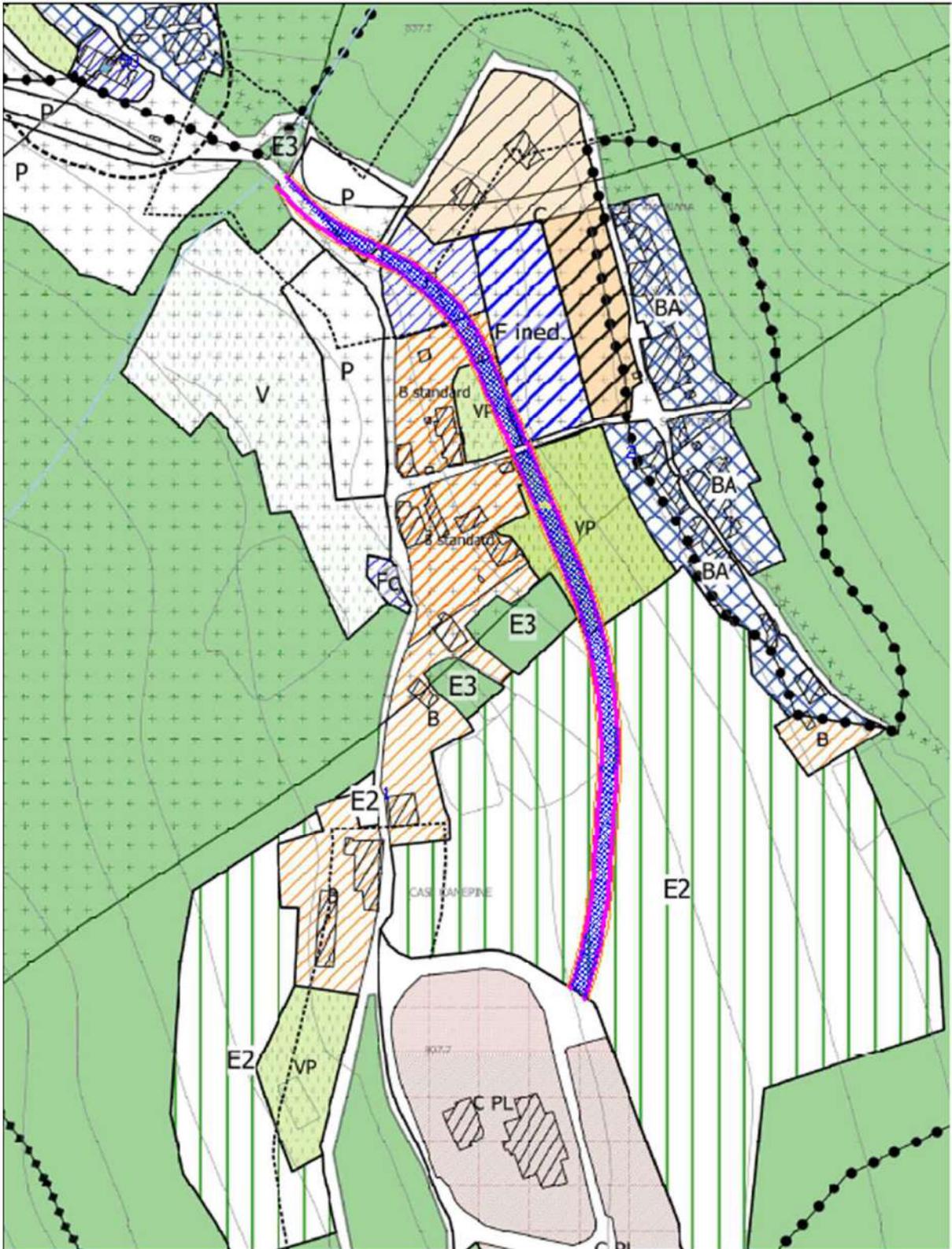


INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N°3/a

Scala

data Ottobre 2018



Sovrapposizione indicativa del rilievo stradale al P.R.G.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N° 3/b

Scala

data Ottobre 2018



tratto iniziale del percorso - (foto 102 del 26.05.17)

fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera



innesto sull'area S.A.E. - (foto 447 del 26.05.17)

fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera



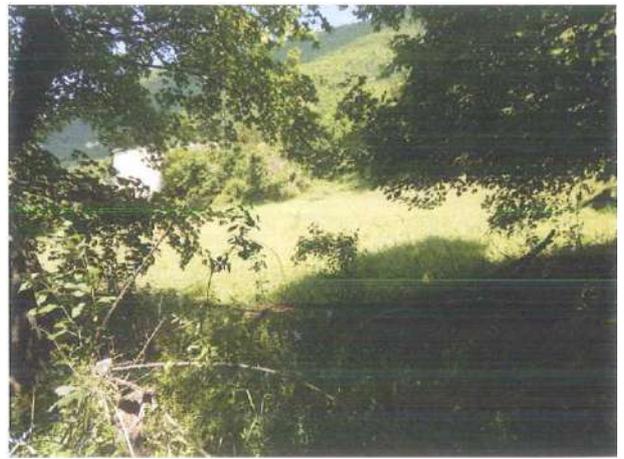
fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera



fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera



fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera



fonte: Comune di Castelsantangelo sul Nera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	
fonte			ATTO C/V 139112/44937 01/10/2015	ATTO C/V 15073/9064 04/04/2014	ATTO C/V 191564/40688 14/07/2014	
prezzo/valore			4.000,00	2.000,00	15.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	CASTELSANTANGELO SN Frazione Cai Bartoli	CASTELSANTANGELO SN Via Piè La Rocca	CASTELSANTANGELO SN SP136	CASTELSANTANGELO SN Località Nooria
		n° civico	SNC	SNC	SNC	SNC
	identificativi catastali	foglio	31	23	58	12
		particella	327	286	198	422
epoca dato	semestre	2	1	2	1	
	anno	2015	2014	2014	2017	
regione agraria	denominazione	2	2	2	2	
	qualità coltivata/assimilabile	PRATO	PRATO	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBORATO	
	valori agricoli medi	valore €/mq 0,5150	0,5150	0,8050	0,8350	
TERRENI AGRICOLI	localizzazione di dettaglio	degradata				
		tra degradata e normale				
		normale		X		X
		tra normale e ricercata	X			
		ricercata			X	
	consistenza		2.984,00	1.420,00	19.990,00	34.043,00
	inclinazione e giacitura	di piano	X	X		
		modesta				
		media				X
		medio - alta				
		alta			X	
	caratteristiche idrologiche	carenti				X
		normali			X	
		ottime	X	X		
	esposizione	carente (nord)				
		media (est - ovest)	X		X	X
		ottima (sud)		X		
	opere di sistemazione interna	carenti				X
		normali			X	
		ottime	X	X		
	caratteristiche fisico-chimiche	carenti				
		normali	X	X	X	X
		ottime				
	conformazione	scadente			X	
mediocre			X		X	
normale						
ottima		X				
classe di consistenza	piccola		X			
	medio - piccola	X				
	medio - grande					
	grande			X		
	elevata				X	
qualità accesso	scadente				X	
	normale			X		
	ottimo	X	X			
impianti arborei	assenti	X	X	X		
	radi				X	
	medi					
	numerosi					
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc		
REGIONE AGRARIA		2	2	2		2
Prezzo rilevato (€)		4.000,00	2.000,00	15.000,00	Valore medio	0,835
epoca dato	semestre di riferimento	2/2015	1/2014	2/2014	epoca stima	1/2017
	valore medio seminativo V.A.M. (€/mq) (zona ed epoca comparable)	0,805	0,805	0,805	valore medio qualità seminativo V.A.M. (€/mq) (zona ed epoca subject)	0,805
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparable) V.A.M. epoca stima / V.A.M. epoca comparable	1,000	1,000	1,000	valore agricolo medio subject (€/mq) (zona ed epoca subject)	0,835
localizzazione generale	Valore medio V.A.M. (€/mq) (epoca stima e zona comparable)	0,805	0,805	0,805	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V.A.M. zona subject / V.A.M. zona comparable)	1,000	1,000	1,000	-	-
Coltura	Coefficiente coltura Comparable. Tabella VAM	0,515	0,515	0,805		
	coefficiente coltura. Kc (all'epoca della stima)	1,621	1,621	1,037		
consistenza S _T (mq)		2.984,00	1.420,00	19.990,00		34.043,00
prezzo unitario $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{TCi}$ (€/m ²)		1,34	1,41	0,75		
prezzo unitario omogenizzato (€/m ²) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times Ke \times KI$		2,17	2,29	0,78		
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		6.484,00	3.242,00	15.555,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	<i>degradata</i>	0	3	2	4	2
			<i>tra degradata e normale</i>	1				
			<i>normale</i>	2				
			<i>tra normale e ricercata</i>	3				
			<i>ricercata</i>	4				
	C2	consistenza		mq	2.984,00	1.420,00	19.990,00	34.043,00
	C3	inclinazione e giacitura	<i>di piano</i>	6	6	6	2	4
			<i>modesta</i>	5				
			<i>media</i>	4				
			<i>medio - alta</i>	3				
			<i>alta</i>	2				
C4	caratteristiche idrologiche	<i>carenti</i>	1	3	3	2	1	
		<i>normali</i>	2					
		<i>ottime</i>	3					
		<i>carente (nord)</i>	1					
		<i>media (est - ovest)</i>	2					
C5	esposizione	<i>ottima (sud)</i>	4	2	4	2	2	
		<i>carenti</i>	1					
		<i>normali</i>	2					
C6	opere di sistemazione interna	<i>ottime</i>	3	3	3	2	1	
		<i>carenti</i>	1					
		<i>normali</i>	2					
C7	caratteristiche fisico - chimiche	<i>ottime</i>	3	2	2	2	2	
		<i>normali</i>	2					
		<i>carenti</i>	1					
C8	conformazione	<i>scadente</i>	1	4	2	1	2	
		<i>mediocre</i>	2					
		<i>normale</i>	3					
		<i>ottima</i>	4					
C9	classe di consistenza	<i>piccola</i>	6	5	6	3	1	
		<i>medio - piccola</i>	5					
		<i>medio - grande</i>	4					
		<i>grande</i>	3					
		<i>elevata</i>	1					
C10	qualità accesso	<i>ottimo</i>	3	3	3	2	1	
		<i>normale</i>	2					
		<i>scadente</i>	1					
C11	impianti arborei	<i>assenti</i>	1	1	1	1	2	
		<i>radi</i>	2					
		<i>medi</i>	3					
		<i>numerosi</i>	4					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	4,50%	291,78	145,89	699,98
	C2	consistenza	$K_{C2} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	0,78	0,78	0,78
	C3	inclinazione e giacitura	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	1,50%	97,26	48,63	233,33
	C4	caratteristiche idrologiche	$K_{C4} \times P_{ci}$	€	7,50%	486,30	243,15	1.166,63
	C5	esposizione	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	2,00%	129,68	64,84	311,10
	C6	opere di sistemazione interna	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	2,00%	129,68	64,84	311,10
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	2,00%	129,68	64,84	311,10
	C8	conformazione	$K_{C8} \times P_{ci}$	€	1,33%	86,45	43,23	207,40
	C9	classe di consistenza	$K_{C9} \times P_{ci}$	€	1,60%	103,74	51,87	248,88
	C10	qualità accesso	$K_{C10} \times P_{ci}$	€	3,00%	194,52	97,26	466,65
	C11	impianti arborei	$K_{C11} \times P_{ci}$	€	2,33%	151,29	75,65	362,95

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔP_i	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔP_i	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔP_i		
TERRENI AGRICOLI	C1	localizzazione di dettaglio	-1	-291,78	0	0,00	-2	-1.399,95		
	C2	consistenza	31059	24.226,02	32623	25.445,94	14053	10.961,34		
	C3	inclinazione e giacitura	-2	-194,52	-2	-97,26	2	466,65		
	C4	caratteristiche idrologiche	-2	-972,60	-2	-486,30	-1	-1.166,63		
	C5	esposizione	0	0,00	-2	-129,68	0	0,00		
	C6	opere di sistemazione interna	-2	-259,36	-2	-129,68	-1	-311,10		
	C7	caratteristiche fisico - chimiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	conformazione	-2	-172,91	0	0,00	1	207,40		
	C9	classe di consistenza	-4	-414,98	-5	-259,36	-2	-497,76		
	C10	qualità accesso	-2	-389,04	-2	-194,52	-1	-466,65		
	C11	impianti arborei	1	151,29	1	75,65	1	362,95		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$		21.682,13		24.224,79		8.156,26			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		6.484,00		3.242,00		15.555,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$		28.166,13		27.466,79		23.711,26			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		0,83		0,81		0,70		p medio	0,78
	scostamento percentuale $\Delta \%$		6,41%		3,85%		-10,26%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		0,83		0,81		0,70		$p_s =$ p_{medio}	0,78
scostamento percentuale $\Delta \%$		6,41%		3,85%		-10,26%				