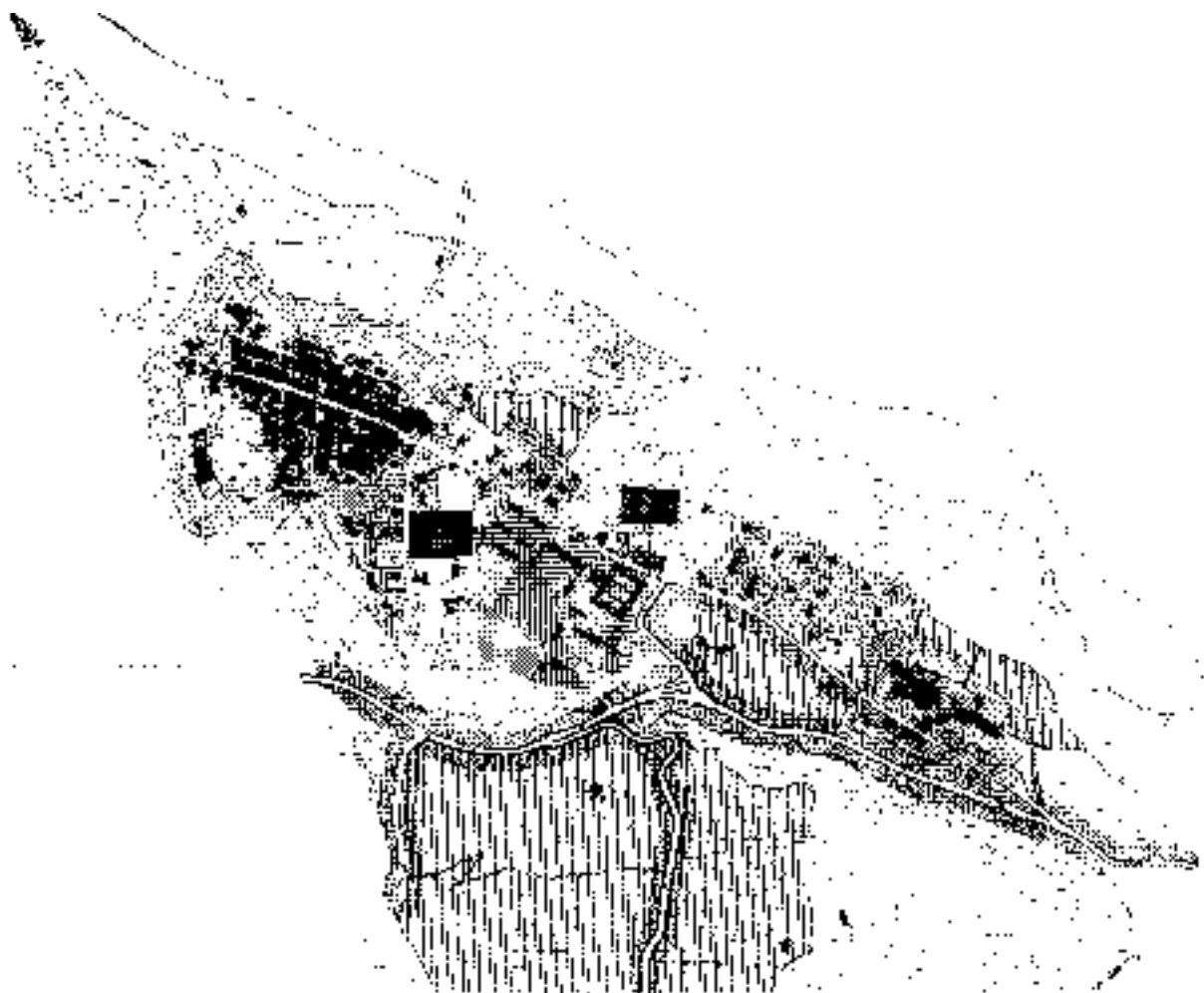


prot. n. 2882
del 01/02/2017

oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato delle aree individuate per la realizzazione di strutture temporanee di emergenza nel Comune di Amatrice

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti@uptrietti@agenziaentrate.it



committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

INDICE

PREMESSA.....	4
LIMITI ED ASSUNZIONI	7
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	9
1.1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	9
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZE.....	32
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE	33
2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA	33
2.2 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	36
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	37
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	37
3.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	37
3.2 EPOCA DELLA STIMA	37
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	38
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE	44
5 PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH.....	45
5.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	45
5.2 TERRENI EDIFICABILI IN AREE DI AMPLIAMENTO (C1 E C2) E IN AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (G)	45
5.2.1 INDAGINE DI MERCATO	47
5.2.2 IPOTESI SUBJECT	49
5.2.3 CARATTERISTICHE IMMOBILIARI.....	50
5.2.4 VOCAZIONE EDIFICATORIA E ORIZZONTE TEMPORALE	52
5.2.5 REDAZIONE TABELLA DI COMPARAZIONE.....	53
5.2.6 REDAZIONE TABELLA DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	53
5.2.7 REDAZIONE DELLE TABELLE DEI DATI.....	54
5.2.8 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI.....	54
5.2.9 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE	54
5.2.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	55
5.3 TERRENI RICADENTI IN ZONA “VERDE PRIVATO” (V).....	55
5.3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	56
5.3.2 SEGMENTO DI MERCATO – TERRENO IN ZONA “V” (VERDE PRIVATO)	56
5.3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH.....	56
5.3.4 BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI	57
5.3.5 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE.....	58
5.3.6 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	59
5.3.7 TABELLA TEST DI AMMISSIBILITÀ	59
5.3.8 TABELLA DEI DATI.....	60
5.3.9 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI	60

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pagina. 2 di 110

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

5.3.10	TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA	60
5.4	TERRENI RICADENTI IN ALTRE ZONE - “VERDE PUBBLICO” (VP) E “PARCHEGGI” (P).....	61
5.5	TERRENI AGRICOLI (ZONA E)	62
5.5.1	ESAME DEGLI IMMOBILI IN STIMA (SUBJECT): L’UNITÀ-TIPO.....	63
5.5.2	INDAGINI DI MERCATO PER IL SEGMENTO DI MERCATO RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI ...	63
5.5.3	BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI	63
5.5.4	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH	64
5.5.5	TABELLA DELLE CARATTERISTICHE	64
5.5.6	TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	65
5.5.7	TABELLA DEI DATI	65
5.5.8	TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI	65
5.5.9	TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA.....	66
5.5.10	COEFFICIENTI CORRETTIVI	67
	CONCLUSIONI	68
	ALLEGATI	72

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

PREMESSA

In data 27/09/2016 è stato sottoscritto l'accordo quadro prot. 150439 tra il Dipartimento della Protezione Civile e l'Agenzia delle Entrate per la fornitura di dati cartografici e catastali e per il supporto alle attività di Protezione Civile. In tale ambito, si procede all'espletamento della richiesta di prestazione avanzata dal Comune di Amatrice in data 01/02/2017 (Ns prot. 2882) e relativa alla valutazione delle aree identificate in allegato 1.

Tale richiesta di stima è stata successivamente integrata il 5/12/2017 (Ns prot. 30080) a seguito di alcune delucidazioni richieste dall'Ufficio scrivente (prot. 10378 del 24/04/2017). Contestualmente a detta nota il Comune ha poi trasmesso la seguente documentazione:

- Stralcio del PRG con relative NTA;
- Riepilogo dati delle particelle interessate (intestatari, destinazione urbanistica, superficie).

UBICAZIONE TERRENO		DATI CATASTALI		
N. GRUPPO	AREA/FRAZIONE	FG.	P.LLA	SUP. (MQ)
1	AMATRICE - ANPAS	93	132	10.280
1	AMATRICE - ANPAS	93	514	2.050
1	AMATRICE - ANPAS	93	738	3.000
1	AMATRICE - ANPAS	93	411	3.010
1	AMATRICE - ANPAS	93	412	4.120
2	SAN CIPRIANO	93	566	450
2	SAN CIPRIANO	93	587	1.070
2	SAN CIPRIANO	93	98	1.530
2	SAN CIPRIANO	93	569	230
2	SAN CIPRIANO	93	976	2.585
2	SAN CIPRIANO	93	977	2.585
3	CAMPO TARENTINO	93	542	680
3	CAMPO TARENTINO	93	543	620
3	CAMPO TARENTINO	93	548	2.100
3	CAMPO TARENTINO	93	545	1.880
3	CAMPO TARENTINO	93	122	1.900
3	CAMPO TARENTINO	93	546	1.810
4	AREE POPOLARI	93	869	5.830
4	AREE POPOLARI	93	870	3.300
5	POLO COMMERCIALE	93	320	2.110
6	POLO COMMERCIALE	93	502	11.305
7	POLO COMMERCIALE	93	862	2.230
7	POLO COMMERCIALE	93	863	2.180

UBICAZIONE TERRENO		DATI CATASTALI		
N. GRUPPO	AREA/FRAZIONE	FG.	P.LLA	SUP. (MQ)
8	MUSICCHIO	58	322	1.960
9	SOMMATI	36	298	27.050
10	POLO CULTURALE	59	1172	32.050 ⁽¹⁾
11	RETROSI	97	433 ⁽²⁾	590
11	RETROSI	97	434	420
11	RETROSI	97	435	200
11	RETROSI	97	436	170
11	RETROSI	97	437	330
11	RETROSI	97	784	1.790
12	ROCCHETTA	34	428*	1.410
12	ROCCHETTA	34	429*	2.330
12	ROCCHETTA	34	430	1.460
12	ROCCHETTA	34	431	300
12	ROCCHETTA	34	432	320
13	COLLEPAGLIUCA	67	111	1.220
13	COLLEPAGLIUCA	67	112*	7.380
14	PRATO	64	75	6.410
15	SALETTA	3	294*	14.550
TOTALE				137.770

Note. Esclusa da elenco l'area comunale (p.lla 84, foglio 93).

(1) la particella risulta soppressa (vedi frazionamento del 22/12/2017 prot. n. RI0123860).

(2) superficie non fornita dal Comune, inserita quella catastale

(*) già presenti nell'elenco terreni della prima richiesta di stima.

Tabella 1– Particelle oggetto della 2a richiesta

Segue l'individuazione su mappa catastale delle maggiori aree situate in zona San Cipriano.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it



Figura 1– Individuazione delle maggiori aree su stralcio mappa catastale

Legenda: cerchio blu – zona C, cerchio rosso – zona G, cerchio arancione –altre zone (E, P, ecc.)

Occorre precisare che, in precedenza, l'Ufficio aveva già espletato la richiesta di prestazione avanzata dal Comune di Amatrice con messaggio di posta elettronica del 19 ottobre 2016 e successive integrazioni (date 23 ottobre e 22 novembre 2016) relativa alla valutazione delle aree agricole riportate in allegato 1a (di seguito "prima richiesta").

Tale stima, redatta ed inviata con lettera prot. 26716 del 28/12/2016, è da intendersi superata e di fatto riunita alla successiva richiesta del Comune (di seguito "seconda richiesta") per costituire un unico elaborato estimativo.

La presente relazione intende pertanto soddisfare le due richieste, anche in considerazione del fatto che la precedente stima inviata dall'Ufficio non è stata né utilizzata né divulgata, come a tal proposito comunicato dal Comune.

Si precisa che non sono stati effettuati sopralluoghi per la verifica dello stato dei luoghi, come specificato nel paragrafo "Limiti ed assunzioni".

DATI IDENTIFICATIVI				Superficie
N°	Area	Fg	Part	S [mq]
11	RETROSI	97	431	480
		97	434	420
		97	435	200
		97	436	170
		97	437	330
		97	441	654
		97	784	1.790
12	ROCCHETTA	34	428	110
				1.300
		34	429	2.000
				330
13	VOCETO	67	112	2.000
14	PRATO	64	75	6.410
15	SALETTA	3	294	3.600
17	COLLECTETA	72	108	2.000
		72	112	2.200
		72	114	500
		72	623	500
		72	764	1.700
18	COLLEMAGRONE 1	92	150	3.130
		92	550	1.240
		92	558	7.126
		92	562	2.445
		92	564	1.974
	COLLEMAGRONE 2	92	357	5.140
		92	366	2.200
				200
		91	465	3.085
		91	450	2.000
				1.680
		92	106	1.340
		92	107	7.940
		91	451	5.600
		92	356	4.370
		92	365	150
				2.200

DATI IDENTIFICATIVI				Superficie
N°	Area	Fg	Part	S [mq]
19	SAN TOMASSO	4	545	6.380
20	CASALE	5	223	190
		5	428	1.680
		5	688	1.380
22	TORRITA	48	135	3.500
23	CONFIGNO	88	501	3.000
25	NOMMISCI	125	357	1.550
		125	653	1.530
29	BAGNOLO	49	299	3.000
30	SS. LORENZO E FLAVIANO	16	202	1.110
		16	532	532
		16	533	1.100
		16	534	1.110
31	CAPRICCHIA	99	770	250
		99	771	280
		99	772	260
		99	773	270
		99	774	270
		99	775	250
32	PATARICO	27	87	3.000
33	SAN LORENZO A PINACO	94	336	3.000
				300
TOTALE				112.456

Tabella 2 – Particelle oggetto della 1a richiesta

Note.

1) Per l'area di Casale è stato corretto l'identificativo catastale (foglio 5) rispetto a quello indicato nella richiesta suddetta.

2) Le particelle. 34/428, 34/429, 67/112, 3/294 sono replicate nell'elenco dei terreni allegato alla seconda richiesta di stima

Segue immagine da S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) con dislocazione sul territorio delle frazioni interessate dalla valutazione (terreni della prima richiesta).

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

- Ipotesi di sviluppo su previsioni e prescrizioni attualmente dettate dalla legislazione vigente e dall'attuale PRG, senza poter fare affidamento su progetti preliminari o, a maggior ragione, definitivi che potranno contenere anche vincoli, varianti e variabili successive.
- Non sono stati computati eventuali oneri di interventi di bonifica e/o ripristino, posto che gli stessi sarebbero da ricondurre in capo a chi ha causato l'alterazione delle Aree. Ciò nell'ipotesi che le aree, qualora già utilizzate dal Comune o da altri enti, vengano "restituite" ai proprietari nello stato dei luoghi originario.
- Non sono stati effettuati sopralluoghi in loco.

In merito a quanto sopra sintetizzato, si ritiene opportuno osservare quanto segue.

La maggior parte delle informazioni relative agli immobili ed al contesto locale, per quanto fortemente segnato dalle conseguenze del sisma, sono state ricavate mediante esame visivo della foto aeree ad alta definizione in possesso dell'Ufficio.

Si assumono valide le informazioni relative alle particelle di terreni fornite dal Comune di Amatrice; data la numerosità delle particelle individuate e della rilevante superficie interessata, ovvero in mancanza di verifiche in sito e di ulteriori approfondimenti relativi allo stato dei luoghi, vengono considerati i caratteri prevalenti di zona riscontrabili in via generale per gli appezzamenti nel loro complesso (aggregazione lotti limitrofi/particelle contigue); non si tiene perciò in conto delle caratteristiche puntuali riferibili ai terreni in oggetto né del soprassuolo o di altre peculiarità.

Anche nel caso di immobili assunti a riferimento nei procedimenti estimativi, sono state ritenute utili e sufficienti le informazioni contenute nei rogiti notarili e quelle desumibili dall'esame visivo delle immagini fornite nel Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) in dotazione allo scrivente Ufficio.

Si assume altresì che i terreni da valutare siano liberi e disponibili, ovvero esenti da servitù, gravami e vincoli vari; che sui terreni medesimi non insistano altri fabbricati o manufatti che possano influenzare la determinazione del conseguente valore di mercato.

In mancanza di sopralluoghi e verifiche in loco, non sono state riscontrate le effettive colture praticate né sono state rilevate superfici boscate in corrispondenza delle particelle dette. In tal senso, è ragionevole presumere che le aree individuate dal Comune per scopi edificatori, pur a carattere temporaneo, non ricomprendano aree boscate.

Nessun elemento quali-quantitativo è stato peraltro fornito riguardo la realizzazione delle SAE (Soluzioni Abitative di Emergenza) o di altra installazione simile cui è finalizzata la richiesta del Comune.

La presente stima è stata riferita ad un'epoca post-sisma: tale scenario, caratterizzato da elementi di straordinarietà ed emergenza, costituisce uno dei limiti principali per l'espletamento dell'incarico in quanto determina problematiche estimative complesse ed un elevato livello di incertezza.

In un contesto simile potranno ritenersi congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa almeno pari al 15% rispetto ai valori stimati.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO

Il compendio in valutazione è costituito da oltre 80 particelle terreni che sono raggruppate in 32 lotti (intesi come gruppi di singoli appezzamenti limitrofi) di fatto corrispondenti ad altrettanti insediamenti temporanei - Soluzioni Abitative d'Emergenza (S.A.E.) o simili - per una superficie complessiva di quasi 24 ettari (circa 238.000 mq).

La maggior parte della superficie interessata risulta ad uso agricolo (circa il 70% ricade in zona E) mentre una porzione significativa risulta edificabile (circa il 20% ricade in zona C).

Segue la descrizione dei compendi relativi alle due richieste pervenute.

1.1.1 DESCRIZIONE DELLE AREE – PRIMA RICHIESTA

La aree contenute nella prima richiesta di stima ricadono in tutti i comprensori delle frazioni esterne di Amatrice - secondo i tre raggruppamenti indicati nel vigente P.R.G. - e principalmente nei comprensori n.1 e n.3.

Comprensorio	Frazione interessata
n.1 (dei Monti della Laga)	RETROSI
	ROCCHETTA
	VOCETO
	PRATO
	SALETTA
	COLLECRETA
	SAN TOMASSO
	CASALE
	CAPRICCHIA
n.2 (del lago Scandarello)	CONFIGNO
n.3	TORRITA
	NOMMISCI
	BAGNOLO
	PATARICO
	SAN LORENZO A PINACO

Tabella 3 – Frazioni e comprensori interessati dalla valutazione

Tale compendio è costituito da oltre 50 particelle terreni che sono raggruppate nei 17 lotti corrispondenti agli insediamenti temporanei (S.A.E.) per una superficie complessiva di oltre 11 ettari (circa 112.500 mq).

L'intera superficie interessata risulta ad uso agricolo (zona E), con qualità colturale prevalente di seminativo, ed è ubicata presso frazioni periferiche del Comune di Amatrice.

In mancanza di sopralluogo, non è possibile procedere ad una descrizione puntuale degli appezzamenti. Dalle immagini disponibili sul Sistema Informativo Territoriale si rilevano terreni in prevalenza caratterizzati da vicinanza ai centri abitati e con buona accessibilità

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

direttamente da vie di comunicazione principale o secondaria (di livello comunale e provinciale).

Nonostante il territorio comunale nel suo complesso presenti i caratteri tipici di un'area montana e rurale, con zone anche impervie dal punto di vista orografico, i terreni in oggetto fanno presumere una giacitura pressoché pianeggiante o in lieve declivio, ancorché in adiacenza alle rete stradale.

L'area di Retrosi ha una superficie complessiva di circa 4000 mq e comprende n.7 particelle catastali contigue del foglio n.97 e tutte destinate a seminativo (classe 1 e classe 3). L'area è sita tra il centro abitato di Retrosi e Moletano e risulta adiacente alla strada provinciale SP20, da cui è direttamente accessibile; come si legge nel report della Protezione Civile, si presenta come un campo ben livellato senza intralci o impedimenti; segnalata la presenza di un fosso a meno di 150mt dall'area. La viabilità di accesso e connessione è buona.



Figura 3 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Retrosi (fonte S.I.T.)

L'area di Rocchetta ha una superficie di circa 3.700 mq e comprende n.2 particelle terreni contigue a destinazione seminativo (classe 1) e prato (classe 2). L'area è molto prossima al centro abitato di Rocchetta, lungo la via di accesso alla frazione stessa ovvero all'incrocio con una via secondaria ed a breve distanza dalla strada provinciale SP20. Nel Report della Protezione civile si legge che l'area, sub pianeggiante e leggermente digradante verso Ovest, si presenta come un campo ben livellato senza intralci o impedimenti.

L'area di Voceto è costituita da un'unica particella, di superficie pari a 2.000 mq, adiacente alla strada provinciale SP20, e praticamente all'interno del piccolo centro abitato, tra Collepaggiuica e Collectreta. Come si legge nel Report della Protezione civile, trattasi di appezzamento sub-rettangolare blandamente acclive verso Sud.



Figura 4 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Rocchetta (fonte S.I.T.)

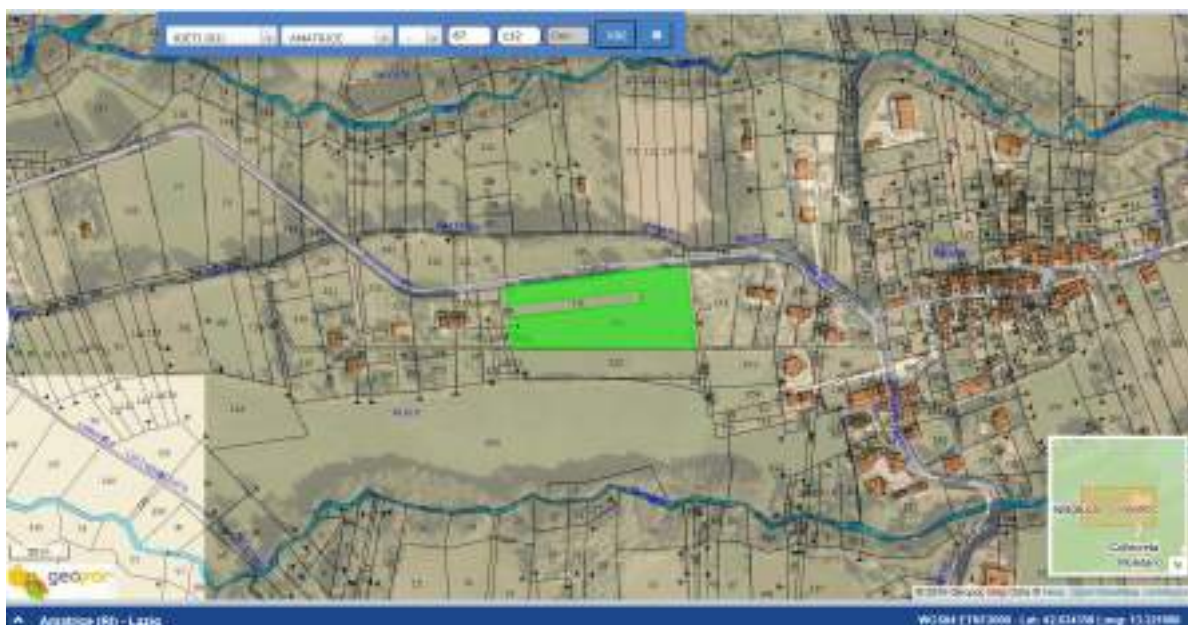


Figura 5 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Voceto (fonte S.I.T.)

L'area di Prato è anch'essa costituita da un'unica particella, di forma trapezoidale e sub pianeggiante, con superficie pari a circa 6.400 mq; essa è compresa tra due assi viari: la strada comunale e la strada provinciale SP20. L'area occupa una posizione intermedia tra i piccoli centri abitati di Prato e Cascello.

L'area di Saletta, costituita da un'unica particella di superficie pari a 3.400 mq, è in parte delimitata dalla strada provinciale SP20; essa è molto prossima al centro abitato di Saletta e dista pochi km dalla strada statale (Via Salaria). Dal report della Protezione Civile si evince che la superficie è blandamente convessa digradante dolcemente verso nord-ovest. Il sito risulta bordato a nord dalla SP 20, da cui si accede agevolmente, ed oltre la quale è presente un fosso con scarpate approssimativamente di 5-8 m.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it



Figura 6 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Prato (fonte S.I.T.)

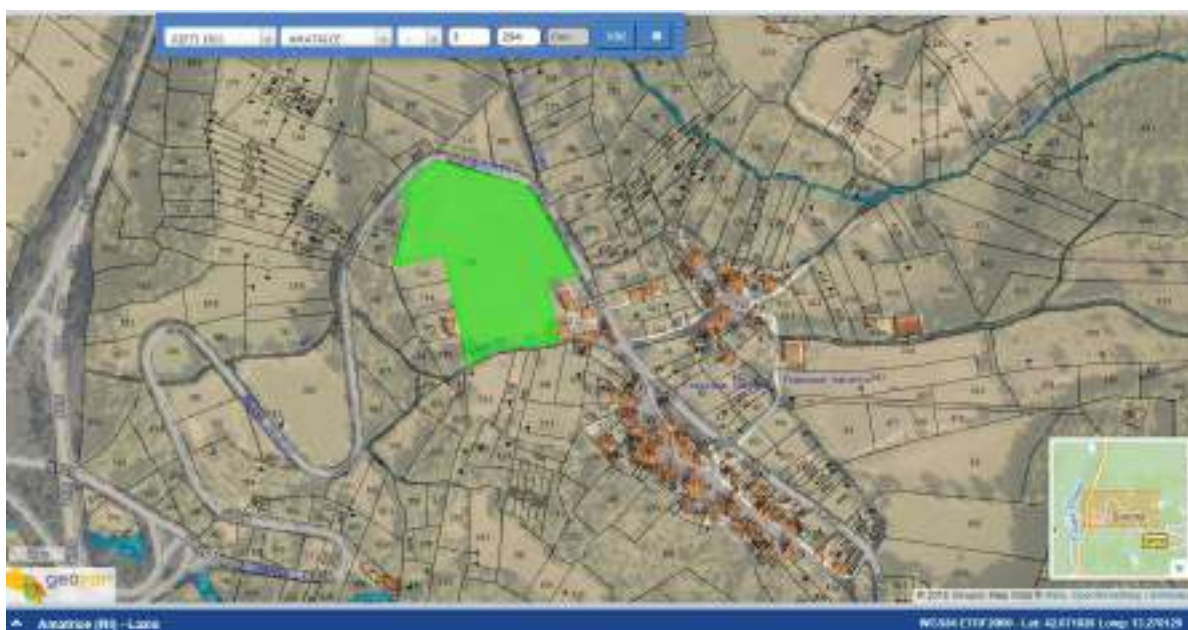


Figura 7 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Saletta (fonte S.I.T.)

L'area di Collectreta si estende per 6.900 mq e comprende n.55 particelle terreni contigue, destinate a seminativo (classe 1), praticamente a ridosso dell'omonimo centro abitato.

L'area di Collemagrone 1 è costituita da n.5 particelle terreni contigue, destinate a seminativo e prato irriguo; l'area copre una superficie complessiva di circa 15.900mq, è posta a ridosso del centro abitato di Villaggio Poggio Castellana e costeggia il fosso Ursino sul lato est; accessibile da strada vicinale.

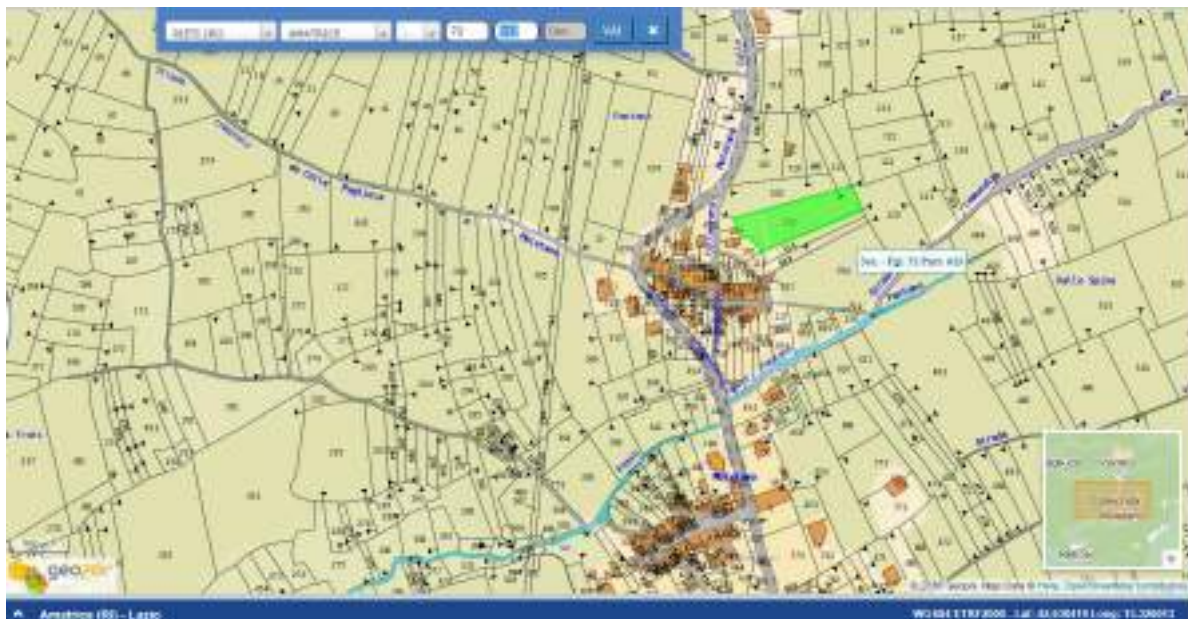


Figura 8 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Collecreta (fonte S.I.T.)

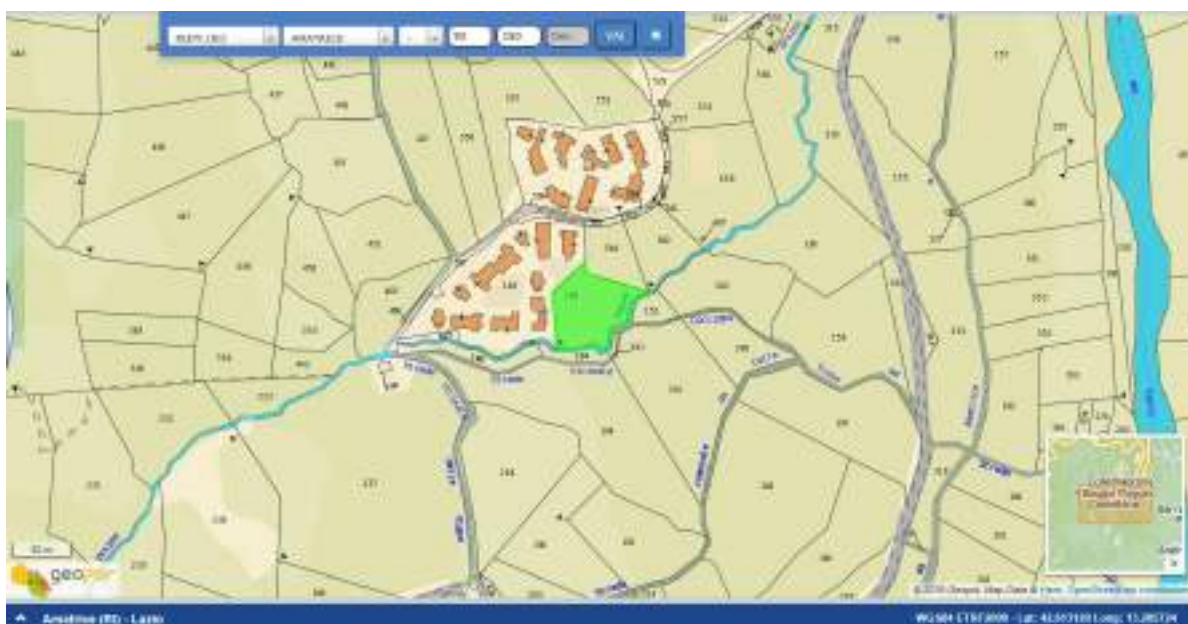


Figura 9 – Individuazione su ortofoto dell'area n.1 nella frazione di Collemagrone (fonte S.I.T.)

L'area di Collemagrone 2 è costituita da n.8 particelle terreni contigue, destinate a seminativo, prato e secondariamente a pascolo; l'area copre una superficie complessiva di circa 35.900mq, è posta a ridosso del centro abitato di Villaggio Poggio Castellana ed è accessibile da viabilità secondaria.

L'area di san Tomasso è costituita da un'unica particella a forma sub-triangolare, avente una superficie di circa 6.400mq e destinata a seminativo (classe 3). Posta nelle vicinanze dei due centri abitati di San Capone e Collalto, è delimitata sui tre lati da viabilità locale principale e secondaria da cui si accede.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

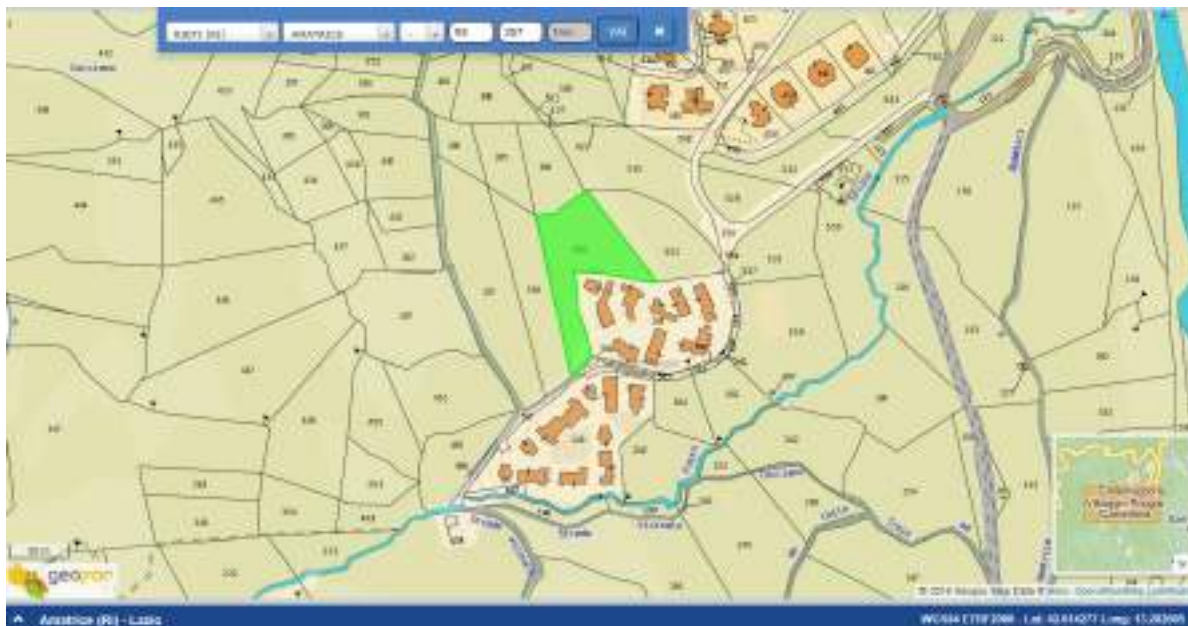


Figura 10 – Individuazione su ortofoto dell'area n.2 nella frazione di Collemagrone (fonte S.I.T.)



Figura 11 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di San Tommaso (fonte S.I.T.)

L'area di Casale è costituita da n.3 particelle terreni, praticamente contigue, ed aventi una superficie complessiva di 3.250 mq. Come si legge nel report della Protezione Civile, l'area è sub-rettangolare blandamente degradante verso ovest; è posta a ridosso dell'omonimo centro abitato e vi si accede dalla strada SP 20 (in corrispondenza di alcune connessioni con la viabilità secondaria della frazione). L'area risulta bordata a ovest da una strada secondaria oltre la quale si sviluppa una scarpata, mentre a est il sito è confinante con un declivio più accentuato.

L'area di Torrita è costituita da un'unica particella destinata a prato (classe 2) ed avente superficie pari a 3.500 mq. Posta immediatamente a ridosso dell'omonimo centro abitato, è

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

delimitata su due lati dalla viabilità locale (via dell'Arma e strada comunale Ramanella).



Figura 12 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Casale (fonte S.I.T.)

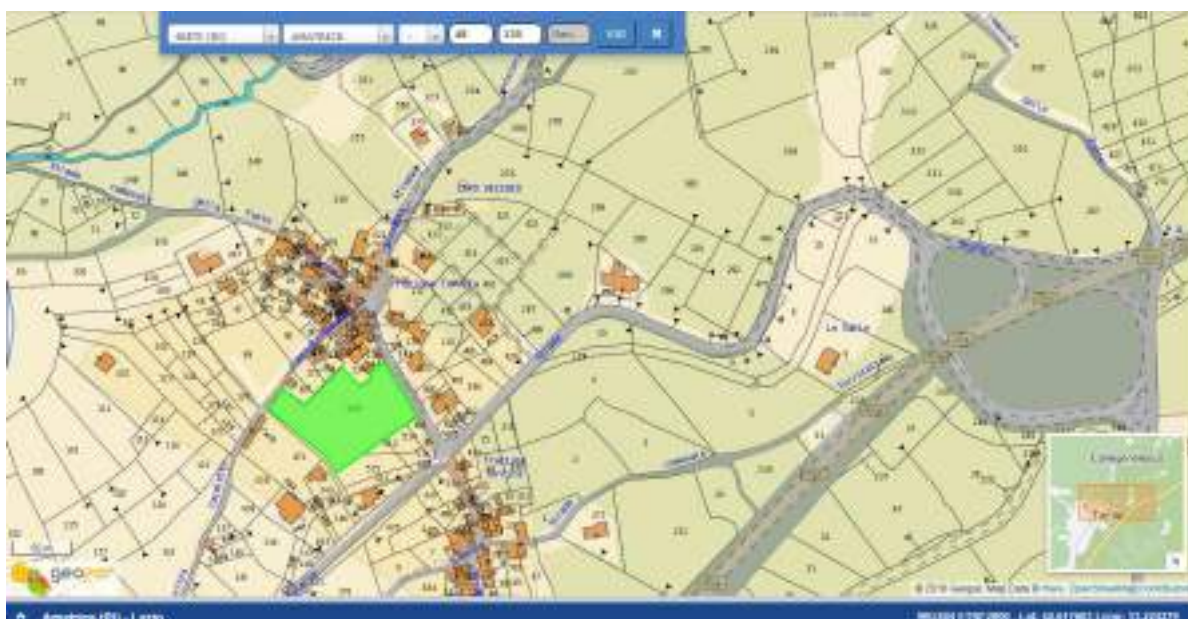


Figura 13 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Torrita (fonte S.I.T.)

L'area di Configno è costituita da un'unica particella destinata a seminativo (classe 3) ed avente superficie pari a 3.000 mq. Posta a ridosso dell'omonimo centro abitato, è delimitata sia dalla strada comunale della Fontana che dal Viale del Piano. Come si legge nel report della Protezione Civile, trattasi di una superficie sub-rettangolare posta su una cresta con versanti debolmente acclivi.

L'area di Nommisci è costituita da due particelle terreni contigue, destinate a seminativo (classe 2) ed aventi superficie complessiva pari a circa 3.100 mq. Posta nelle vicinanze dell'omonimo centro abitato, è situata al bivio tra la strada locale di accesso alla frazione

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

(strada Nommisci-Amatrice) e della strada comunale da Configno, a circa 600m dall'inizio del centro abitato. L'area risulta sub pianeggiante.

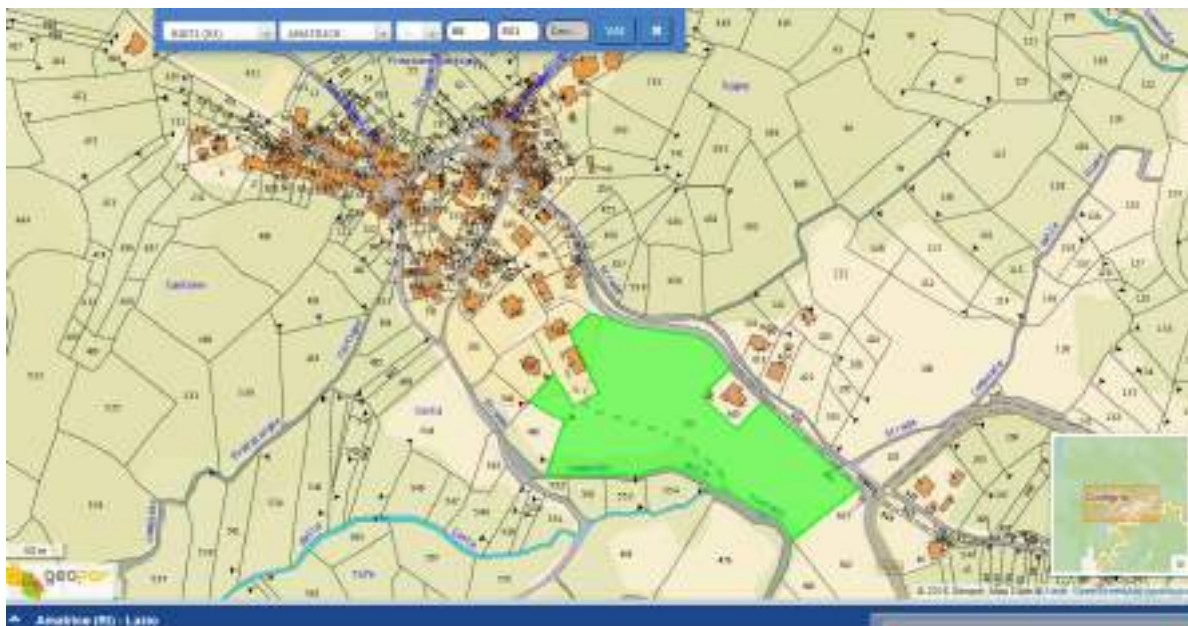


Figura 14 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Configno (fonte S.I.T.)

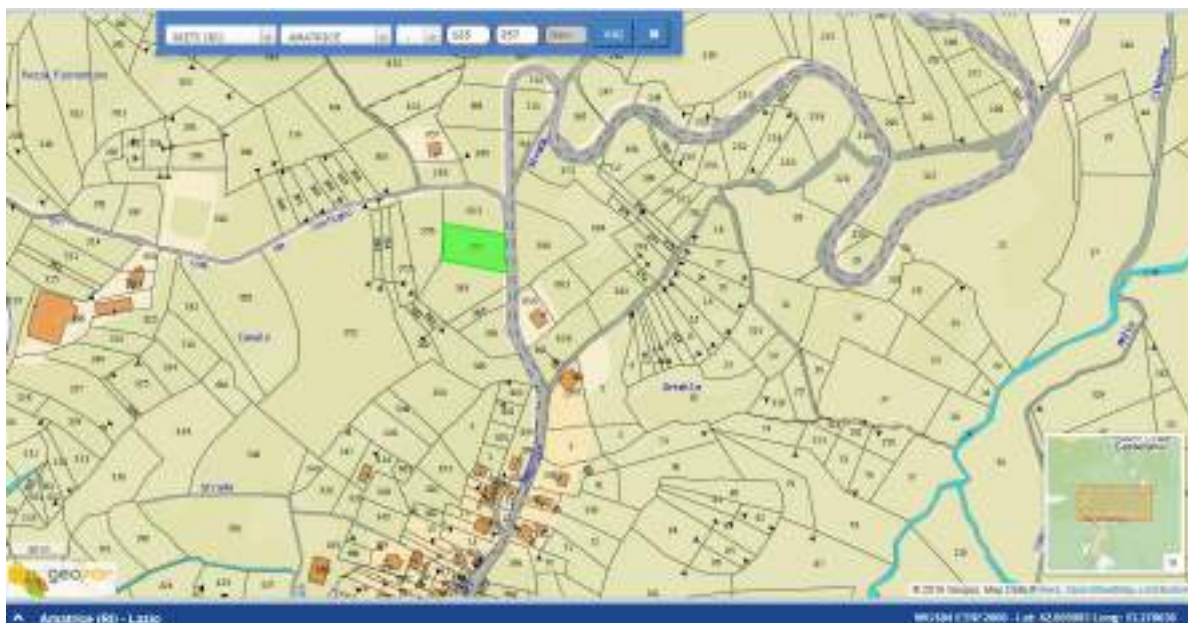


Figura 15 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Nommisci (fonte S.I.T.)

L'area di Bagnolo è costituita da un'unica particella destinata a seminativo (classe 2) ed avente superficie pari a 3.000 mq. Poco distante dell'omonimo centro abitato, essa è delimitata sia dalla strada comunale di S.Nicola sia dalla viabilità di accesso alla frazione che si ricollega alla strada statale Salaria.

L'area di SS. Lorenzo e Flaviano è costituita da n.4 particelle terreni contigue, destinate a seminativo irriguo (classe 1) ed aventi superficie complessiva pari a circa 3.850 mq. Posta tra i due piccoli centri abitati dell'omonima frazione, è delimitata da due strade comunali da

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

cui si accede. Dalla scheda della Protezione Civile si evince che l'area è sub pianeggiante, leggermente digradante verso sud-ovest.

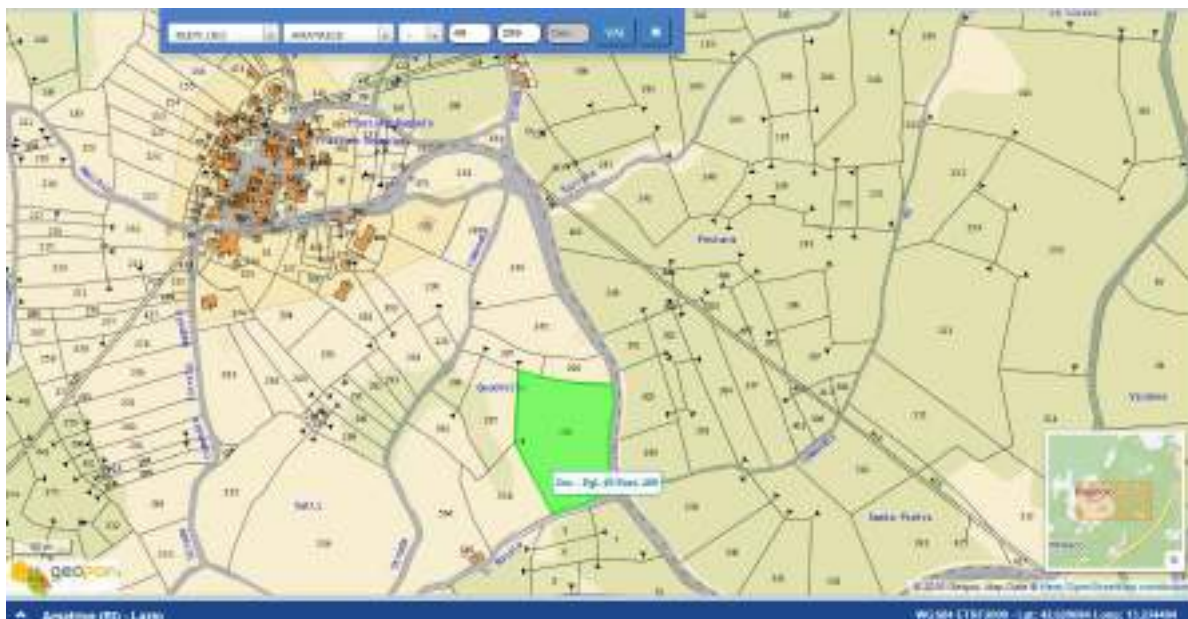


Figura 16 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Bagnolo (fonte S.I.T.)

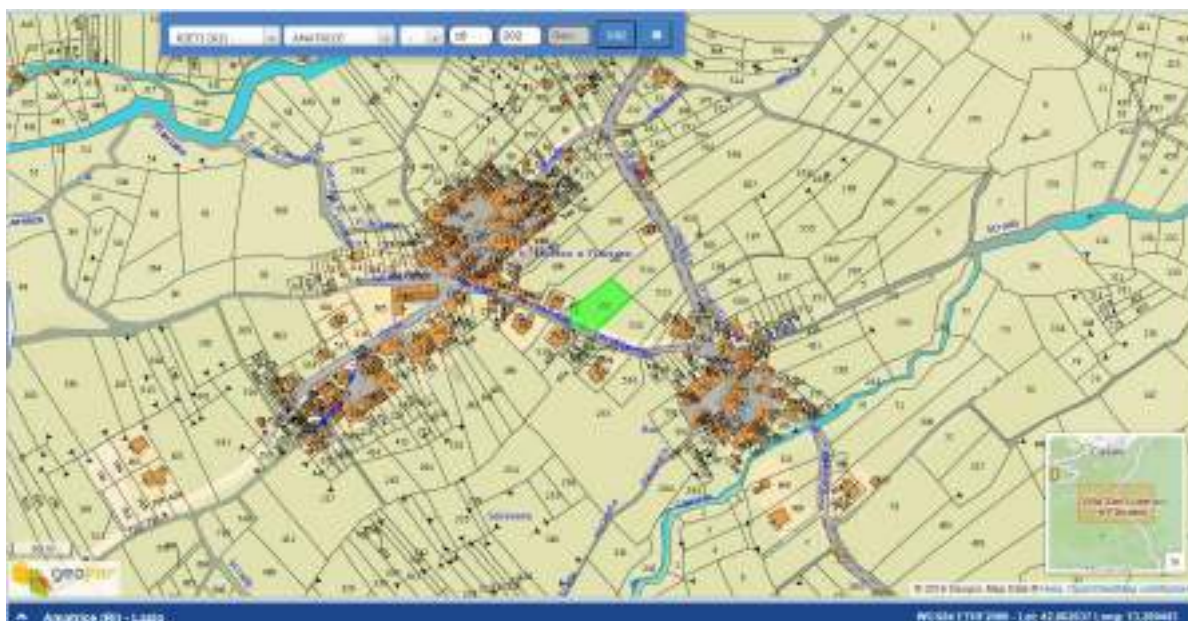


Figura 17 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di SS. Lorenzo e Flaviano (fonte S.I.T.)

L'area di Capricchia è costituita da n.6 particelle terreni di forma rettangolare, contigue e disposte in successione lungo la viabilità locale, tutte destinate a seminativo irriguo (classe 1) ed aventi superficie complessiva pari a circa 1.600 mq.

L'area di Patarico è costituita da un'unica particella destinata a seminativo (classe 2) ed avente superficie pari a 3.000 mq. Poco distante dell'omonimo centro abitato, risulta adiacente alla strada provinciale da cui si accede.

L'area di San Lorenzo a Pinaco è costituita da un'unica particella destinata sia a seminativo

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

che a prato (classe 2) ed avente superficie pari a 3.300 mq. L'area, posta a ridosso dell'omonima frazione, risulta adiacente sia alla strada provinciale che alla strada comunale; la forma è sub-rettangolare.

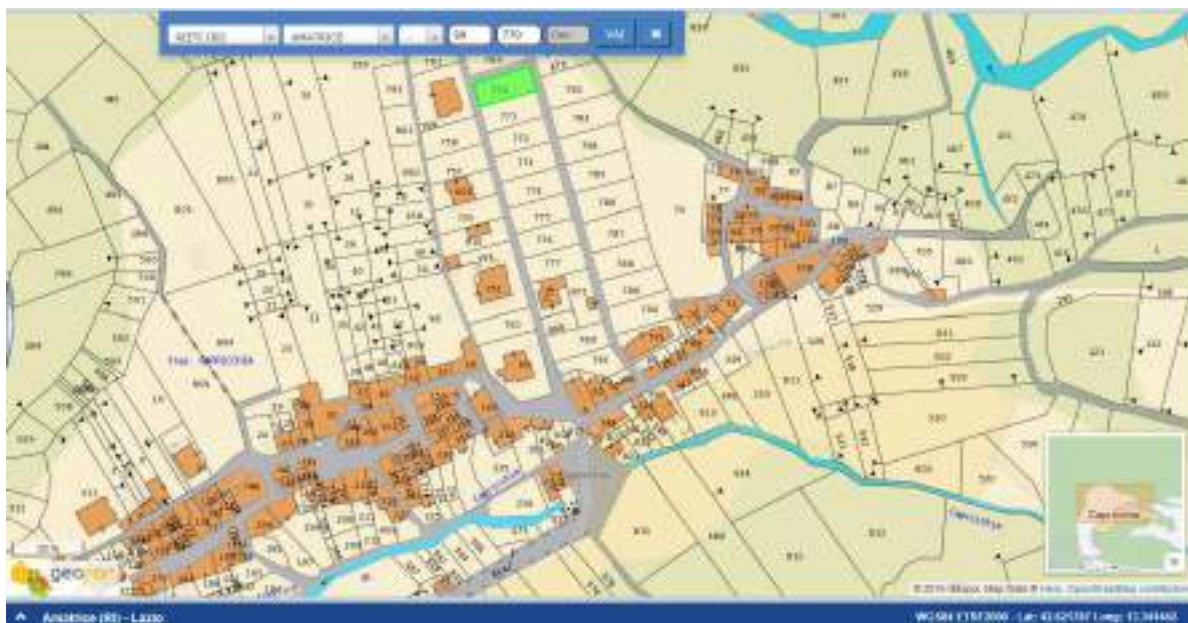


Figura 18 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Capricchia (fonte S.I.T.)

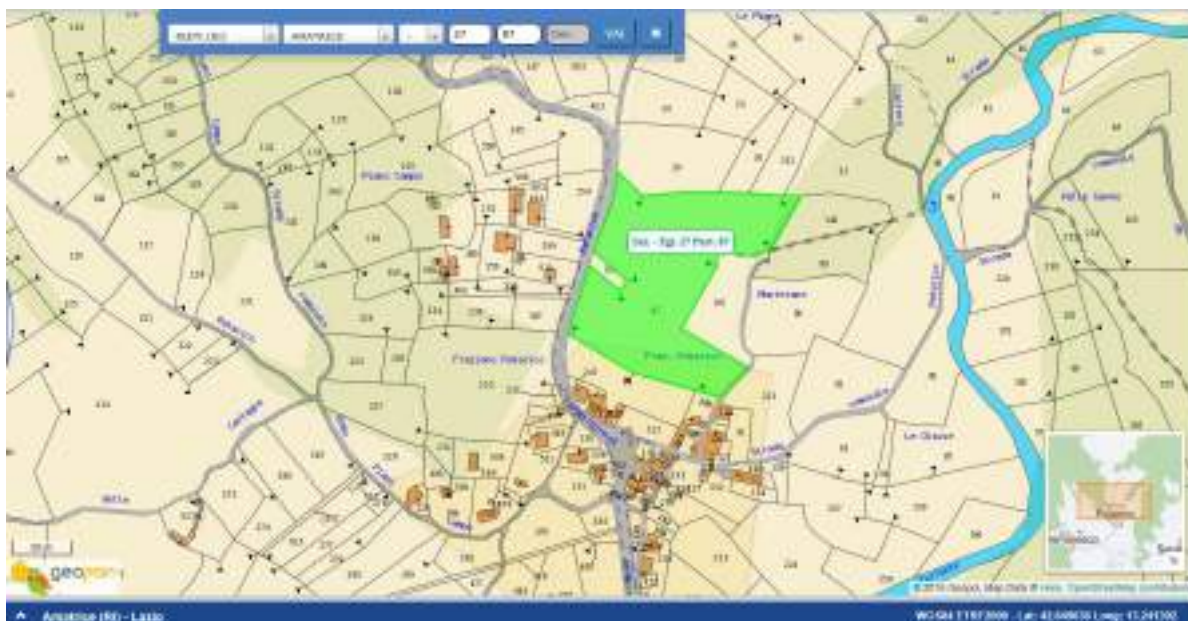


Figura 19 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di Patarico (fonte S.I.T.)

La presente valutazione considera i terreni detti, al momento dell'occupazione da parte del Comune, quali aree ad uso agricolo a prescindere dall'utilizzo effettivo delle area stesse nonché dalle relative qualità colturali risultanti nella banca dati catastale.

Si constata che alcuni terreni indicati nella prima richiesta sono contenuti anche nella seconda richiesta di stima e segnatamente le seguenti particelle:

n. 294 del foglio 3,

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

nn. 428 e 429 del foglio 34,
n.75 del foglio 64,
n.112 del foglio 67,
nn. 434, 435, 436, 437 e 784 del foglio 97.

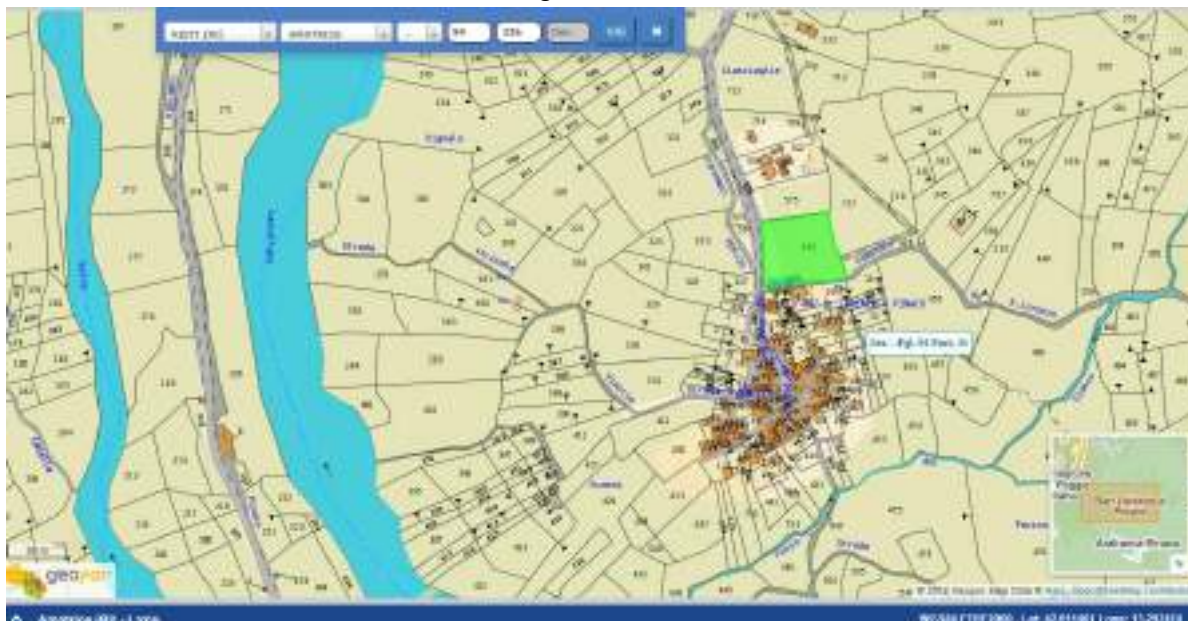


Figura 20 – Individuazione su ortofoto dell'area nella frazione di San Lorenzo a Pinaco (fonte S.I.T.)

frazione	sup (mq)	%
RETROSI	4.044	3,6%
ROCCHETTA	3.740	3,3%
VOCETO	2.000	1,8%
PRATO	6.410	5,7%
SALETTA	3.600	3,2%
COLLECRETA	6.900	6,1%
COLLEMAGRONE 1	15.915	14,2%
COLLEMAGRONE 2	35.905	31,9%
SAN TOMASSO	6.380	5,7%
CASALE	3.250	2,9%
TORRITA	3.500	3,1%
CONFIGNO	3.000	2,7%
NOMMISCI	3.080	2,7%
BAGNOLO	3.000	2,7%
SS. LORENZO E FLAVIANI	3.852	3,4%
CAPRICCHIA	1.580	1,4%
PATARICO	3.000	2,7%
SAN LORENZO A PINACO	3.300	2,9%
Totale	112.456	100%

Tabella 4 – Ripartizione superficie per frazione

1.1.2 DESCRIZIONE DELLE AREE – SECONDA RICHIESTA

Il compendio in valutazione della seconda richiesta è costituito da circa 40 particelle terreni che sono raggruppate in 16 lotti (corrispondenti agli insediamenti S.A.E.- Soluzioni Abitative d'Emergenza) per una superficie complessiva di quasi 14 ettari (circa 138.000 mq).

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

La maggior parte della superficie interessata ricade nella zona centrale di Amatrice (frazione di san Cipriano e dintorni, poco fuori l'originario centro storico) e ricomprende prevalentemente aree classificate edificabili dal PRG vigente (SAE nn. 0-7 e n. 10); la restante superficie, pari al 40% circa del totale, risulta quasi interamente a destinazione agricola ed è ubicata in alcune frazioni esterne di Amatrice quali Musicchio, Sommati, Retrosi, Rocchetta, Collepagliuca, Prato e Saletta (SAE nn. 8-9 e nn. 11-15).

Rispetto alla superficie complessiva, l'estensione dei terreni ricadenti nelle frazioni esterne è prossima a quelle dei terreni individuati nella zona centrale (Amatrice e San Cipriano).

ZONA/FRAZIONE	SUPERFICIE	%
AMATRICE E SAN CIPRIANO	70.060 mq	50,79%
MUSICCHIO	1.960 mq	1,42%
SOMMATI	27.050 mq	19,61%
RETROSI	3.500 mq	2,54%
ROCCHETTA	5.820 mq	4,22%
COLLEPAGLIUCA	8.600 mq	6,23%
PRATO	6.410 mq	4,65%
SALETTA	14.550 mq	10,55%
TOTALE	137.950 mq	100,00%

Tabella 5 – Superficie terreni per zona/frazione territoriale

I terreni agricoli ricadono in gran parte nei comprensori delle frazioni esterne per una superficie complessiva di circa 65.000 mq (47% del totale) mentre i terreni edificabili sono esclusivamente situati nell'area centrale di Amatrice ovvero nella frazione di S.Cipriano e nelle vicinanze del capoluogo.

La presente valutazione, come precisato in precedenza, prescinde sia dalla coltura effettivamente praticata sui terreni in esame sia da quella catastale (per la maggior parte, "seminativo").

Segue una breve rassegna delle aree in oggetto, denominate secondo la dicitura adottata dal Comune, nonché distinte fra agricole e non agricole.

Terreni non agricoli

Il compendio delle aree non agricole è costituito da oltre 20 particelle terreni che sono raggruppate in 8 lotti (corrispondenti agli insediamenti S.A.E.), per una superficie complessiva di circa 66.000 mq.

Tale superficie ricade nella zona centrale di Amatrice (principalmente nella frazione di san Cipriano) e ricomprende prevalentemente aree classificate edificabili dal PRG vigente (SAE nn. 0-7 e n. 10) per una superficie di circa 56.000 mq

La destinazione urbanistica prevalente è quella di "espansione edilizia" (zona "C").

Segue una sommaria descrizione dei lotti.

L'area **S.A.E.01** è situata poco fuori dal centro di Amatrice, con ampio fronte stradale (sul lato sud della Strada Regionale del Lago di Campotosto), e quindi in posizione favorevole e con ottima accessibilità. La giacitura appare in prevalenza pianeggiante o con lieve

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pendenza. L'area presenta un'estensione di circa mq 22.500 ed è costituita da n.5 particelle terreni di forma abbastanza regolare.



Figura 21 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 01



Figura 22 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 02

L'area denominata **S.A.E. 02** ha un'estensione di circa 8.500 mq ed è posta in zona San Cipriano, in prossimità dell'omonimo centro abitato ed a breve distanza dal centro di Amatrice. Adiacenti al lato ovest dell'area si trovano infatti lotti già edificati e quindi urbanizzati. Sulla base dell'articolazione planimetrica riscontrabile in mappa, si rileva una sufficiente accessibilità da strada secondaria, essendo il lotto collocato a nord della via Domenico D'Angelo con cui confina solo per un breve tratto (in corrispondenza della p.lla 98 del foglio 93). La posizione risulta comunque favorevole soprattutto per la vicinanza

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

all'area urbanizzata di S. Cipriano, edificata secondo la tipologia prevalente residenziale.



Figura 23 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 03

Anche l'area denominata **S.A.E. 03**, di estensione pari a circa 9.000 mq, è posta in zona San Cipriano, in prossimità del centro abitato dell'omonima frazione. Adiacenti al lato ovest dell'area si trovano infatti lotti già edificati e quindi urbanizzati. Sulla base dell'articolazione planimetrica riscontrabile in mappa, si rileva una buona accessibilità dalla strada comunale, essendo il lotto collocato a nord di quest'ultima e sulla quale presenta un fronte sufficientemente ampio. Sul lato opposto rispetto alla strada stessa (versante sud), sorgono diversi lotti già edificati. La posizione risulta quindi favorevole, soprattutto per la vicinanza all'area urbanizzata di San Cipriano.

L'area denominata **S.A.E. 04**, di oltre 9.000 mq, è posta ai margini della zona centrale di Amatrice, immediatamente dopo l'area popolare già urbanizzata che sorge in prossimità di San Cipriano, in direzione sud-est secondo la direttrice della Strada Regionale del Lago di Campotosto. Adiacenti al lato ovest dell'area si trovano infatti lotti già edificati e quindi urbanizzati. Sulla base dell'articolazione planimetrica riscontrabile in mappa, si rileva una buona accessibilità dalla strada comunale, essendo il lotto collocato a nord di quest'ultima e sulla quale presenta una fronte sufficientemente ampia. Sul lato opposto rispetto alla strada stessa (versante sud), sorgono diversi lotti già edificati. La posizione risulta quindi favorevole, soprattutto per la vicinanza all'area urbanizzata di San Cipriano.

L'area denominata **S.A.E. 05** è costituita da un'unica particella di circa 2.100 mq ed è posta in corrispondenza dell'incrocio tra la Strada Regionale del Lago di Campotosto e Via Domenico d'Angelo, nella zona di San Cipriano. Ottima dunque l'accessibilità, in considerazione dei lati adiacenti la viabilità locale, e localizzazione favorevole, a breve distanza dal centro di Amatrice oltre che prossima al centro abitato dell'omonima frazione. La forma, triangolare, risulta relativamente poco agevole per l'utilizzazione dell'area medesima.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it



Figura 24 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 04

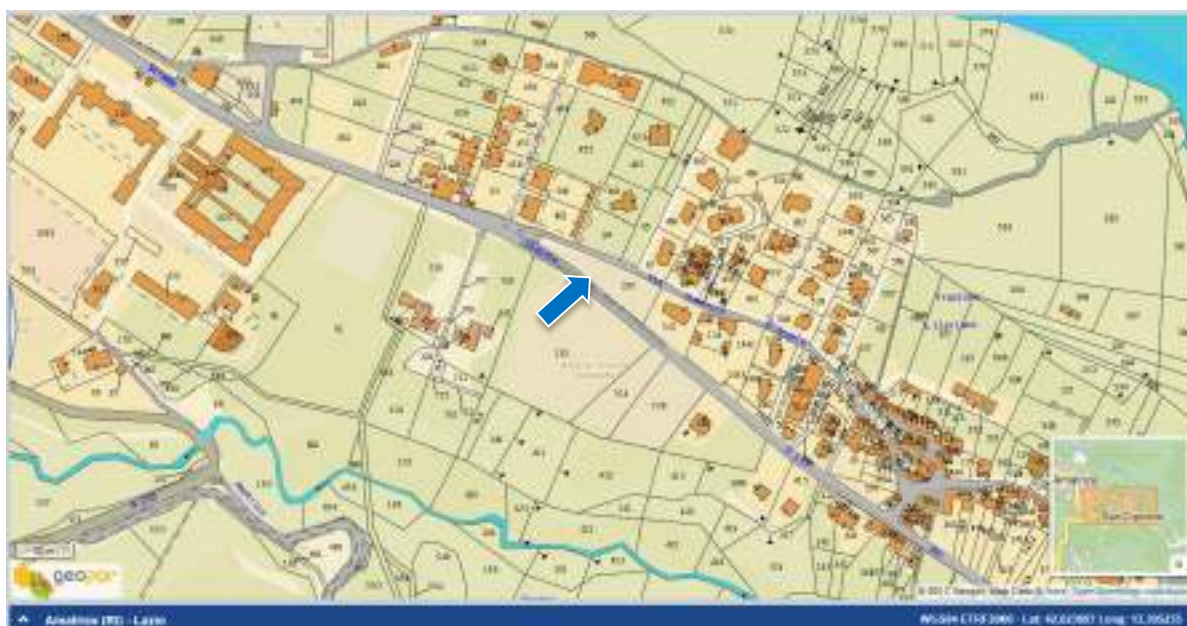


Figura 25 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 05

L'area denominata **S.A.E. 06**, adiacente alla S.A.E. 03 prima descritta, è costituita da un'unica particella di oltre un ettaro (circa 11.300 mq) ed è ubicata in zona San Cipriano, in prossimità del centro abitato dell'omonima frazione. Sulla base dell'articolazione planimetrica riscontrabile in mappa, si rileva un ampio fronte di accesso dalla strada comunale, essendo il lotto collocato a nord di quest'ultima (lungo un tratto curvilineo). La posizione risulta quindi abbastanza favorevole, soprattutto per la vicinanza all'area urbanizzata di San Cipriano.

L'area denominata **S.A.E. 07** è costituita da due particelle trapezoidali adiacenti che coprono una superficie complessiva di circa 4.400 mq con forma regolare (pressoché quadrangolare). L'area si trova nella zona intermedia tra la frazione di San Cipriano ed il

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

centro di Amatrice; si colloca in particolare nella fascia ricompresa tra la Strada Regionale del Lago di Campotosto e la Via Domenico d'Angelo posta più a nord. Buona dunque la posizione e l'accessibilità, che può avvenire direttamente dalla Strada regionale.

In prossimità degli appezzamenti si rileva in mappa la presenza dei grandi edifici relativi al centro "Don Minozzi", sul lato sud-est, e l'impianto cimiteriale sul lato nord, mentre la prevalenza dei lotti sul lato est, verso la frazione di san Cipriano, risultano già edificati secondo la tipologia residenziale.



Figura 26 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 06



Figura 27 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 07

L'area denominata **S.A.E. 10**, fra quelle individuate nella zona centrale di Amatrice, risulta quella più prossima all'originario centro storico, ricadendo nella fascia territoriale compresa tra Via del Castagneto (quale parallela alla Strada Statale n.577 del Lago di Campotosto,

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

nel tratto di accesso al centro cittadino che porta a Piazza Plebiscito), e la strada comunale di Via del Colle. Tale fascia territoriale, localizzata su mappa in posizione piuttosto favorevole, appare caratterizzata dalla presenza di significativi dislivelli che la rendono a tratti accidentata, dal punto di vista altimetrico. L'edificazione circostante risulta a prevalente carattere residenziale, con fabbricati anche abbastanza recenti. L'area in oggetto, a forma di L, copre una superficie pari a circa 3.200 mq.



Figura 28 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 10

Terreni agricoli

Il compendio delle **aree agricole** è costituito da circa 20 particelle terreni (o loro porzioni) site presso le frazioni esterne e raggruppate in almeno 6 lotti, per una superficie complessiva di circa 68.000 mq. A queste si aggiungono circa 4.000 mq di terreni ubicati nella zona centrale di Amatrice (frazione di San Cipriano e zone limitrofe).

Prosegue dunque una sintetica rassegna delle aree individuate presso le frazioni esterne del Comune di Amatrice.

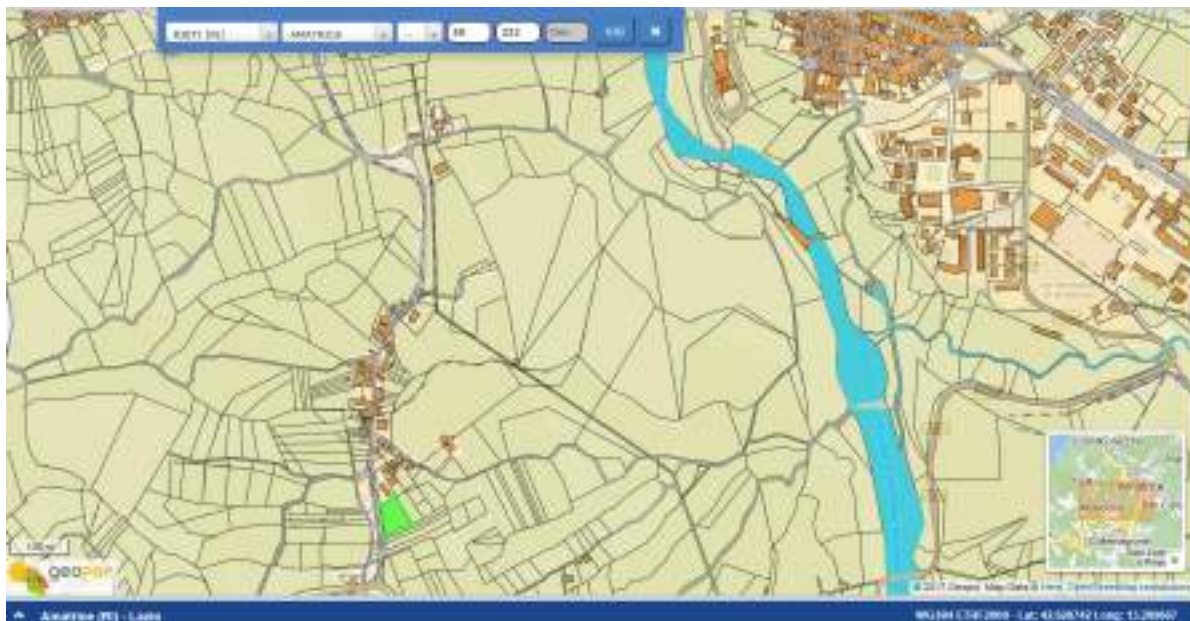


Figura 29 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 08 (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 08**, di quasi 2.000 mq, si trova nella frazione di Musicchio, in prossimità del centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. Buona anche l'accessibilità, che può avvenire direttamente dalla strada comunale che la delimita (lato ovest). La giacitura può ritenersi pianeggiante e la forma regolare (trapezoidale).

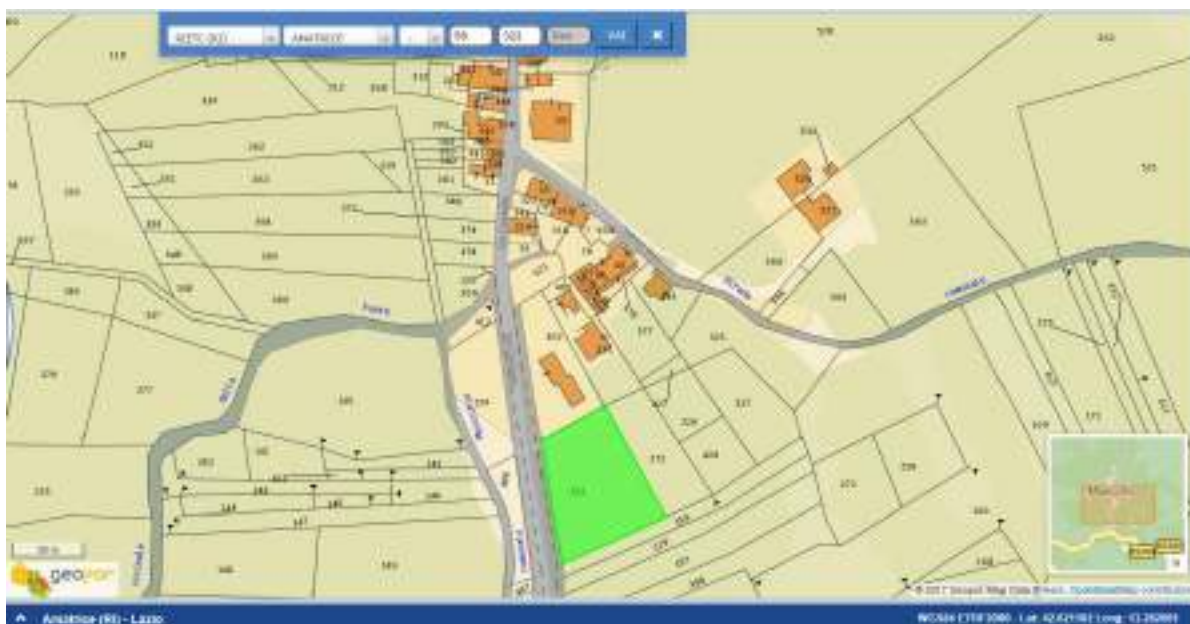


Figura 30 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 08 (fonte S.I.T.)

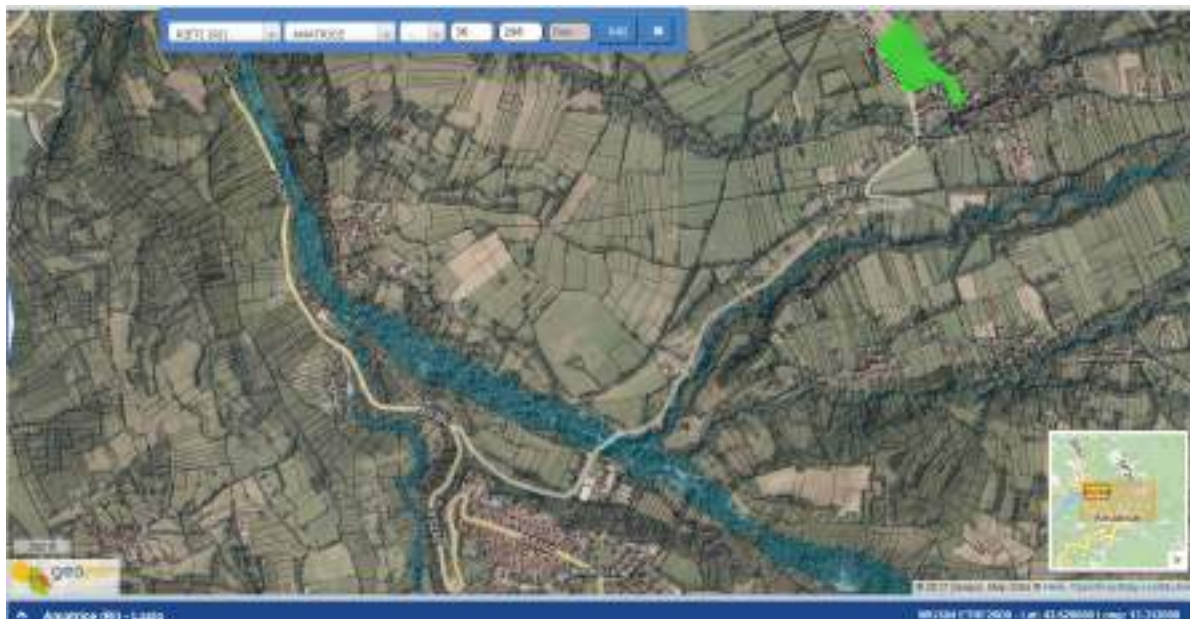


Figura 31 – Individuazione dell'area SAE 09 su ortofoto (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 09**, di circa 27.000 mq, si trova nella frazione di Sommati, in prossimità del centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. Buona anche l'accessibilità, che può avvenire direttamente sia dalla strada provinciale (SP20), dato l'ampio fronte stradale sul lato ovest, sia da una strada secondaria su cui avanza una propaggine dell'ampio appezzamento (lato sud-est). La giacitura può ritenersi pianeggiante e la forma abbastanza regolare (pressoché trapezoidale) eccetto la propaggine detta.



Figura 32 – Individuazione dell'area SAE 09 su ortofoto (fonte S.I.T.)

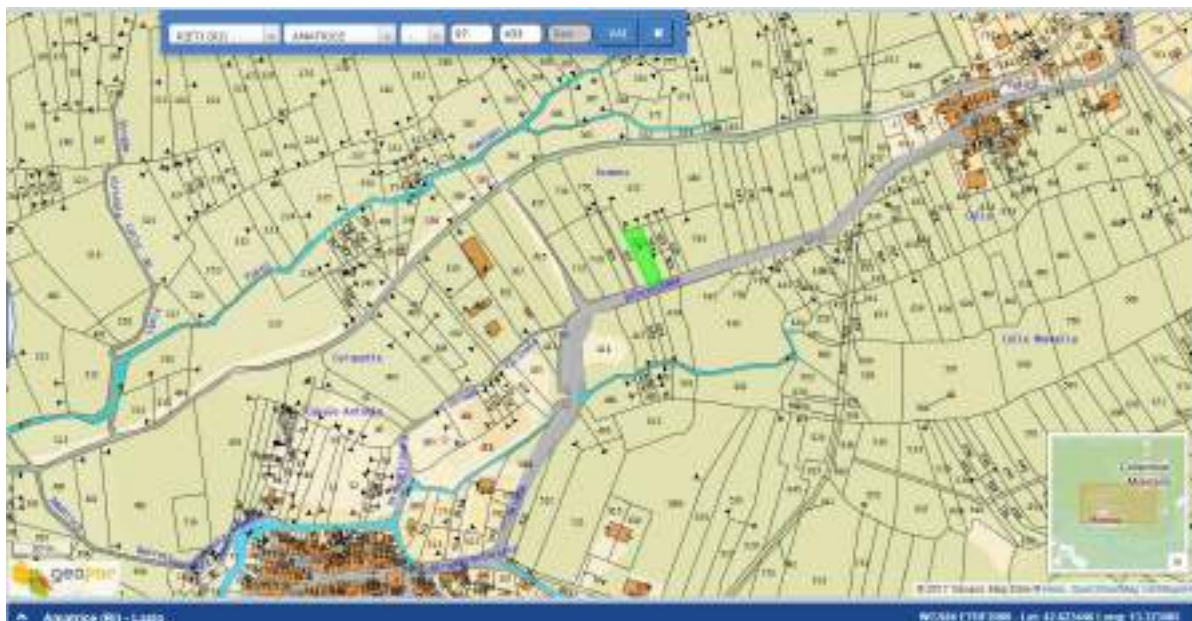


Figura 33 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 11 (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 11**, di circa 3.300 mq, si trova tra la frazione di Retrosi e quelle di Moletano-Collecreta, non distante dai rispettivi centri abitati. L'accessibilità avviene direttamente dalla strada provinciale (SP20), dato l'ampio fronte stradale sul lato sud. La giacitura può ritenersi pianeggiante e la forma abbastanza regolare (pressoché trapezoidale).



Figura 34 – Individuazione dell'area SAE 11 su ortofoto (fonte S.I.T.)



Figura 35 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 12 (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 12**, di circa 5.800 mq, si trova nella frazione di Rocchetta, in prossimità del centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. Le particelle interessate sono disposte lungo la strada comunale da cui è possibile accedere in maniera agevole. La giacitura può ritenersi pianeggiante e la forma delle particelle risulta abbastanza regolare.



Figura 36 – Individuazione dell'area SAE 12 su ortofoto (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 13**, di 8.600 mq, si trova tra la frazione di Voceto e quella di Collepaggiuola, in prossimità del centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. L'area, di forma regolare, è disposta lungo la strada provinciale (SP20) da cui è possibile accedere direttamente. La giacitura può ritenersi pianeggiante o in lieve pendenza.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

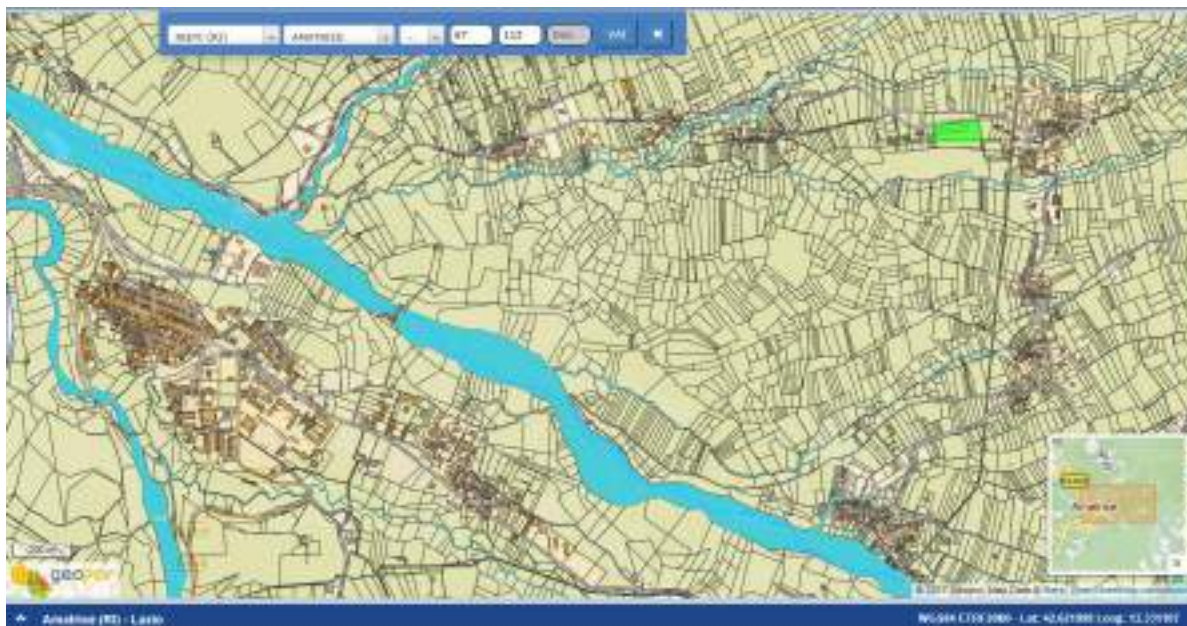


Figura 37 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 13 (fonte S.I.T.)



Figura 38 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 13 (fonte S.I.T.)

L'area denominata **S.A.E. 14**, di circa 6.400 mq, si trova tra la frazione di Prato e Cascello, a breve distanza dal centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. L'area, di forma regolare e giacitura pianeggiante, è disposta lungo la strada provinciale (SP20) da cui è possibile accedere direttamente.

L'area denominata **S.A.E. 15**, di circa 14.500 mq, si trova nella frazione di Saletta, a breve distanza dal centro abitato e quindi in posizione relativamente favorevole. L'area è accessibile sia da una strada locale secondaria, sul lato sud, sia dalla strada provinciale (SP20), di cui segue il tracciato curvilineo per l'intero lato nord. La strada medesima conduce al bivio sulla Via Salaria (SS4), la strada statale che rappresenta la principale

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

arteria viaria a livello territoriale. La giacitura risulta in lieve pendenza.

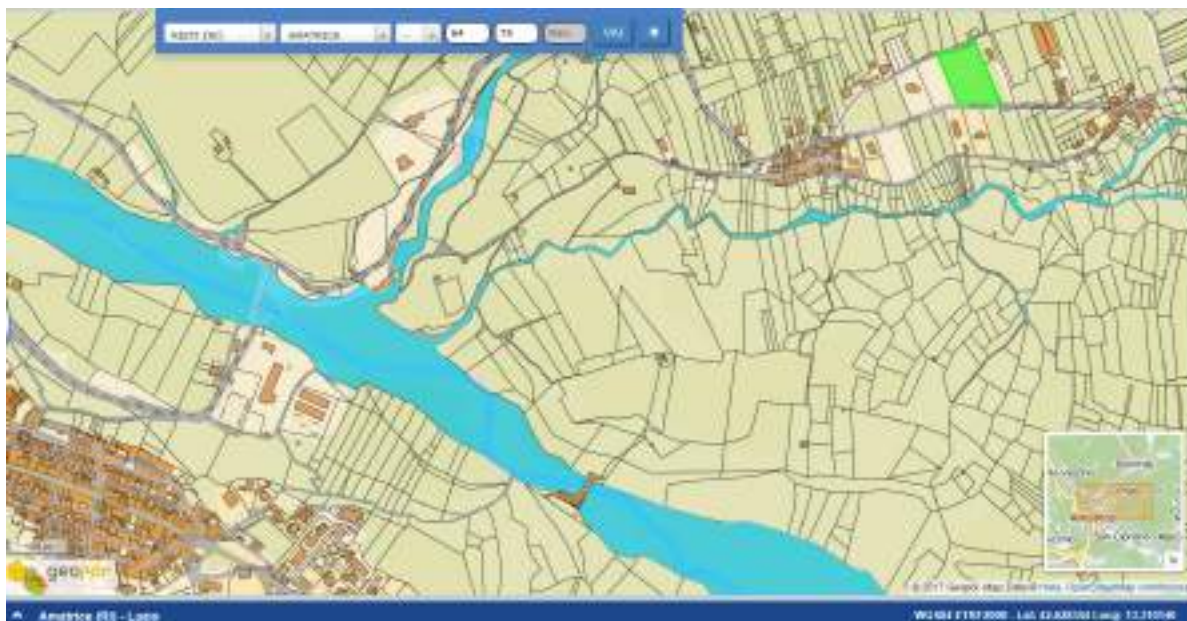


Figura 39 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 14 (fonte S.I.T.)



Figura 40 – Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 14 (fonte S.I.T.)

In assenza di altra specifica documentazione, quali relazioni geologiche ecc., si omettono descrizioni più particolareggiate relative ad altre caratteristiche.

In mancanza di sopralluoghi in loco e di verifiche dirette, non si tiene conto delle colture catastali od effettivamente presenti né dell'eventuale soprassuolo; per altre caratteristiche, si fa riferimento a quanto visibile o desumibile dalle immagini del Sistema Informativo Territoriale.

Ne consegue un certo grado di approssimazione anche in considerazione delle epoche temporali a cui risalgono le immagini stesse.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

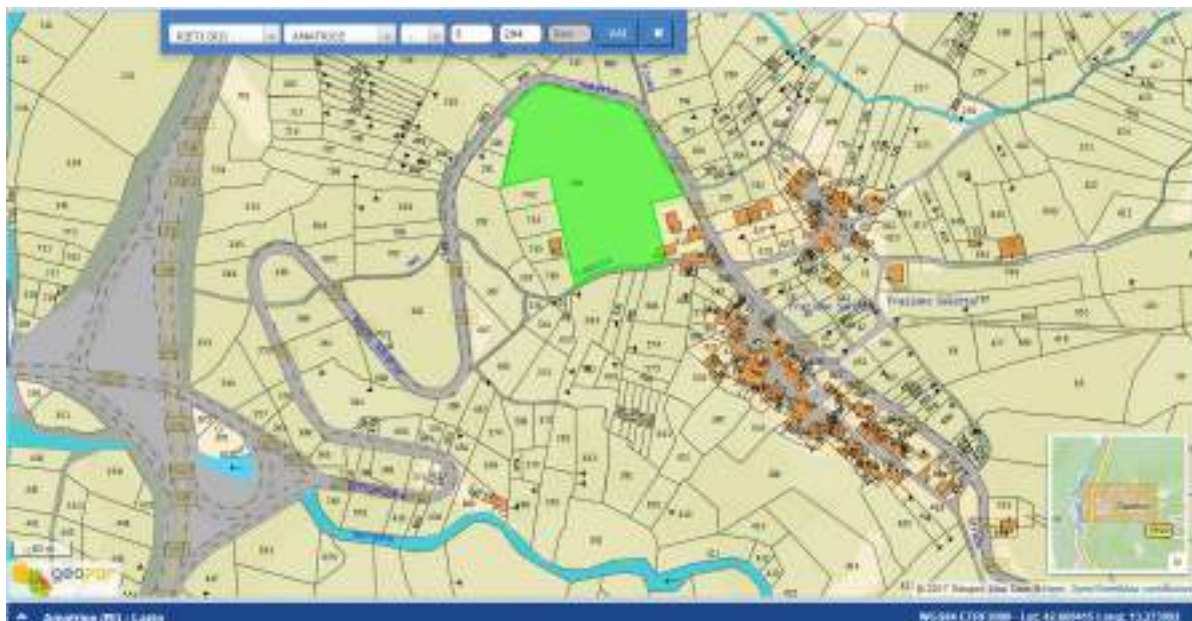


Figura 41– Stralcio mappa catastale relativo all'area SAE 15 (fonte S.I.T.)

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZE

Dall'esame della banca dati catastale i cespiti oggetto della presente valutazione, siti nel comune di Amatrice, risultano identificati come riportato nell'allegato 1.

Sulla base delle superfici indicate dal Comune per ciascuna particella individuata, le particelle coprono complessivamente una superficie di circa 238.000 mq.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Amatrice è stato approvato con Delibera Consiliare n° 68 del 27/03/1981.

Le particelle indicate nella prima richiesta di stima, dal punto di vista urbanistico, ricadono tutte in zona agricola E.

La destinazione dei terreni indicati nella seconda richiesta risulta invece più variegata: la quota maggiore del compendio appartiene alla zona agricola E, per un totale di circa 65.000 mq (47%), ma sono presenti anche terreni edificabili per una superficie complessiva di circa 47.000 mq (35% del totale); essi ricadono principalmente nella zona urbanistica "C".

ZONA PRG	MQ	%
C1	2.820	2,04%
C2	44.285	32,10%
V	5.890	4,27%
VP	8.355	6,06%
G	9.130	6,62%
AA	740	0,54%
P	2.100	1,52%
E1	64.630	46,85%
TOT	137.950	100,00%

Tabella 6 – Superfici per zona di PRG

Più nel dettaglio, i terreni edificabili appartengono alle aree di espansione e completamento - **C1** e **C2** - ubicate nella zona centrale di Amatrice (S. Cipriano). Altre destinazioni urbanistiche sono presenti in misura inferiore, come indicato nei prospetti qui riportati.

ZONA	SUPERFICIE	%
C1	2.020 mq	2,88%
C1+VP*	800 mq	1,14%
C2	32.185 mq	45,94%
C2+VP*	3.820 mq	5,45%
C2+RS	8.280 mq	11,82%
V	1.830 mq	2,61%
V+VP*	4060 mq	5,80%
VP	1.935 mq	2,76%
G	5.030 mq	7,18%
G+RS	4.100 mq	5,85%
P	1200 mq	1,71%
P+RC	900 mq	1,28%
E1	400 mq	0,57%
E1+VP*	40 mq	0,06%
E1+RC	3460 mq	4,94%
TOTALE	70.060 mq	100,00%

Tabella 7 – Superficie terreni per zona PRG

ZONA	DESCRIZIONE
C1	espansione residenziale - completamento
C2	espansione residenziale di progetto convenzionato
E1	zona agricola
G	aree per l'edilizia economica e popolare
V	verde privato
S	servizi pubblici
VP	verde pubblico
VA	verde attrezzato
SP	servizio privato
VP*	zona ineditabile a salvaguardia dei centri storici (aree destinate a verde pubblico)
RC	fascia di rispetto cimiteriale
RS	fascia di rispetto stradale
P	servizi pubblici, parcheggi

Tabella 8 - Legenda: denominazione zone PRG

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

Nell'allegato 2 sono specificate le destinazioni da PRG. di ciascun area in valutazione.

Per tali zone le vigenti Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue.

ZONA C1, ESPANSIONE RESIDENZIALE – COMPLETAMENTO

Le NTA prevedono che le nuove costruzioni si uniformino alle caratteristiche architettoniche, ambientali e volumetriche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti. Concesso l'uso del piano terreno per usi commerciali. All'interno delle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza deve destinarsi a parcheggio una superficie di almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Per la zona sita ad est del cimitero deve predisporre uno strumento attuativo con reperimento spazi ad uso pubblico nella misura di 18 mq per abitante.

Seguono gli indici di zona da PRG:

- Indice di edificabilità fondiaria $if = 1 \text{ mc/mq}$;
- Numero massimo di piani $NP = 3$;
- Altezza massima fuori terra $H = 10,50 \text{ m}$;
- Rapporto $H/d = 2$ (con d = minima distanza dai confini interni);
- Rapporto $H/D = 1$ (con D = distanza dalle altre abitazioni);
- Distanza minima dai confini interni $d = 5 \text{ m}$;
- Distanza minima dal ciglio delle strade = 5 m (per strade larghe < 7 m), 7,50 m (per strade larghe tra 7 e 15 m), 10 m (per strade larghe più 15 m);
- Distanza minima da altri fabbricati = 6 m (fra le pareti non finestrate), 10 m (quando almeno una delle pareti è finestrata), in contiguità (previa convenzione, con progetti planivolumetrici unitari).

ZONA C2, ESPANSIONE RESIDENZIALE DI PROGETTO CONVENZIONATA

Per l'edificazione è richiesta l'approvazione del piano particolareggiato dell'area assistito da convenzione o in alternativa la convenzione tra i proprietari ed il Comune basata su un progetto planivolumetrico.

All'interno del perimetro devono essere lasciate aree per verde e servizi in misura non minore di quella prevista dal D.M. 2/4/68.

All'interno delle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza deve destinarsi a parcheggio una superficie di almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Seguono gli indici di zona da PRG:

- Numero massimo di piani $NP = 2$;
- Altezza massima fuori terra $H = 7,50 \text{ m}$ (altezza media in caso di lotti in pendio);
- Indice di densità territoriale
0,5 mc/mq (zona in prossimità del capoluogo e compresa tra questo e la zona con vincolo cimiteriale);
0,3 mc/mq (zona in prossimità del capoluogo, fronteggianti la strada statale 577 ed in prossimità dell'abitato di S. Cipriano);
- Indice di edificabilità fondiaria: variabile tra 0,3 e 2 mc/mq;

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

Per le aree oggetto di stima ricadenti in zona C2, il Comune conferma un indice $if = 0,3$ mc/mq come da nota integrativa alla richiesta di stima.

ZONA G, AREE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Le NTA prevedono che le nuove costruzioni si uniformino alle caratteristiche architettoniche, ambientali e volumetriche medie degli edifici preesistenti nei lotti circostanti.

All'interno delle aree di pertinenza deve destinarsi a parcheggio una superficie di almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Seguono gli indici di zona da PRG:

- Indice di edificabilità fondiaria $if = 1$ mc/mq;
- Numero massimo di piani $NP = 3$ (per Amatrice) e 2 (per le frazioni);
- Altezza massima fuori terra $H = 10,50$ m (per Amatrice) e 7,50 m (per le frazioni);
- Rapporto $H/d = 1$ (con d = minima distanza dai confini interni);
- Rapporto $H/D = 1$ (con D = distanza dalle altre abitazioni);
- Distanza minima dai confini interni $d = 5$ m;
- Distanza minima dal ciglio delle strade = 5 m (per strade larghe < 7 m), 7,50 m (per strade larghe tra 7 e 15 m), 10 m (per strade larghe più 15 m);
- Distanza minima da altri fabbricati = 6 m (fra le pareti non finestrate), 10 m (quando almeno una delle pareti è finestrata).

ZONA V, VERDE PRIVATO

Ammesse costruzioni di vicoli, piazzali, campi da gioco, piscine.

Nei parchi privati sono escluse nuove costruzioni.

ZONA S, SERVIZI PUBBLICI

Il volume delle costruzioni realizzabili non può superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m 10,50.

ZONA VP, VERDE PUBBLICO

Prevista la realizzazione di impianti sportivi pubblici, nonché costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

ZONA SP, SERVIZIO PRIVATO

Prevista la realizzazione di attrezzature a servizio della popolazione non necessariamente pubbliche, quali quelle: culturali, turistiche, di istituti e di convivenze, scolastiche, religiose, sanitarie, assistenziali, commerciali, per trasporti, per collegi e convitti.

Devono essere attuate tramite uno strumento urbanistico esecutivo che preveda, tra l'altro, la cessione al comune del 10% dell'area territoriale per spazi di uso pubblico.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,25 mc/mq.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ZONA AA, “AREA DI AMPLIAMENTO”

Tipologia non presente nelle NTA a disposizione dell'Ufficio; tuttavia è stata indicata dal Comune con tale denominazione e specificata in successive note (comunicazione via mail del 13 agosto 2018) con riferimento al Piano particolareggiato vigente di variante al PRG. Si presuppone la destinazione residenziale secondo l'indice di edificabilità indicato nella nota richiamata ($if=0,50$ mc/mq).

ZONA AGRICOLA “E”

Trattasi generalmente di zona destinata all'esercizio delle attività agricole silvopastorali e zootecniche nonché a quelle connesse e compatibili con la salvaguardia e valorizzazione delle vocazioni produttive e delle caratteristiche ambientali.

Le aree soggette a vincolo idrogeologico, pubbliche o private, devono conservare la loro destinazione attuale.

In presenza di corsi d'acqua, i cui alvei vanno adeguatamente protetti, si prevede una distanza minima di 10 m.

Le concessione edilizia è subordinata comunque alla stipula di un atto di asservimento del fondo alla costruzione.

Tutte le zone boschive site in zone E1, E2, E3, sono soggette a vincolo di conservazione della destinazione; per esse è possibile la sola costruzione per deposito di legname o ricovero di animali, ad un solo piano nel limite di 0,001 mc/mq.

Nelle zone E3, E4, E5, la concessione per la trasformazione d'uso del suolo per la edificazione a qualsiasi uso destinato e per la realizzazione di opere di qualsiasi tipo è subordinata all'approvazione di un piano di utilizzazione.

Segue prospetto riepilogativo dei dati urbanistici per ciascuna sottozona:

Parametri urbanistici da N.T.A.	ZONA E1	ZONA E2	ZONA E3	ZONA E4	ZONA E5
area minima del lotto (mq)	10.000	50.000	50.000	100.000	100.000
indice di densità fondiaria (mc/mq)	0,03	0,01	0,01	0,005	0,005
numero massimo dei piani (n°)	-	-	-	2,00	2,00
altezza massima dei piani (m)	7,50	4,00	4,00	6,50	6,50
distanza minima dai confini interni (m)	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
distanza minima dal ciglio delle strade (m)	10,00	20,00	20,00	20,00	20,00
distanza minima da altri fabbricati (m)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Legenda:

E1: zona agricola

E2: zona agricola estensiva

E3: zona agricola di valore paesistico

E4: zona agricola di particolare interesse faunistico, vegetazionale e paesistico

E5: zona agricola di notevole interesse vegetazionale, faunistico e paesistico

2.2 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Nulla è noto in merito all'esistenza di servitù, attive o passive, né di altri diritti reali di godimento a carico delle proprietà in oggetto. Si ribadisce dunque che la presente stima viene eseguita nel presupposto che i cespiti siano liberi e disponibili ovvero esenti da pesi, servitù, gravami e vincoli vari.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo la disciplina dell'estimo, un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, in relazione allo scopo della stima; nel caso di specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato.

E' dunque stimato quell'importo al quale verrebbe venduto l'immobile alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (definizione tratta dal Reg.to 575/2013 – *Capital Requirement Regulation* CRR Art. 4 par.1 lett.76)

Per determinare tale valore esistono due metodologie di stima, aventi come fondamento la comparazione (univocità del metodo estimativo):

- *diretta*, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- *indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Nel caso in oggetto, come di seguito esplicitato, sarà preferibilmente applicata la metodologia diretta ove possibile.

3.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

La presente stima ha lo scopo di formulare il più probabile valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Amatrice in ragione dell'individuazione delle aree medesime, da parte dell'ente, ai fini dell'installazione di strutture emergenziali quali S.A.E. (soluzioni abitative in emergenza) o simili (polo culturale, polo commerciale, ecc.).

Tale valutazione risulta propedeutica alla quantificazione dei compensi economici da corrispondere, nella forma più idonea stabilita dall'amministrazione, ai proprietari coinvolti.

3.2 EPOCA DELLA STIMA

Alla luce delle note pervenute e dei colloqui intercorsi con rappresentanti del Comune di Amatrice, l'epoca di stima risulta successiva al terremoto ovvero coincidente con la data di occupazione dei terreni. In realtà, la data del 24 agosto 2016 segna l'inizio della serie tellurica che si è a lungo protratta nel Centro Italia, dato il ripetersi di rilevanti eventi sismici anche nei primi mesi del 2017. Nel contempo, vista anche la numerosità dei terreni individuati, i relativi provvedimenti di occupazione temporanea risalgono anche ad epoca più tarda rispetto a quella del primo sisma, fino a coprire un arco temporale piuttosto ampio.

I responsabili tecnici del Comune hanno così convenuto di stabilire un'epoca di stima "intermedia", identificabile nel primo semestre 2017, in ragione dei seguenti fattori:

- la "sfasatura" temporale sopra evidenziata, fra evento sismico e successivi

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

- provvedimenti di occupazione, che non permette l'individuazione di una data univoca se non riferita alla singola particella;
- l'impostazione della stima stessa che, per quanto chiarito, si propone di valutare i numerosi terreni individuati dal Comune secondo i caratteri generali della zona ove essi ricadono e le caratteristiche intrinseche mediamente riscontrabili per ciascun area SAE (intesa come aggregazione di più particelle contigue o terreni limitrofi);
 - l'ampia alea di approssimazione e semplificazione del quadro estimativo derivante dalle assunzioni contenute nella presente (ritenuta comunque accettabile ai fini della stima).

Non ultimo, l'epoca di stima indicata risulta coerente con l'impostazione adottata per altri comuni del "cratere", valutando condizioni pressoché analoghe a quelle di Amatrice.

Occorre tuttavia chiarire quanto segue:

- la ricerca di mercato è stata ampliata anche ai precedenti semestri ed alcuni dei prezzi desunti dagli atti di compravendita si riferiscono al triennio 2013-2016, pur tenuto conto di un contesto mutato soprattutto a causa degli eventi sismici;
- l'eccezionalità dell'evento rende arduo procedere ad una compiuta definizione previsionale del mercato immobiliare locale; ciò consegue agli elementi di emergenza e straordinarietà che ad evidenza caratterizzano i territori colpiti;
- si assume pertanto che la suscettività alla trasformazione dei lotti possa realizzarsi nel lungo periodo, contestualmente alla 'normalizzazione' del contesto locale ed alla ripresa del mercato. L'assunto verrà di seguito esplicitato in uno specifico elemento di comparazione.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare in generale è in diminuzione dal 2007 ma gli ultimi due semestri, dopo una fase di sostanziale stagnazione, hanno mostrato segni positivi soprattutto in termini di volume di scambi: le percentuali di scambio registrate al momento non sono certo paragonabili a quelle del periodo 2004-2008 ma i segnali di ripresa, per quanto oscillanti, sono apparsi consistenti. Tuttavia, pur a fronte di un significativo aumento del numero di transazioni, il livello dei prezzi resta invariato o persino in diminuzione.

Permangono gli effetti della recessione che, a livello nazionale e locale, ha caratterizzato tutti i settori (residenziale e non); gli andamenti delle diverse aree geografiche sono peraltro differenziati anche se a livello "macro" evidenziano un trend molto simile.

Tale andamento si desume dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) quali i *Rapporti Immobiliari 2016-2017* e specificatamente per l'ambito residenziale.

Il mercato delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservato come numero di unità compravendute (misurate in termini di NTN): fatto pari a 100 il numero di tali unità nel 1985, dall'apice del 2006 (numero indice pari a 204) si precipita al livello 94.

Nel 2016, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, tale mercato sembra tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente.

La Nota Trimestrale dell'OMI, in tal senso, conferma per i primi mesi del 2016 una crescita generalizzata in tutti i settori e maggiormente nel segmento residenziale (+20,6%).

Il dato del 2016 consolida e accelera comunque il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

Già nel 2015, infatti, il volume di compravendite di abitazioni era aumentato del 6,5% rispetto al 2014 (poco meno per comuni non capoluogo, +6,1%) e per il comparto residenziale si trattava del secondo anno di rialzo dopo tre anni di perdite consecutive, con un tasso di interesse che scendeva al 2,75%.

Se la considerevole crescita del 2016 rappresenti o meno l'avvio di un nuovo ciclo, o sia un dato meramente transitorio, non è ancora chiaro, considerati i segnali a volte contrastanti.

La medesima serie trimestrale del 2016, dopo la forte accelerazione del I semestre (+22%), riporta un incremento pur consistente ma in decelerazione nel II semestre (+16%). Sul finire dell'anno si è poi manifestato un primo arresto della discesa dei prezzi delle abitazioni.

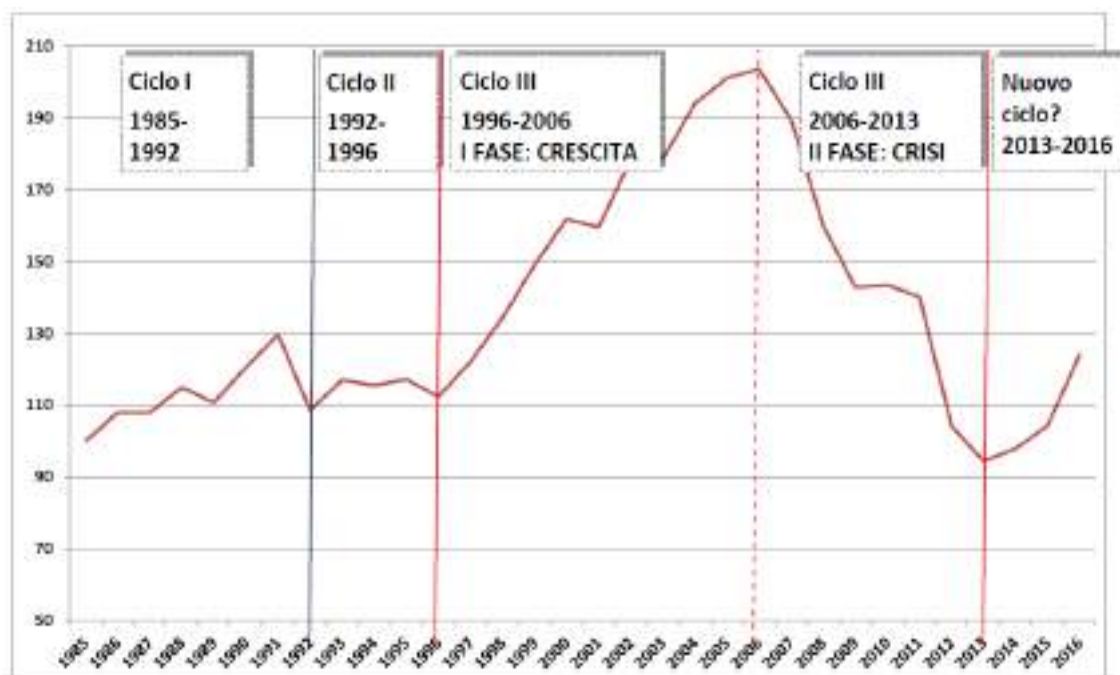


Figura 42- N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1985-2016

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Frosinone	2.352	10,80%	4,28%	0,85%	0,08
Latina	4.061	13,48%	7,38%	1,29%	0,15
Rieti	1.309	1,62%	2,37%	1,00%	0,01
Roma	44.364	13,51%	80,38%	2,01%	0,23
Viterbo	3.109	15,38%	5,63%	1,55%	0,22
LAZIO	55.195	13,23%	100,00%	1,76%	0,20

Tabella 9 - NTN, IMI e variazione annua per intera provincia (fonte: Statistiche Regionali 2017)

Le cause di questa ripresa registrata sul mercato residenziale dipendono da fattori diversi: da un lato, la profondità del punto di ribasso del ciclo degli acquisti non poteva proseguire ulteriormente, dato che l'abitazione rimane un bene d'uso primario; dall'altro, la congiuntura economica è migliorata, a partire dal tasso di crescita del PIL o degli occupati (che in media nel 2016 sono incrementati dell'1,3%).

Il clima di fiducia delle famiglie è anch'esso ulteriormente migliorato, soprattutto nel corso del primo trimestre 2016 per poi ridursi nei mesi successivi. Le condizioni dei prestiti

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

mediante mutuo ipotecario sono state, nel 2016, decisamente favorevoli in termini di costo del credito: il tasso di interesse medio si è infatti ridotto di 0,44 punti, passando dal 2,75% del 2015 al 2,31% del 2016.



Figura 43 - Grafico: numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

Queste ragioni consolidano i fattori di crescita già presenti nel 2015 ma resta ragguardevole il balzo in avanti di abitazioni acquistate nel 2016: un aumento generale per altro diffuso lungo tutta la penisola, sia nei grandi che nei piccoli centri.

Oltre alle ragioni di contesto, dati i primi passi tangibili di uscita dalla crisi, è probabile che a spingere gli acquisti abbia contribuito la convinzione che l'accoppiata tassi di interesse bassi e prezzi delle abitazioni in discesa potesse non durare a lungo. Anche le numerose agevolazioni fiscali connesse alla ristrutturazione di un immobile (poi prorogate nel 2017) può aver influito positivamente sulle decisioni all'acquisto. Infine, il permanere di una certa volatilità nei rendimenti finanziari alternativi all'immobiliare e comunque la riduzione delle performance dell'azionario (nel 2015 il MIB storico ha segnato -7,6 %), può aver indotto a scegliere l'asset immobiliare residenziale come conveniente per l'investimento.

Anche nella nota trimestrale più prossima all'epoca di stima, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, si registrano variazioni positive degli acquisti ma a tassi più moderati di quelli osservati nel 2016, accompagnati da una chiara tendenza alla discesa dei prezzi.

Di segno positivo il clima del mercato residenziale del II trimestre 2017, secondo i dati e il *sentiment* espressi nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*.

In rialzo anche le compravendite di unità terziario-commerciali (quali uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse): il settore consegue un aumento degli scambi del 6,2%, ridimensionando l'incremento osservato nel precedente trimestre (10,8%) ma proseguendo la fase di recupero quasi ininterrotta dalla fine del 2014.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

Anche nel **contesto locale**, il mercato immobiliare è stato in costante diminuzione dal 2007 e solo dal II semestre 2014 ha mostrato segnali di ripresa, più marcati nel residenziale. Per quanto riguarda il Centro Italia ed il Lazio in particolare, i dati del 2016 mostrano una tendenziale ripresa del mercato immobiliare, a livello sia regionale che provinciale, ma con eccezioni: a fronte di incrementi delle compravendite superiori al 10% per i comuni capoluogo, Rieti che fa segnare un lieve incremento a livello provinciale e una sostanziale invarianza per il capoluogo. Ciò rispecchia da un lato la particolare realtà socio-economica che caratterizza la provincia reatina, e dall'altro le conseguenze della recente serie sismica.

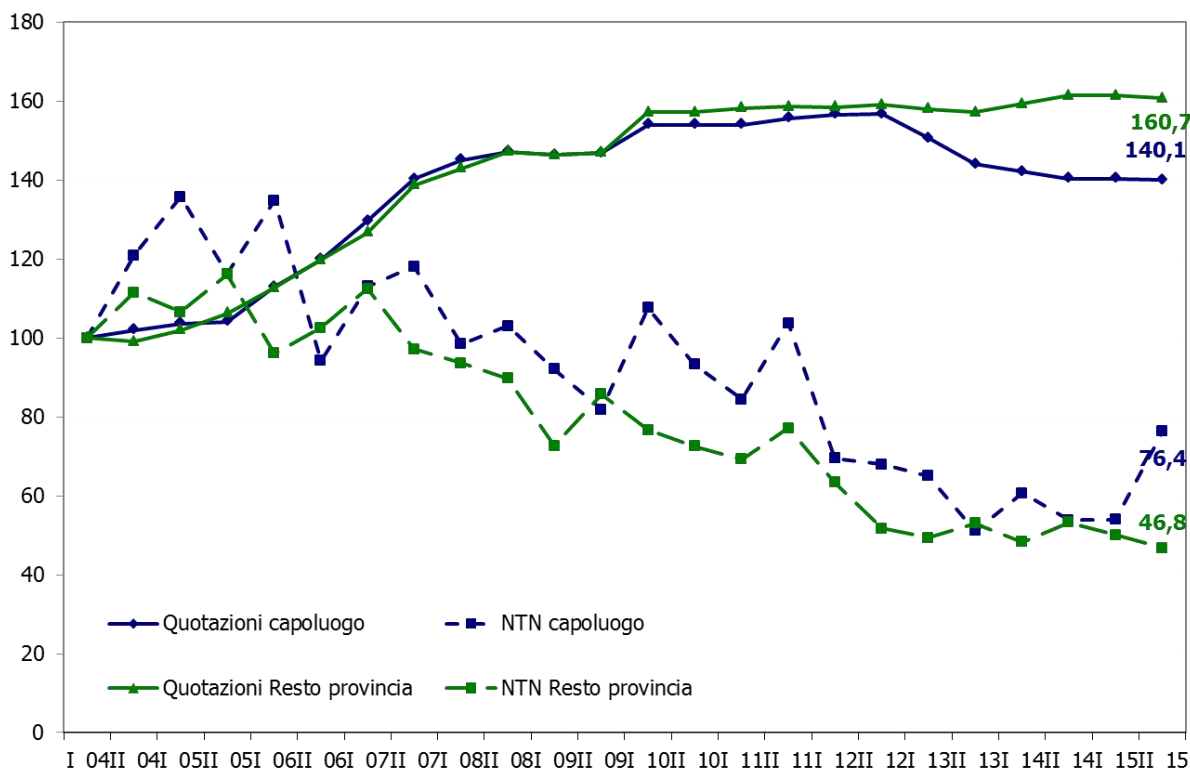


Figura 44 – Andamento quotazioni immobiliari dal 2004

L'andamento del mercato immobiliare, tuttavia, risentiva ancora degli effetti conseguenti alla dura crisi economica. Dalle indagini effettuate a livello provinciale e dai riscontri avuti con operatori del mercato, emergeva il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, connesso appunto alle conseguenze della crisi economica.

Per la macroarea denominata ZONA MONTANA, che comprende il Comune di Amatrice, si è avuto nel 2015 un aumento percentuale del numero di transazioni (NTN) rispetto all'anno precedente (+18%) e si è registrata una leggera flessione delle quotazioni (-0,6%), molto prossima a quella rilevata nel solo Comune di Amatrice (-0,8%).

Diversamente, nel 2016 si è avuto complessivamente una riduzione molto sensibile (di poco inferiore al 20%). A seguito degli eventi sismici, infatti, l'Agenzia ha deciso di sospendere le rilevazioni e quindi le quotazioni dei Comuni per i quali poteva supporre che le normali dinamiche del mercato immobiliare ne fossero fortemente influenzate.

Macroarea provinciale	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BASSA SABINA - TEVERE	309	14,35%	23,62%	1,45%	0,20
CICOLANO	78	12,76%	5,83%	0,58%	0,06
MONTEPIANO REATINO	57	-10,36%	4,34%	0,57%	-0,07
MONTI SABINI	43	1,48%	3,31%	0,82%	0,01
SALTO - TURANO	83	-21,60%	6,35%	0,77%	-0,22
TANCIA	76	-4,96%	5,81%	1,03%	-0,06
TERRE DELL'OLIO	145	12,69%	11,30%	1,47%	0,16
VALLE VELINO	75	13,02%	5,71%	0,81%	0,09
ZONA MONTANA	95	-19,25%	7,28%	0,58%	-0,14
RIETI Comune	345	-8,28%	26,35%	1,27%	-0,02
RIETI Provincia	1.309	1,62%	100,00%	1,00%	0,01

Tabella 10 - NTN, IMI e variazione annua per macro area provinciale (fonte: Statistiche Regionali 2017)

Appare quindi lecito ritenere che gli eventi sismici possano aver comportato conseguenze non trascurabili sui valori di mercato dell'immobiliare. In assenza di elaborazioni e studi puntuali, risulta però molto complesso valutare, quantificare e proiettare in epoche diverse i loro probabili effetti sul mercato stesso e con riferimento ai vari segmenti immobiliari.

Si osserva, d'altronde, che il numero delle compravendite nel primo semestre 2017 viene praticamente azzerato nei territori più colpiti, con una riduzione di oltre 2/3 delle NTN rilevate durante il primo semestre 2016 nell'intera macroarea provinciale ("Zona Montana").

Comune	Macroarea provinciale	NTN I sem 2017	NTN Var% I 2017/I 2016	Quota % NTN per provincia
ACCUMOLI	ZONA MONTANA	0,00	-100,0%	0,0%
AMATRICE	ZONA MONTANA	1,94	-91,2%	0,3%
BORBONA	ZONA MONTANA	2,00	-75,0%	0,4%
CITTAREALE	ZONA MONTANA	2,34	56,0%	0,4%
LEONESSA	ZONA MONTANA	9,17	2,1%	1,7%
MICIGLIANO	ZONA MONTANA	1,76	-43,9%	0,3%
POSTA	ZONA MONTANA	0,00	-100,0%	0,0%
	ZONA MONTANA	17,21	-68,3%	3,1%

Tabella 11 – NTN e variazione semestrale nella "Zona Montana"

Il territorio comunale di Amatrice, come gran parte della provincia reatina, ha per altro ampiamente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008, i cui effetti sono probabilmente sovrapponibili a quelli sopraggiunti con il terremoto.

Nell'ambito del comprensorio, la crisi economica ha specialmente colpito i settori primari, produttivo e artigianale, per cui anche l'interesse per quello residenziale ne è stato influenzato. Nel biennio 2015-2016 si evidenzia un calo del volume delle compravendite relative ai fabbricati residenziali che si aggiunge a quelli registrati in passato; stabili invece i livelli di prezzo unitari che pure in precedenza avevano già subito riduzioni.

Nello specifico dei beni da valutare, il mercato delle **aree fabbricabili** a destinazione residenziale, in qualche modo legato al segmento delle abitazioni, denota una dinamicità contenuta, nonostante la buona disponibilità di questa tipologia di beni ad Amatrice.

Anche per quanto riguarda il segmento di mercato delle **aree agricole**, in assenza di rilevazioni dell'OMI, è stata effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari ampliata all'ultimo quinquennio: dagli atti di compravendita reperiti si rileva una diminuzione del numero di transazioni tra il 2013 ed il 2014 ed un successivo incremento nel biennio successivo (2015-2016). Per quanto riguarda il livello di prezzo rilevato, si registrano dati più discordanti: ad un tendenziale aumento iniziale dei prezzi unitari è seguita una loro parziale stabilizzazione od una lieve diminuzione dei prezzi medesimi.

Per i terreni agricoli è dunque stata rilevata una sufficiente dinamicità di mercato che ha reso possibile ricavare dati e riferimenti abbastanza attendibili; a supporto o verifica dell'analisi effettuata, si è confrontato il risultato ottenuto con altri dati desumibili da letteratura e da pubblicazioni di settore.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

Come detto, la metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta.

Specifica dei procedimenti utilizzati

Nella presente relazione di stima, tenendo conto delle informazioni assunte circa il mercato immobiliare e il relativo segmento di interesse, l'Ufficio ritiene di poter corrispondere al quesito posto dall'Ente committente applicando i criteri di stima di seguito indicati per ciascuna destinazione urbanistica:

- area agricola in "Zona E1" - Agricola

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach).

- area edificabile in "Zona C2" – Espansione residenziale di progetto convenzionata

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach);

- area edificabile in "Zona C1" – Espansione residenziale - completamento

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach);

- area edificabile in "Zona G" – Aree per l'edilizia economica e popolare

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach);

- area non agricola ricadente in "Zona V" – Verde Privato

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach);

- area edificabile in "Zona AA" – "Aree di Ampliamento"

Determinazione del "valore di mercato" attraverso il metodo diretto (procedimento di comparazione mediante metodo derivato dal Market Comparison Approach);

- area non agricola ricadente in Altre Zone: "Verde Pubblico" (VP), "Parcheggi" (P), ecc.

Determinazione del "valore di mercato" mediante giudizio sintetico, sulla base dei valori precedentemente elaborati.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

5 PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

Oggetto della stima: aree ricadenti in zone urbanistiche C1, C2, G, AA, V, E

5.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di transazioni stipulate in data quanto più prossima all'epoca di stima o comunque ritenute attendibili ai fini della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'operatore ordinario è disposto a riconoscere al proprietario per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio (rientrando nell'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima redatta).

5.2 TERRENI EDIFICABILI IN AREE DI AMPLIAMENTO (C1 E C2) E IN AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (G)

Come evidenziato nei prospetti seguenti, le 21 particelle (o loro porzioni) ricadenti nelle zone di espansione sono suddivise in 5 gruppi (S.A.E.): n.6 particelle ricadono in zona C1 (all'interno del gruppo S.A.E. 2). e n.15 ricadono in zona C2 (all'interno dei gruppi S.A.E. 1, 2, 3, 5, 6) per una superficie rispettivamente pari a mq 2.820 e mq 44.285.

Della superficie complessiva, pari ad oltre mq 47.000, circa mq 10.000 ricadono all'interno della zona inedificabile a salvaguardia dei centri storici (aree destinate a verde pubblico – VP*) o nella zona di rispetto stradale (RS).

Le due particelle appartenenti alla zona G (gruppo S.A.E. 04) ricoprono una superficie di oltre mq 9.000, di cui mq 4.100 ricadenti nella zona di rispetto stradale (RS)

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	C1	C1+VP
2	93	566	450	380	
2	93	587	1.070	650	280
2	93	98	1.530	900	450
2	93	569	230	90	70
2	93	976	2.585		
2	93	977	2.585		
Tot 02	parziali (mq)			2.020	800
	totale (mq)				
TOT	parziali (mq)			2.020	800
	totale (mq)			2.820	

Tabella 12 – Particelle ricadenti in zona C1

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	C2	C2+VP	C2+RS
1	93	132	10280	6.880	0	3.400
1	93	514	2050	1.510	0	540
1	93	738	3000	1.790	0	1.210
1	93	411	3.010	1.600	0	1.410
1	93	412	4.120	2.400	0	1.720
Tot 01	parziali (mq)			14.180	0	8.280
	totale (mq)			22.460		
2	93	976	2.585	1.195	750	0
2	93	977	2.585	1.095	730	0
Tot 02	parziali (mq)			2.290	1.480	0
	totale (mq)			3.770		
3	93	542	680	680	0	0
3	93	543	620	180	440	0
3	93	548	2100	80	0	0
3	93	545	1880	1.880	0	0
3	93	122	1900	1.900	0	0
3	93	546	1810	680	0	0
Tot 03	parziali (mq)			5.400	440	0
	totale (mq)			5.840		
5	93	320	2.110	910	0	0
Tot 05	parziali (mq)			910	0	0
	totale (mq)			910		
6	93	502	11.305	9.405	1.900	0
Tot 06	parziali (mq)			9.405	1.900	0
	totale (mq)			11.305		
TOT	parziali (mq)			32.185	3.820	8.280
	totale (mq)			44.285		

Tabella 13 – Particelle ricadenti in zona C2

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	G	G+RS
4	93	869	5.830	3.230	2.600
4	93	870	3.300	1.800	1.500
Tot 02	parziali (mq)			5.030	4.100
	totale (mq)			9.130	
TOT	parziali (mq)			5.030	4.100
	totale (mq)			9.130	

Tabella 14 – Particelle ricadenti in zona G

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

Nei casi in cui la particella terreni (edificabile) comprenda una porzione di area che ricada nella fascia di rispetto stradale (RS) ovvero in “zona inedificabile a salvaguardia dei centri storici (aree destinate a verde pubblico, VP), ai fini del calcolo della cubatura realizzabile viene comunque computata l’intera superficie fondiaria: ciò è stato stabilito a seguito di specifico chiarimento dell’Ufficio Tecnico comunale, in considerazione della trasferibilità della cubatura teorica espressa dalla porzione ricadente in zona di salvaguardia (o di rispetto) nei lotti limitrofi ovvero nella medesima particella terreni cui appartiene.

5.2.1 INDAGINE DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato condotte nella zona centrale di Amatrice, riferite all’epoca di stima, si evince prevedibilmente un’insufficienza di riferimenti utili o dati reperibili, sia nell’ambito di compravendite sia in quello di locazioni. Ciò appare ovvio in un contesto fortemente segnato dagli eventi sismici e dove buona parte dell’esistente patrimonio edilizio, se non andato perduto, risulta comunque compromesso o danneggiato.

La presente stima, tuttavia, si fonda su alcune importanti assunzioni anche relativamente al mercato immobiliare: pur in assenza di un vero e proprio volume di scambi, ovvero di transazioni significative ai fini comparativi, si ritiene verosimile che nel medio-lungo periodo (7-10 anni) si ricreino condizioni locali di nuovo favorevoli per rivitalizzare lo stesso mercato immobiliare ed ipotizzarne livelli prossimi ai quelli pre-sisma.

Con tale presupposto, sono state ampliate le indagini di mercato al quinquennio precedente, quindi comprensivo del periodo ante-sisma, e sono state incluse anche zone suburbane (ricadenti o assimilabili alla zona OMI “E1”). Ciò ha permesso di reperire un sufficiente numero di immobili compravenduti ed aventi caratteristiche simili a quelli in esame (aree in zona PRG “C” e “V”).

Si è così pervenuti alla selezione di campioni sufficientemente rappresentativi dei relativi segmenti di mercato (immobili di confronto o *comparables*) e dunque finalizzati ad una effettiva comparazione con gli immobili in stima (*subject*).

Per la valutazione dell’area in zona G si farà comunque riferimento al medesimo campione utilizzato per la zona C1 (che presenta anche il medesimo indice di cubatura) ma con l’introduzione di alcuni correttivi in fase di comparazione allo scopo di considerare talune differenziazioni tra le due destinazioni urbanistiche (quali caratteristiche del segmento di mercato, tipologia edilizia “economica e popolare”).

Per la valutazione dell’area in zona AA, pur in mancanza di specifiche Norme tecniche di attuazione ovvero non disponendo del Piano particolareggiato vigente di variante al PRG, si farà invece riferimento al medesimo campione utilizzato per la zona C2 (che presenta un indice di edificabilità molto prossimo); ciò nella presunzione di caratteristiche tecnico-urbanistiche pressoché analoghe o confrontabili (destinazione residenziale).

Segmento Aree ricadenti in zona urbanistica “C1”

Nello specifico si è definito un segmento di mercato residenziale avente le caratteristiche di seguito riportate.

- Zona PRG: C1 (zona di espansione residenziale – completamento);

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

- Zona centrale del Comune di Amatrice: zona B1 – OMI;
- Consistenza media e medio-piccola (500-2000 mq);

Il campione dei *comparables* è dunque costituito da un gruppo di unità immobiliari che presentano caratteristiche ragionevolmente confrontabili a quelle dei beni da valutare.

In particolare, sono stati utilizzati i dati provenienti da **n.3 atti di compravendita** relativi a immobili ubicati nella zona B1 di Amatrice e di cui sono riportati i riferimenti nella tabella sottostante (fonte: Conservatoria dei Registri Immobiliari e Banca dati catastale).

Comparable:	Ca	Cb	Cc
Fonte:	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 22871 / 12961	Rep. 13693 / 8287	Rep. 65 / 56
Prezzo scambiato*	20.000,00	30.000,00	50.000,00
Data dell'atto:	12/09/2013	14/11/2016	19/06/2013
Comune:	Amatrice	Amatrice	Amatrice
Indirizzo	Toponimo	Via Alfredo Muzi	Frazione San Cipriano
	Numero civico	-	-
Dati catastali	Foglio	59	93
	Particella	785	564, 565, 567
Superficie	935 mq	1515 mq	765 mq
Ulteriori informazioni:	ricadente nella zona centrale di Amatrice (OMI-B1) e nella zona urbanistica C1 (da PRG)	ricadente nella zona centrale di Amatrice (OMI-B1) e nella zona urbanistica C1 (da PRG). Le tre particelle indicate sono limitrofe e costituiscono un unico lotto	ricadente nella zona centrale di Amatrice (OMI-B1) e nella zona C1 di PRG. Prezzo stabilito a seguito accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate

* Valori riferiti all'epoca dell'atto

Tabella 15 – Comparables della zona PRG denominata C1

Segmento Aree ricadenti in zona urbanistica "C2"

Nello specifico si è definito un segmento di mercato residenziale avente le caratteristiche di seguito riportate.

- Zona PRG: C2 (Espansione Residenziale di Progetto Convenzionata);
- Zona centrale e suburbana del Comune di Amatrice: OMI zona E1/B1 o assimilabili;
- Consistenza media e medio-piccola (1000-3.000 mq);

Il campione dei *comparables* è dunque costituito da un gruppo di unità immobiliari che presentano caratteristiche ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle dei beni in esame.

In particolare, sono stati utilizzati i dati provenienti da **un atto di successione e n.2 atti di compravendita** relativi a immobili ubicati in zona suburbane del comune di Amatrice ovvero assimilabili alla zona OMI-E1 (anche se formalmente ricadente in zona rurale R) e di cui sono riportati i riferimenti nella tabella sottostante.

Comparable:		Ca	Cb	Cc
Fonte:		Successione	Compravendita	Compravendita
Estremi dell'atto:		Vol. 09990 - N.1699	Rep. 13693 / 8287	Rep. 65 / 56
Prezzo scambiato*		13.400,00	24.173,00	16.500,00
Data dell'atto:		12/09/2012	25/07/2012	04/04/2017
Comune:		Amatrice	Amatrice	Amatrice
Indirizzo	Toponimo	Loc. Ponte a Tre Occhi	Frazione S. Lorenzo a Pinaco	Strada Amatrice - Loc. San Lorenzo
	Numero civico	-	-	-
Dati catastali	Foglio	93	93	93
	Particella	755	492	573, 577
Superficie		1344 mq	1810 mq	2250 mq
Ulteriori informazioni:		ricadente nella zona esterna di Amatrice ma limitrofa al nucleo abitato in località Ponte a Tre Occhi e pertanto assimilabile ad una zona suburbana (E1) più che agricola/rurale (R). Destinazione urbanistica C2 (da PRG)	ricadente nella zona esterna di Amatrice ma prossima alla Frazione S. Lorenzo a Pinaco sia al nucleo abitato in località Ponte a Tre Occhi e pertanto assimilabile ad una zona suburbana (E1) più che agricola/rurale (R). Destinazione urbanistica C2 (da PRG)	ricadente nella zona esterna di Amatrice lungo la strada Amatrice-Frazione S. Lorenzo a Pinaco e situata in area più isolata rispetto ai nuclei abitati, tra Terre Peppine e Terre delle Monache. Destinazione urbanistica C2 (da PRG)

* Valori riferiti all'epoca dell'atto

Tabella 16 – Comparables della zona PRG denominata C2

5.2.2 IPOTESI SUBJECT

I lotti individuati dal Comune di Amatrice sono valutati nel loro complesso e secondo le caratteristiche generali rilevabili in via semplificativa per la zona considerata, a prescindere dunque da caratteristiche di dettaglio relative alla singola particella interessata. La valutazione puntuale è quindi riferita a *subjects* ipotetici aventi le caratteristiche seguenti.

Per terreni in zona C1:

- Destinazione urbanistica: area edificabile ricadente in zona C1;
- Indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq (come confermato dal Comune);
- Superficie fondiaria pari a mq 1.000 (stabilita anche sulla base della superficie media dei terreni comparabili assunti a riferimento);
- Classificazione OMI: area ricadente nella zona centrale di Amatrice (zona B1);
- Forma regolare;
- Giacitura pianeggiante o in lieve pendenza;
- Posizione favorevole (prossimità centro abitato ed aree urbanizzate, a breve distanza dall'originario centro storico cittadino);
- Buona accessibilità da viabilità locale primaria.

Per terreni in zona C2:

- Destinazione urbanistica: area edificabile ricadente in zona C2;
- Indice di edificabilità pari a 0,3 mc/mq (come confermato dal Comune);
- Superficie fondiaria pari a mq 2.000 (stabilita anche sulla base della superficie media dei terreni comparabili assunti a riferimento);
- Classificazione OMI: area ricadente nella zona centrale di Amatrice (zona B1) od in aree esterne suburbane (E1) o ad esse più assimilabili;
- Forma regolare;
- Giacitura pianeggiante o in lieve pendenza;

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

- Posizione favorevole (prossimità centro abitato ed aree urbanizzate, a breve distanza dall'originario centro storico cittadino);
- Buona accessibilità da viabilità locale primaria.

Per terreni in zona AA:

- Destinazione urbanistica: area edificabile ricadente in zona AA o C2 (aventi simile indice fondiario);
- Indice di edificabilità pari a 0,50 mc/mq;
- Superficie fondiaria pari a mq 750;
 - Classificazione OMI: area ricadente nella zona decentrata (extraurbana/periferica);
 - Forma regolare;
 - Giacitura pianeggiante o in lieve pendenza;
 - Posizione favorevole (non distante da centro abitato ed aree urbanizzate);
 - Buona accessibilità da viabilità locale primaria.

Per terreni in zona G:

- Destinazione urbanistica: area edificabile ricadente in zona G o C1 (aventi medesimo indice fondiario);
- Edificazione economico popolare o convenzionata;
- Indice di edificabilità pari a 1 mc/mq;
- Superficie fondiaria pari a mq 1.500;
- Classificazione OMI: area ricadente nella zona centrale di Amatrice (zona B1);
- Forma regolare;
- Giacitura pianeggiante o in lieve pendenza;
- Posizione favorevole (prossimità centro abitato ed aree urbanizzate);
- Buona accessibilità da viabilità locale primaria.

Si precisa che l'edificazione è condizionata all'intervento di soggetti pubblici (I.A.C.P., Comune, ecc.) o privati riconosciuti ex legge (consorzi, soggetti convenzionati, ecc.) con limiti edilizi che, di fatto, differenziano il segmento di mercato e rispondono ad una più specifica domanda abitativa.

L'eventuale indennità di esproprio, come da normativa di settore, viene comunque calcolata sulla base del valore venale dell'immobile (coincidente col valore di mercato).

5.2.3 CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Sulla base delle caratteristiche sopra indicate, delle caratteristiche normalmente prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel relativo segmento di mercato nonché sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto (*comparables*) e l'immobile oggetto di stima (*subject*) differiscono nell'ammontare, sono di seguito definite le **caratteristiche immobiliari** che si ritengono maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile.

- con riferimento al contesto:

✓ **C1 = Localizzazione:** s'intendono aree o microaree particolarmente ricercate ovvero

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

degradate/decentrate del territorio comunale ove l'immobile è ubicato; si fa riferimento alla distanza dal capoluogo ed alla zonizzazione OMI.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- extraurbana = 0;
- periferica /suburbana = 1;
- centrale = 2;

- ✓ *C2 = Adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche*: si fa riferimento alla tempistica prevista o prevedibile per l'eventuale trasformazione del lotto interessato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e dell'andamento del mercato immobiliare. Nel caso in esame, tale caratteristica è utilizzata anche allo scopo di tenere conto della fase critica relativa al mercato immobiliare locale in seguito agli eventi sismici. Si rimanda in tal senso al successivo paragrafo ("Vocazione edificatoria e orizzonte temporale").

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- A lungo termine = 0;
- A medio termine = 1;
- A breve termine = 2;

- ✓ *C3 = Livello di urbanizzazione*: s'intende la presenza o meno di opere di urbanizzazione in zona, presso l'immobile in esame ovvero in aree o lotti limitrofi che possano agevolarne o meno l'eventuale trasformazione.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scarso = 0; (se del tutto assente)
- normale = 1; (se contesto urbanizzato)
- ottimo = 2; (se area già urbanizzata)

- - relative all'immobile:

- ✓ *C4 = Consistenza ragguagliata*: s'intende la cubatura realizzabile, espressa in mc, determinata sulla base delle NTA vigenti (caratteristica quantitativa);
- ✓ *C5 = accessibilità*: s'intende la condizione più o meno agevole di accesso al lotto interessato. Si fa quindi riferimento alla natura della viabilità da cui è possibile accedervi, alla presenza o meno di impedimenti (dislivelli, scarpate, ecc.), alla necessità o meno di opere accessorie ovvero di eventuali gravami per i lotti interclusi.

Il punteggio da associare è il seguente:

- scarso = 0;
- normale = 1;
- ottima = 2;

- ✓ *C6 = giacitura*: s'intende la maggiore o minore pendenza del lotto o dell'area, tale rendere più o meno difficoltoso/oneroso trarre utilità del bene stesso ovvero comportare eventuali opere di idoneizzazione del terreno che diversamente non sarebbero necessarie su terreni pianeggianti, soprattutto nell'ottica edificatoria.

Il punteggio da associare è il seguente:

- in forte declivio = 0;
- in lieve declivio = 1;

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pianeggiante = 2;

- ✓ C7 = *forma geometrica*: si fa riferimento la regolarità o meno dell'appezzamento in relazione a forma e tracciato dei confini con altre particelle, tenuto per altro conto dell'ampiezza complessiva del lotto medesimo. S'intende così penalizzare eventuali forme o contorni irregolari che, a parità di superficie, rendano più disagiata o difficoltoso l'utilizzo del lotto a favore di forme più regolari (quadrilatero o quadrangolari ecc.) che invece ne favoriscono l'ottimale sfruttamento.

Il punteggio da associare è il seguente:

irregolare = 0;
regolare = 1;

- ✓ C8 = *vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione*: s'intende la maggiore o minore vicinanza del lotto alle infrastrutture viarie del territorio, con riferimento anche alla natura, all'importanza ed alla tipologia delle infrastrutture medesime.

Il punteggio da associare è il seguente:

scarsa = 0;
normale = 1;
ottima = 2;

- ✓ C9 = *vicinanza ai centri abitati*: s'intende rappresentare la maggiore o minore vicinanza del lotto ai centri abitati o nuclei edificati del territorio, con riferimento anche alla natura, all'importanza ed alla conformazione degli abitati stessi.

Il punteggio da associare è il seguente:

scadente = 0;
normale = 1;
ottimo = 2.

Per i soli terreni ubicati in zona G (aree per l'edilizia economica e popolare), è stata inserita la caratteristica relativa alla *tipologia edilizia ed architettonica*, per tener conto di alcune condizioni limitanti rispetto alle caratteristiche dell'edificazione prevista (da PRG) ed alla natura dell'intervento realizzabile (pubblico o convenzionato) che in parte influenza anche il segmento di mercato entro cui può collocarsi l'immobile e l'edificato.

- ✓ C3 = *limiti edilizi*: fa riferimento generalmente ai caratteri architettonici e tipologici dell'edificazione prevista o prevedibile per il lotto interessato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e delle ordinarie caratteristiche dell'edificato rinvenibili nella zona ove ricade. Nel caso in esame, in particolare, tale caratteristica è stata utilizzata appositamente per i terreni ricadenti in zona G (area per edilizia economica e popolare / edilizia convenzionata).

Il punteggio da associare è il seguente:

Sì (*edilizia economica e popolare*) = 0;
No = 1.

5.2.4 VOCAZIONE EDIFICATORIA E ORIZZONTE TEMPORALE

Data la vocazione edificatoria dei beni, le aree medesime sono legalmente suscettibili di

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

essere trasformate in più unità immobiliari aventi in prevalenza destinazioni d'uso residenziale – compatibilmente con le prescrizioni urbanistiche di zona.

Si ritiene che la trasformazione possa risultare economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile, oltre che fattibile dal punto di vista tecnico-legale, ma in un arco temporale medio-lungo (7-10 anni) tale da permettere il ricrearsi di condizioni favorevoli per il mercato immobiliare locale.

Tale periodo risulta per altro compatibile con l'ipotesi di contratti locativi pluriennali avanzata inizialmente dall'ente comunale nei confronti dei proprietari coinvolti, come inteso nei colloqui intercorsi con responsabili dell'Ente.

Nell'ottica della suscettività alla trasformazione, è evidente che un ruolo dirimente attiene alla particolare situazione socio-economica del post-terremoto, sia pure in assenza di elementi certi o facilmente prevedibili sul decorso della fase "ricostruzione".

L'attuale contesto, già di per sé problematico, denota una elevata incertezza, da un lato riferita a tempi e modalità della ricostruzione e dall'altro connessa all'evoluzione delle condizioni al contorno (quadro normativo od amministrativo-urbanistico, natura e dimensioni dell'eventuale intervento pubblico, dinamiche locali di mercato ecc.). Molte sono le incognite che attendono una puntuale definizione ma un loro progressivo chiarimento resta necessario per valutare eventuali processi di sviluppo. Nell'oggettiva difficoltà di esprimere previsioni attendibili a riguardo, appare quantomeno ragionevole attendersi una dilazione della tempistica di norma necessaria per l'effettiva edificazione così da addivenire, in tal senso, ad una migliorata situazione territoriale.

Nell'ottica di un operatore ordinario, si assume dunque che una durata di medio-lungo termine sia propedeutica a ristabilire i presupposti socio-economici di nuovi investimenti immobiliari ovvero le condizioni di mercato idonee ad assorbire le unità immobiliari prodotte dall'eventuale trasformazione.

Ciò non vale per gli immobili presi a riferimento che siano stati compravenduti in epoca antecedente agli eventi sismici e dunque in un'ottica temporale di potenziale edificazione collocabile nel breve-medio periodo (a seconda che le previsioni di PRG ammettano l'intervento diretto o richiedano un apposito piano urbanistico di dettaglio).

5.2.5 REDAZIONE TABELLA DI COMPARAZIONE.

In questa tabella (vedasi allegati 3a-4a-5a) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare (*Subject*) e per gli immobili in comparazione (*Comparables*) ovvero i "dati campione" (*sales summary grid*).

Nella scheda sono riportate le caratteristiche ritenute più significative per la formazione dei prezzi, distinte fra quelle generali del contesto e quelle più specifiche dell'appezzamento.

5.2.6 REDAZIONE TABELLA DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ

In questo elaborato di norma si verificano i dati dei *comparables* che presentano una o più delle disomogeneità sotto elencate.

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare campioni di immobili abbastanza omogenei, per quanto riguarda localizzazione generale e classe di superficie

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ma non per l'epoca del dato, data la presenza di unità compravendute nel 2012/2013.

Di norma, per i fabbricati, la riconciliazione temporale avviene tramite l'adozione di un apposito coefficiente *Ke* determinato sulla base del rapporto tra i valori OMI corrispondenti.

In mancanza dei dati OMI relativi ai terreni e non potendo stabilire a priori, come per i fabbricati, un *range di ammissibilità* basato sui valori O.M.I. della zona interessata e dei costi manutentivi, si reputano ammissibili tutti i *comparables* selezionati e si procede ad "omogeneizzare" i prezzi di mercato attraverso apposite caratteristiche immobiliari quali:

- "localizzazione", che tiene conto della diversa ubicazione territoriale del bene anche in riferimento alla zonizzazione OMI del Comune;
- "data", che tiene conto delle diverse epoche del dato e mira al riallineamento cronologico dei prezzi. In tal senso, è utile sottolineare la ridotta dinamicità del mercato locale relativo ai terreni, già abbastanza contenuta nel periodo pre-sisma; si presume dunque che l'evoluzione dei prezzi delle aree non abbia subito variazioni molto significative, facendo altresì ritenere che il livello dei prezzi, nel quinquennio precedente, abbia mantenuto un andamento pressoché stabile o al più abbia seguito il trend rilevato per i fabbricati.

In via semplificata si è dunque operato un riallineamento cronologico dei prezzi sulla base dei valori centrali OMI, mediati fra le tipologie valorizzate nella zona B1, e riferiti agli ultimi dati disponibili (primo semestre 2016). Del successivo periodo (fase post-terremoto) non sono disponibili le quotazioni OMI, essendo ancora sospese le rilevazioni dell'Osservatorio.

Si è comunque inteso rappresentare la condizione di elevata incertezza e criticità del mercato immobiliare mediante la caratteristica "adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche": questa, in sostanza, associa la suscettività edificatoria delle aree da valutare ad un orizzonte temporale di lungo termine, prendendo atto delle precarie condizioni di mercato, esistenti all'epoca di stima, e tuttavia assumendo migliori prospettive di investimento immobiliare nel lungo periodo.

5.2.7 REDAZIONE DELLE TABELLE DEI DATI

Nella Tabella "Dati", sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione e all'immobile da stimare (allegati 3b-4b-5b-7b).

5.2.8 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Per le altre caratteristiche, il prezzo implicito è determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti (*Kci*) desunti dall'osservazione del segmento di mercato o dedotti dalla letteratura di settore. Tali coefficienti, espressi in percentuali, sono esplicitati negli allegati 3c-4c-5c-7c.

5.2.9 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

Nella Tabella "Valutazioni e sintesi valutative" si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche più

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

rispondenti a quelle del *subject*. In particolare, tali “aggiustamenti” risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (riportato nella precedente tabella) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all’immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, il quale corrisponde alla somma algebrica del prezzo e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti, ammesso che nessuno dei prezzi corretti si discosti eccessivamente dal valore medio determinato. La divergenza assoluta risulta comunque inferiore al 10% (allegati 3d-4d-5d-7d).

In alcuni casi, dato l’evidente scostamento di alcuni prezzi unitari corretti rispetto alla media del campione tutto, sono stati previamente esclusi i comparabili che segnavano scostamenti eccessivi dal valore medio e che denotavano una certa disomogeneità rispetto al campione medesimo.

5.2.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Segue il valore di mercato unitario (arrotondato) ottenuto dal rapporto fra il valore complessivo determinato per ogni singolo *subject* (rappresentativo delle aree ricadenti nelle rispettive zone urbanistiche) e la superficie di quest’ultimo (mq).

$V_{m_{C1}} = \text{€/mq } 22,00$ per i lotti ricadenti in zona **C1**;

$V_{m_{C2}} = \text{€/mq } 13,80$ per i lotti ricadenti in zona **C2**.

$V_{m_G} = \text{€/mq } 18,00$ per i lotti ricadenti in zona **G**.

$V_{m_A} = \text{€/mq } 16,00$ per i lotti ricadenti in zona **AA**.

Vengono quindi applicati i fattori correttivi sotto indicati (coefficienti di superficie) in ragione della classe di consistenza cui appartengono gli appezzamenti. Ciò nell’assunto che il valore unitario dell’immobile diminuisca al crescere della sua superficie complessiva.

zona C1	Zona C2	zona G	Coefficiente correttivo
<200 mq	<400 mq		+5%
1.500-3.000 mq	3.000-6.000 mq	oltre 4.500 mq	-5%
3.000-5.000 mq	6.000-10.000 mq		-10%
oltre 5.000 mq	oltre 10.000 mq		-15%

Tabella 17 – Coefficienti di superficie per i terreni edificabili

Nel caso di più particelle appartenenti alla medesima ditta intestataria e di fatto costituenti un unico appezzamento, è facoltà del Comune considerare la superficie complessiva di quest’ultimo ed eventualmente applicare il coefficiente corrispondente, in coerenza con quanto sopra indicato.

5.3 TERRENI RICADENTI IN ZONA “VERDE PRIVATO” (V)

Le particelle terreni ricadenti in zona V (Verde Privato), in numero di sei, sono ricomprese all’interno di tre gruppi S.A.E. (2, 3, 10). Le porzioni destinate a Verde privato coprono una

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

superficie complessiva di mq 7.825 di cui mq 4.060 ricadono all'interno della zona inedificabile a salvaguardia dei centri storici (aree destinate a verde pubblico).

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	V	V+VP*
2	93	569	230	0	70
2	93	976	2.585	640	
2	93	977	2.585	760	
Tot 02	parziali (mq)			1.400	70
	totale (mq)			1.470	
3	93	548	2.100	70	1.950
3	93	546	1.810	360	770
Tot 03	parziali (mq)			430	2.720
	totale (mq)			3.150	
10	59	1172	3.205	1935	1.270
Tot 10	parziali (mq)			1935	1.270
	totale (mq)			3.205	
TOT	parziali (mq)			3.765	4.060
	totale (mq)			7.825	

Tabella 18 – Porzioni terreni ricadenti in zona V (Verde Privato)

Ai fini del calcolo della cubatura realizzabile viene comunque computata l'intera superficie in considerazione della trasferibilità dell'eventuale cubatura teorica espressa dalla zona di salvaguardia nei lotti limitrofi ovvero nella medesima particella terreni cui appartiene. Ciò è stato stabilito a seguito di specifico chiarimento dell'Ufficio Tecnico comunale.

5.3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata allo scopo di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta un'analisi dell'andamento di mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Rieti	Amatrice	B1	zona centrale (Fraz. S. Cipriano)

5.3.2 SEGMENTO DI MERCATO – TERRENO IN ZONA “V” (VERDE PRIVATO)

Ambito territoriale di riferimento: Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare risulta poco dinamico per le compravendite. Ampliato l'intervallo temporale di ricerca al quinquennio antecedente (I semestre 2011 - I semestre 2016) è stato comunque possibile reperire un campione di beni analoghi a quelli in stima.

5.3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH

Data la sufficiente disponibilità dei dati di scambio, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

L'esposizione del procedimento e la descrizione delle relative fasi risulta analoga a quella riportata in precedenza.

Si riportano di seguito i comparables del campione di confronto e le caratteristiche immobiliari su cui basa la successiva comparazione.

5.3.4 BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 172 / 138
Canone annuo (€)		27.000,00
Data dell'atto:		14/07/2014
Comune:		Amatrice
Zona OMI:		R
Indirizzo	Toponimo	Frazione Sommati - contrada Terragrande
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	63
	Particella	304, 404 (parte)
	Superficie (mq)	5080
	Qualità colturale catastale	prato / seminativo
Ulteriori informazioni:		Appezzamento regolare nel centro abitato della frazione, pianeggiante ed accessibilità direttamente da viabilità locale. La porzione della p.lla 404 ricadente in zona V è pari a 3.800 mq, come comunicato dal Comune di Amatrice (non essendo specificata sull'atto citato). Le due particelle sono separate da una via secondaria

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 13374 / 8061
Canone annuo (€)		7.000,00
Data dell'atto:		01/07/2016
Comune:		Amatrice
Zona OMI:		R
Indirizzo	Toponimo	Frazione Santa Giusta
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	28
	Particella	261
	Superficie (mq)	3.650
	Qualità colturale catastale	Prato
Ulteriori informazioni:		appezzamento di form trapezoidale, vivino ale centro abitato della frazione indicata, ed accessibile da viabilità secondaria locale.

Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 9135 / 5093	
Canone annuo (€)	3.000,00	
Data dell'atto:	07/09/2011	
Comune:	Amatrice	
Zona OMI:	R	
Indirizzo	Toponimo	Frazione Casale
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	72
	Particella	731
	Superficie (mq)	765
	Qualità colturale catastale	seminativo arborato
Ulteriori informazioni:	Appezzamento abbastanza regolare, prossimo al centro abitato della frazione ed accessibile direttamente dalla strada comunale in prossimità di incrocio con viabilità locale secondaria	

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 8684 / 4768	
Canone annuo (€)	4.500,00	
Data dell'atto:	04/03/2011	
Comune:	Amatrice	
Zona OMI:	R	
Indirizzo	Toponimo	Frazione Pinaco
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	129
	Particella	575
	Superficie (mq)	525
	Qualità colturale catastale	prato
Ulteriori informazioni:	Appezzamento regolare, adiacente al centro abitato della frazione ed accessibile direttamente dalla strada comunale	

5.3.5 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Nella successiva tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento risultano maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori e le unità di misura/punteggi associati.

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
localizzazione	decentrata	0
	normale	1
	ottima	2
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
consistenza	superficie catastale	mq
accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1
livello urbanizzazione di zona	scarso	0
	normale	1
	ottimo	2

Tabella 19 – Caratteristiche immobiliari influenti sul prezzo dell'immobile

5.3.6 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nella Tabella “Immobili in comparazione” (allegato 6a), sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

5.3.7 TABELLA TEST DI AMMISSIBILITÀ

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell'immobile” si effettuano di norma le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale. Per quanto riguarda i terreni, in tal senso, mancano elementi certi cui riferirsi. Circa i fabbricati in epoca pre-sisma, si osserva che l'O.M.I. registra un moderato andamento decrescente delle quotazioni relative a tutte le tipologie edilizie rilevate, sia residenziali che

non residenziali: considerando i valori centrali delle quotazioni, la variazione quinquennale risulta mediamente prossima al 2% (dal primo semestre 2011 al primo semestre 2016) e corrisponde ad una diminuzione annua dello 0,4%.

Pur assumendo un analogo trend dei valori potenziali attribuibili ai terreni destinati a “verde privato”, questo può ritenersi percentualmente poco significativo e comunque tale da non inficiare la sostanziale omogeneità del campione;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell’immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all’epoca della stima.

Anche in questo caso, in mancanza di rilevazioni OMI per i terreni o di ulteriori dati certi, si osserva che il rapporto tra i valori centrali OMI nella zona centrale ed i corrispondenti valori nella zona suburbana, per le principali tipologie rilevate, è compreso mediamente tra 0,80 e 0,85. Si può dunque assumere, pur in via approssimata, che analogo rapporto si verifichi tra i valori delle aree in oggetto fra la zona suburbana e quella periferica.

Al fine di realizzare detto riallineamento, si considera un’apposita caratteristica immobiliare, denominata “localizzazione”, il cui prezzo marginale terrà conto del rapporto percentuale sopra indicato.

In questa maniera, pur non effettuando il Test di ammissibilità, vengono comunque e di fatto realizzati i dovuti riallineamenti, per ciascun comparabile disomogeneo.

5.3.8 TABELLA DEI DATI

Nella Tabella “Dati” (allegato 6b), sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all’immobile da stimare.

5.3.9 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella “Prezzi impliciti” (allegato 6c), sono indicati per ciascun comparabile i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell’immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull’intero campione.

Per la caratteristica “localizzazione” viene stabilito un prezzo marginale pari al 15% per ciascun grado localizzativo (da “periferica” a “suburbana” e da “suburbana” a “centrale”), sulla base del rapporto medio fra i valori centrali O.M.I. delle varie tipologie edilizie per le due zone rilevate (E1 – suburbana e B1 – centrale).

5.3.10 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Nella Tabella “Valutazioni e sintesi valutative” (allegato 6d), si procede a calcolare il valore dell’immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche esattamente analoghe a quelle dell’immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data

caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. I prezzi corretti che si discostano eccessivamente dal valore medio determinato sono scartati e il valore di mercato è ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Nel caso in esame, sono stati previamente esclusi i comparabili Ca e Cc, che segnavano un eccessivo scostamento dal valore medio dei prezzi unitari corretti e che denotavano una certa disomogeneità rispetto al campione medesimo.

In definitiva, la fase di sintesi finale ha riguardato due dei *comparables* inizialmente selezionati (Cb, Cd) ed ha determinato un valore unitario di circa €/mq 4,15.

5.4 TERRENI RICADENTI IN ALTRE ZONE - “VERDE PUBBLICO” (VP) E “PARCHEGGI” (P)

Sia nella zona VP che nella zona P ricade una particella (o porzione di essa) di superficie rispettivamente pari a mq 1.935 (gruppo S.A.E. 10) e a mq 1.200 (gruppo S.A.E. 5).

A quest'ultima si aggiunge la porzione della particella ricadente in zona di rispetto cimiteriale (RC), per un totale di mq 2.100.

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	P	P+RC
5	93	320	2.110	1.200	0
Tot 05	parziali (mq)			1.200	0
	totale (mq)			1.200	
7	93	862	2.230	0	900
Tot 07	parziali (mq)			0	900
	totale (mq)			900	
TOT	parziali (mq)			1.200	900
	totale (mq)			2.100	

Tabella 20 – Terreni ricadenti in zona Parcheggi “P”

GRUPPO S.A.E.	FG.	P.LLA	SUP. CAT. (MQ)	VP
10	59	1172	3.205	1.935
Tot 10	totale (mq)			1.935
TOT	totale (mq)			1.935

Tabella 21 – Terreni ricadenti in zona Verde Pubblico “VP”

Dalle ricerche effettuate si desume una sostanziale assenza di validi riferimenti di mercato per una valutazione comparativa diretta, o per via analitica, sufficientemente attendibile.

Tuttavia, in considerazione sia della scarsa incidenza quantitativa sul totale del compendio immobiliare stimato sia della peculiare natura “pubblica” della destinazione urbanistica (trattasi in sostanza di urbanizzazioni), si applica in via semplificativa il criterio di valutazione sintetico adottato dalla Commissione Espropri provinciale per determinare le indennità di esproprio relativa ad aree simili (Verde Pubblico o Parcheggi). In particolare,

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

tale indennità viene commisurata ad $\frac{1}{4}$ della corrispondente indennità riferita all'area edificabile limitrofa.

In questo caso, l'area edificabile presa a riferimento è quella ricadente in zona C2, che risulta limitrofa all'area destinata a parcheggi (P).

$$V_{M(P)} = \frac{1}{4} V_{M(C1)} = \text{€/mq } 13,80 / 4 = \text{€/mq } 3,50 \text{ in c.t.}$$

Si assume analogo valore per altre destinazioni urbanistiche marginali (es. "Attrezzature").

5.5 TERRENI AGRICOLI (ZONA E)

Tutte le particelle terreni incluse nella prima richiesta di stima (oltre 50) sono di natura agricola e ricadono in zona E per una estensione complessiva di circa 112.500 mq.

Per quanto riguarda la seconda richiesta di stima, le particelle interessate sono ricomprese all'interno di nove gruppi S.A.E. (2, 7-9, 11-15) e coprono una superficie di circa mq 65.000 (di cui mq 13.500 all'interno della fascia di rispetto stradale o destinata a verde pubblico).

UBICAZIONE TERRENI		DATI CATASTALI			ZONA P.R.G. (MQ)		
GRUPPO	FRAZIONE	FG.	P.LLA	SUP. (MQ)	E1	E1+VP*	E1+RC
2		93	566	450	70		
2		93	587	1.070	100	40	
2		93	98	1.530	180		
2	TOT.				350	40	0
7		93	862	2.230	50		1.280
7		93	863	2.180			2.180
7	TOT.				50	0	3.460
8		58	322	1.960	1.960		
8	TOT.				1.960	0	0
9		36	298	27.050	12.300		10.000
9	TOT.				12.300	0	10.000
11		97	433	590	590		
11		97	434	420	420		
11		97	435	20	20		
11		97	436	170	170		
11		97	437	330	330		
11		97	784	1.790	1.790		
11	TOT.				3.320	0	0
12		34	429	2.330	1.330		
12		34	430	1.460	1.460		
12		34	431	300	300		
12		34	432	320	320		
12	TOT.				3.410	0	0
13		67	111	1.220	1.220		
13		67	112	7.380	7.380		
13	TOT.				8.600	0	0
14		64	75	6.410	6.410		
14	TOT.				6.410	0	0
15		3	294	14.550	14.550		
15	TOT.				14.550	0	0
TOTALE				73.760	50.950	40	13.460

Tabella 22 – Terreni o porzioni terreni ricadenti in zona agricola (E)

Trattandosi di oltre 20 particelle o porzioni di terreno, si ottiene una superficie media di circa 3.000 mq.

5.5.1 ESAME DEGLI IMMOBILI IN STIMA (SUBJECT): L'UNITÀ-TIPO

Al fine di poter pervenire alla valutazione dei terreni individuati dal Comune, in mancanza di ulteriori dati di dettaglio e nell'impossibilità di valutare puntualmente le caratteristiche del singolo appezzamento, è necessario formulare delle ragionevoli ipotesi relative alla definizione del cosiddetto "subject", ovvero dell'immobile da stimare tramite comparazione con immobili simili.

Nello specifico, si assume quale unità-tipo un **terreno agricolo** avente una consistenza media o medio-grande, rinvenibile nel mercato locale degli immobili a destinazione agricola (5.000 mq). Ciò in considerazione sia della superficie media desumibile dal complesso delle aree agricole da valutare sia della classe di superficie espressa dagli immobili di confronto.

In relazione delle caratteristiche che accomunano gli appezzamenti oggetto di valutazione ed in mancanza di ulteriori informazioni specifiche, si ipotizza che il terreno-tipo, di qualità seminativo, presenti i seguenti caratteri:

- ✓ forma geometrica: regolare;
- ✓ giacitura: in lieve declivio;
- ✓ ampiezza: medio-grande;
- ✓ vicinanza ai centri abitati: ottima;
- ✓ vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: normale;
- ✓ buona accessibilità.

In particolare, si rileva che gli appezzamenti in esame sono caratterizzati da fattori posizionali mediamente favorevoli, soprattutto in termini di vicinanza ai centri abitati e quindi alle vie di comunicazione.

Come già sottolineato, non vengono considerate caratteristiche intrinseche dei terreni detti quali fertilità, sistemazione idraulico-agrarie, esposizione, coltura praticata/soprassuolo (qualità essenze, età piantagioni ove presenti ecc.).

5.5.2 INDAGINI DI MERCATO PER IL SEGMENTO DI MERCATO RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI

Il segmento di mercato agricolo, in generale, presenta limiti relativi sia alla omogeneità che alla fruizione degli effettivi dati economici (spesso i terreni vengono trasferiti unitamente ai fabbricati o l'unico atto ha per oggetto un elevato numero di particelle, anche non limitrofe).

Nel Comune di Amatrice, tuttavia, le ricerche di mercato effettuate nell'ambito dell'intero territorio comunale e con riguardo alla transazioni di immobili simili al *subject*, hanno condotto all'individuazione di un adeguato campione minimo di fondi compravenduti (Fonte indagine: Conservatoria dei Registri Immobiliari): ciò ha permesso di adottare la metodologia estimativa diretta per la determinazione del valore di mercato.

Ampliato l'intervallo temporale di ricerca ai precedenti semestri (2016), sono stati infatti reperiti alcuni dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

5.5.3 BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI

Fra i dati di riferimento locali per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, sono stati utilizzati i dati provenienti da **n.5 atti di compravendita**.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

Immobili di confronto	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce
Fonte	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita
Riferimento	Rep. 14094 / 8589	Rep. 13441 / 8110	Rep. 13434 / 8103	Rep. 13446 / 8113	Rep. 13468 / 8130
Prezzo (€)	9.000	6.200	1.500	7.250	5.620
comune	Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
indirizzo	Frazione Petrana	Frazione Domo	Frazione Collemoresco	Campo S. Pietro	Località Canton Trione
foglio	31	11	48	65	98
particella	284, 301, 287, 285, 288, 625	221, 213	159, 309, 311	22	319
zona PRG	E1	E1	E1	E1	E1
semestre	1	2	2	2	2
anno	2017	2016	2016	2016	2016
data	12/04/2017	29/07/2016	28/07/2016	01/08/2016	10/08/2016
consistenza (mq)	7750	6890	6060	7250	5620

Tabella 23 – Immobili di confronto per la comparazione dei terreni agricoli

5.5.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH

Segue l'esposizione del procedimento e la descrizione delle relative fasi, per quanto risulti sostanzialmente analoga a quella riportata in precedenza.

5.5.5 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento risultano maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche Terreni		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
consistenza	superficie catastale	mq
accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1

Tabella 24 – Caratteristiche dei terreni agricoli per la comparazione

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

5.5.6 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nella Tabella “Immobili in comparazione” (allegato 7a), sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

5.5.7 TABELLA DEI DATI

Nella Tabella “Dati” (allegato 7b), sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all’immobile da stimare.

5.5.8 TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella “Prezzi impliciti” (allegato 7c), sono indicati per ciascun comparabile i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell’immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull’intero campione.

Riguarda alle altre caratteristiche, si fa riferimento ai parametri estrapolati da letteratura di settore; in particolare, si considerano i coefficienti numerici indicati nell’ “Osservatorio dei valori Agricoli – Provincia di Rieti – Rilevazione 2012” che permettono di modulare i valori del terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sulla base delle medesime caratteristiche sopra citate per gli immobili in esame, si rileva una scala di variabilità dei parametri di stima contenuta entro il 10% (tra livello massimo e livello minimo), con dei coefficienti numerici - rappresentativi del livello di qualità attribuibile a ciascun parametro- stimati come segue:

Tabella H282A - Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto, orto asciutto od irriguo, arborati o meno - Tutti i Comuni							
Forma		Ubicazione		Giacitura		Accesso	
regolare	1,00	eccellente	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
normale	0,95	normale	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
penalizzante	0,90	cattiva	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90

Tabella H282F - Coltivo abbandonato - Tutti i Comuni					
Ubicazione		Giacitura		Accesso	
eccellente	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
normale	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
cattiva	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90

Si quantificano quindi i coefficienti Kci nella misura del 5% per ogni gradazione di livello quali-quantitativo della caratteristiche oggetto di confronto, ad eccezione della vicinanza ai centri abitati ed alle infrastrutture/vie di comunicazione: entrambe vengono stimate in misura compresa tra il 5 e 10% e mediamente fissate all’8% del prezzo/valore.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

5.5.9 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Nella Tabella “Valutazioni e sintesi valutative” (allegato 7d), si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche esattamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. I prezzi corretti che si discostano eccessivamente dal valore medio determinato sono scartati e il valore di mercato è ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Nel caso in esame, sono stati previamente esclusi i comparabili Ca e Cc, che segnavano un eccessivo scostamento dal valore medio dei prezzi unitari corretti e che denotavano una certa disomogeneità rispetto al campione medesimo.

In definitiva, dalla fase di sintesi finale si ottiene un valore unitario di circa **€/mq 1,35**.

Tale valore unitario trova riscontro anche presso altre fonti: dai valori medi di mercato riportati dalle pubblicazioni INEA (Annuario dell'Agricoltura Italiana 2014) si rileva che le quotazioni dei pascoli nella montagna di Rieti variano da un minimo di 6.000 ad un massimo di 7.000 euro per ettaro mentre i seminativi arborati evidenziano un livello superiore delle quotazioni (tra 10.000 € e 20.000 € per ettaro per la Sabina).

INEA - ANNUARIO DELL'AGRICOLTURA ITALIANA 2014		
Tab. A**- Quotazioni dei terreni nel 2014 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)		
	Quotazioni	
	Minime	Massime
Seminativi irrigui nella piana del Tevere (RI)	20	25
Seminativi arborati nella Sabina nord-occidentale (RI)	10	20
Pascoli nella montagna di Rieti	6	7
Oliveti specializzati nella zona DOP della Sabina (RI)	15	20

Figura 45 – Stralcio annuario dell'architettura Italiana 2014 (Fonte: INEA)

Nel caso di specie va però osservato che le particelle oggetto di valutazione sono ubicate in aree mediamente più "vantaggiose" dei comuni appezzamenti agricoli in area vasta, in quanto godono di condizioni favorevoli in termini di accessibilità, giacitura, vicinanza ai centri abitati ed ai principali collegamenti viari: trattasi di caratteristiche immobiliari fra le più influenti sui correnti valori di mercato.

In particolare, la prossimità ai centri abitati delle frazioni comunali e del capoluogo, nonché alle aree già rese edificabili dall'attuale strumento urbanistico, rendono tali terreni ordinariamente più appetibili - a parità di altre condizioni - anche dal punto di vista

commerciale; tale vocazione urbanistica, in una prospettiva a medio-lungo termine, potrebbe giustificare una ulteriore potenzialità reddituale dell'immobile, secondo una ragionevole e ponderata probabilità.

Tale analisi era stata inizialmente tradotta dall'Ufficio nel riconoscimento di una potenzialità edificatoria piuttosto marginale ma ritenuta non trascurabile ai fini valutativi. Tuttavia, dai successivi confronti con le amministrazioni comunali interessate è emersa la ferma convinzione che tale eventualità fosse da escludersi in concreto e che il Comune aveva già espresso nei confronti dei cittadini la chiara volontà di ripristinare lo stato dei luoghi precedente alle strutture temporanee ivi realizzate.

Preso atto di questa volontà espressa dell'amministrazione competente in materia di urbanistica e governo del territorio, ai fini della presente valutazione è stato computato il valore di mercato secondo l'uso agricolo (ovvero in coerenza con la destinazione prevista del vigente P.R.G.) pur tenendo conto delle caratteristiche immobiliari dette.

Come già sottolineato, i valori ottenuti non sono riferiti alle caratteristiche peculiari del singolo appezzamento - in merito alla qualità colturale effettivamente praticata, alla eventuale presenza di piantagioni arboree, all'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti, alla fertilità, alla disponibilità idrica ecc. – ed anzi presuppongono un equivalente apprezzamento relativo alla qualità ambientale rispetto alle caratteristiche di zona.

5.5.10 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Nel caso in esame, non si applicano coefficienti riduttivi per appezzamenti di consistenza medio-elevata in quanto si ritiene che la presumibile tendenza alla diminuzione del prezzo/valore unitario, all'aumentare della superficie scambiata sul mercato, venga di fatto compensata dalla minima potenzialità edificatoria riconosciuta ai terreni aventi superficie superiore al lotto minimo (10.000 mq per la sottozona E1). Viceversa, appare lecito prevedere un fattore amplificativo per appezzamenti di piccola entità:

$R = +10\%$ per terreni di superficie inferiore a 500 mq

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

CONCLUSIONI

La richiesta di stima pervenuta dal Comune di Amatrice in data 01/02/2017 (Ns prot. 2882), come successivamente integrata, è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni situati nel comune medesimo ed elencati nell'allegato 1.

L'epoca di stima è fissata al 1° semestre 2017, in considerazione dell'ampio intervallo temporale entro cui l'Ente ha proceduto ad occupare i terreni in argomento, a partire dall'agosto 2016, per la realizzazione delle S.A.E. (Soluzioni Abitative Emergenziali).

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, in mancanza di sopralluoghi o di verifiche in loco, sono state ricavate informazioni relative agli immobili da un esame visivo dei terreni tramite le foto aeree disponibili sul S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale), di cui è dotato l'Ufficio, nonché della conoscenza pregressa del contesto locale ove si inseriscono.

La presente stima è basata su alcune assunzioni e presupposti, richiamati anche in apertura, e fra i quali si ribadisce l'incertezza legata alle dinamiche del mercato immobiliare.

Da un lato si rileva, infatti, che il mercato locale all'epoca di stima, ovvero nel periodo post-terremoto, risulta in fase di stallo e di forte criticità dovuta ovviamente agli effetti nefasti dell'evento sismico: dal fattore umano delle famiglie colpite al tessuto edilizio andato perduto, dalla rimozione delle macerie di edifici distrutti all'installazione di strutture temporanee per la popolazione, dal senso di emergenza e precarietà diffusa fra i residenti agli impegni pubblici dei vari livelli di governo per l'effettiva "ricostruzione" di Amatrice, ecc..

Dall'altro lato si assume che, superata la fase di gestione dell'emergenza e di pianificazione dei nuovi assetti, si giunga nel medio-lungo periodo (7-10 anni) ad una ripresa e/o normalizzazione delle dinamiche socio-economiche ovvero si ristabiliscano condizioni di mercato tali da permettere nuovi investimenti e la ripresa di scambi in ambito immobiliare.

Tra gli altri "limiti" della valutazione si evidenzia inoltre l'ipotesi relativa all'oggetto di stima: data la numerosità delle particelle terreni interessate ed alla varietà delle relative destinazioni urbanistiche, si è infatti proceduto a determinare dei "subject" teorici perché aventi le caratteristiche generali mediamente rilevabili nella zona cui i terreni appartengono (accessibilità, giacitura, ecc.), a prescindere dunque da caratteristiche puntuali dei singoli appezzamenti. Si osserva per altro che la maggioranza dei terreni individuati dal Comune, sono fra loro limitrofi e parzialmente raggruppabili in lotti unitari di più ampia estensione.

Per quanto riguarda i terreni edificabili ricadenti nelle aree di ampliamento e verde privato ("C" e "V"), le indagini di mercato - ampliate anche al periodo pre-terremoto - hanno permesso l'individuazione di un ridotto numero di beni simili compravenduti in ambito locale ed ubicati prevalentemente nelle zone centrali o semicentrali di Amatrice. Data la contenuta dinamicità dei segmenti di mercati interessati, il periodo di ricerca è stato necessariamente ampliato all'ultimo quinquennio, anche in considerazione della relativa stabilità dei prezzi desumibile dalle quotazioni OMI disponibili (pur riferite al valore dei fabbricati residenziali).

Ciò ha permesso la selezione di campioni di confronto utili ad una proficua comparazione. Della criticità ravvisabile nel mutato contesto, *ante* e *post*-terremoto, si è sostanzialmente tenuto conto mediante la caratteristica immobiliare "adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche", ovvero nell'ipotesi di edificazione a medio-lungo termine delle aree in esame.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree dette è stato dunque

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

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

Stessa metodologia è stata adottata per i terreni ricadenti in zona “AA” (aree di ampliamento”) o in zona “G” (aree per l’edilizia economica e popolare), vista la carenza di transazioni relative a lotti simili aventi analoga destinazione urbanistica. Nel primo caso è stato utilizzato lo stesso campione (*comparables*) selezionato per le aree ricadenti in zona “C2” (aventi un simile indice fondiario); nel secondo caso è stato utilizzato lo stesso campione selezionato per le aree ricadenti in zona “C1” (aventi per altro il medesimo indice fondiario) ma è stata inserita un’apposita caratteristica immobiliare (“limiti edilizi”) allo scopo di considerare due principali differenziazioni: la tipologia associata alla potenzialità edificatoria (destinazione economica e popolare rispetto a quella civile) ed il relativo segmento di mercato.

Seguono i valori di mercato unitari così determinati:

$V_{m_{C1}} = \text{€/mq } 22,00$ per i lotti ricadenti in zona **C1**;

$V_{m_{C2}} = \text{€/mq } 13,80$ per i lotti ricadenti in zona **C2**.

$V_{m_G} = \text{€/mq } 18,00$ per i lotti ricadenti in zona **G**.

$V_{m_{AA}} = \text{€/mq } 16,00$ per i lotti ricadenti in zona **AA**.

$V_{m_V} = \text{€/mq } 4,15$ per i lotti ricadenti in zona **V**.

Per i lotti aventi piccola estensione ovvero consistenza elevata o medio-elevata si prevede una correzione percentuale del rispettivo valore unitario in misura variabile dal ± 5 al $\pm 15\%$.

I terreni aventi destinazioni urbanistiche residuali (Verde Pubblico, Parcheggi, ecc.) sono stati invece stimati in via semplificata secondo un metodo sintetico basato sui criteri di valutazione di norma adottati dalla Commissione Espropri per tipologie simili (riduzione ad $\frac{1}{4}$ del valore corrispondente a limitrofe aree edificabili).

Seguono i valori di mercato unitari così determinati:

$V_{m_{VP}} = V_{m_P} = \text{€/mq } 3,50$ per i lotti ricadenti in zona **P** e **VP**;

Relativamente ai terreni agricoli (ricadenti in zona “E”), le indagini di mercato hanno permesso l’individuazione di un numero sufficiente di beni simili compravenduti in ambito locale ed ubicati prevalentemente nelle zone periferiche di Amatrice (pur in prossimità di centri abitati).

Ciò ha permesso la selezione di un campione di confronto sufficientemente omogeneo ed utilizzabile mediante il *Market Comparison Approach* (MCA). Il più probabile valore di mercato unitario così determinato è pari ad **€/mq 1,35**.

Moltiplicando le superfici dei terreni in oggetto (o di loro porzioni) per i valori unitari di mercato determinati per ciascuna destinazione urbanistica, si ottiene il valore di mercato complessivo di ciascuna particella, previa applicazione di un eventuale coefficiente correttivo legato all’estensione dei terreni medesimi.

Tutti i dati economici, gli elementi tecnici (caratteristiche immobiliari ecc.) ed i beni simili assunti a riferimento per la comparazione, sono stati reperiti per quanto possibile sulla base della conoscenza del mercato locale, utilizzando fonti dirette e indirette; laddove non disponibili, sono stati assunti altri riferimenti in letteratura di settore, studi statistici o considerazioni basate sull’expertise dell’Ufficio.

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

Sulla scorta dei criteri di valutazione adottati e delle considerazioni estimali sopra esposte, nonché delle assunzioni contenute nella presente relazione, si esprime il parere che il valore (arrotondato) da attribuire ai cespiti in esame sia quello di seguito riportato.

DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI				DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI				DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI			
FG.	P.LLA	SUP. (MQ)			MERCATO			FG.	P.LLA	SUP. (MQ)			MERCATO			FG.	P.LLA	SUP. (MQ)			MERCATO		
3	294 ⁽¹⁾	3.600	€		4.860,00			72	764	1.700	€		2.300,00			93	548	2.100	€		9.540,00		
4	545	6.380	€		8.610,00			88	501	3.000	€		4.050,00			93	566	450	€		8.460,00		
5	223	190	€		280,00			91	451	5.600	€		7.560,00			93	569	230	€		3.990,00		
5	428	1.680	€		2.270,00			91	465	3.085	€		4.160,00			93	587	1.070	€		20.670,00		
5	688	1.380	€		1.860,00			91	450 *	3.680	€		4.970,00			93	738	3.000	€		41.400,00		
16	202	1.110	€		1.500,00			92	106	1.340	€		1.810,00			93	862	2.230	€		4.950,00		
16	532	532	€		720,00			92	107	7.940	€		10.720,00			93	863	2.180	€		2.940,00		
16	533	1.100	€		1.490,00			92	150	3.130	€		4.230,00			93	869	5.830	€		99.690,00		
16	534	1.110	€		1.500,00			92	356	4.370	€		5.900,00			93	870	3.300	€		59.400,00		
27	87	3.000	€		4.050,00			92	357	5.140	€		6.940,00			93	976	2.585	€		29.500,00		
34	428 ^{(2)*}	1.410	€		14.190,00			92	550	1.240	€		1.670,00			93	977	2.585	€		28.340,00		
34	429 ^{(3)*}	2.330	€		5.300,00			92	558	7.126	€		9.620,00			94	336 *	3.300	€		4.460,00		
34	430	1.460	€		1.970,00			92	562	2.445	€		3.300,00			97	431	480	€		710,00		
34	431	300	€		450,00			92	564	1.974	€		2.660,00			97	434 ⁽⁵⁾	420	€		620,00		
34	432	320	€		480,00			92	365 *	2.350	€		3.170,00			97	435 ⁽⁵⁾	200	€		300,00		
36	298	27.050	€		46.730,00			92	366 *	2.400	€		3.240,00			97	436 ⁽⁵⁾	170	€		250,00		
48	135	3.500	€		4.730,00			93	98	1.530	€		29.970,00			97	437 ⁽⁵⁾	330	€		490,00		
49	299	3.000	€		4.050,00			93	122	1.900	€		26.220,00			97	441	654	€		880,00		
58	322	1.960	€		2.650,00			93	132	10.280	€		120.580,00			97	784 ⁽⁵⁾	1.790	€		2.420,00		
59	1172	3.205	€		12.040,00			93	320	2.110	€		16.760,00			99	770	250	€		370,00		
64	75	6.410	€		8.650,00			93	411	3.010	€		39.460,00			99	771	280	€		420,00		
64	75	6.410	€		8.650,00			93	412	4.120	€		54.010,00			99	772	260	€		390,00		
67	111	1.220	€		1.650,00			93	502	11.305	€		132.610,00			99	773	270	€		400,00		
67	112 ⁽⁴⁾	2.500	€		3.380,00			93	514	2.050	€		28.290,00			99	774	270	€		400,00		
72	108	2.000	€		2.700,00			93	542	680	€		9.380,00			99	775	250	€		370,00		
72	112	2.200	€		2.970,00			93	543	620	€		8.560,00			125	357	1.550	€		2.090,00		
72	114	500	€		680,00			93	545	1.880	€		25.940,00			125	653	1.530	€		2.070,00		
72	623	500	€		680,00			93	546	1.810	€		14.070,00										

Tabella 25 – Riepilogo valori di mercato arrotondato dei singoli cespiti

NOTE

Escluse dalla valutazione le particelle 93/84 e 97/433 di proprietà comunale

(1) Particella 3/294 presente in entrambe le richieste ma con superficie diversa (3600 mq nella prima e 14.450 mq nella seconda); assunta la superficie occupata pari a 3.600 mq (come da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(2) Particella 34/428 presente in entrambe le richieste ma con destinazione diversa (zona E1 nella prima, zone VP per 740 mq e zona AA per 670 mq nella seconda); assunta l'informazione più recente (come confermato da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(3) Particella 34/429 presente in entrambe le richieste ma con destinazione diversa (zona E1 nella prima, zone VP per 1000 mq e zona E1 per 1330 mq nella seconda); assunta l'informazione più recente (come confermato da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(4) Particella 67/112 presente in entrambe le richieste ma con superficie diversa (2.000 mq nella prima e 7.380 mq nella seconda); assunta la superficie occupata pari a 2.500 mq (come da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(5) Particella presente in entrambe le richieste

(*) Catastalmente suddivise in AA e AB (qualità)

L'ammontare complessivo del valore attribuibile a tutte le particelle in oggetto risulta pari ad **euro 1.056.760**; si precisa che tale importo risulta da verificare alla luce del fatto che tra i due elenchi terreni forniti dal Comune in tempi diversi risultino delle incongruenze quali:

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

- compresenza di particelle negli elenchi terreni di entrambe le richieste di stima, talvolta con dati urbanistici e/o superficiali non coincidenti (nn. 34/428, 34/429, 67/112, 3/294);
- differenza tra superficie occupata e superficie catastale della particella da valutare.

Tali aspetti sono stati per altro oggetto di specifiche delucidazioni da parte comunale ma possono implicare minimi scostamenti sull'importo complessivo detto. Restano fermi, tuttavia, i valori unitari sopra determinati (eventualmente modificati secondo i coefficienti correttivi previsti per determinate classi di superficie). In caso di lievi ed eventuali incongruenze tra dati e tabelle descrittive contenute nella relazione, è da considerarsi prevalente quanto desumibile dalle tabelle di calcolo riportate negli allegati 10° e 10b.

A tal proposito si ribadisce che i valori determinati nella presente stima ed i coefficienti di superficie ad essi eventualmente applicati, si riferiscono alle singole particelle ed alle rispettive consistenze. Nel caso più particelle terreni limitrofe siano riconducibili al medesimo soggetto proprietario e quindi costituiscano di fatto un unico lotto (avente la medesima destinazione urbanistica), il Comune dovrebbe coerentemente applicare ai valori unitari delle particelle interessate i coefficienti correttivi (Cs) corrispondenti alla classe di consistenza cui appartiene la superficie cumulativa del lotto (come da paragrafo 5.2.10).

Si sottolinea ulteriormente che la presente stima è stata eseguita nel presupposto che il cespite sia libero e disponibile ovvero esente da pesi, servitù, gravami e vincoli vari. Il valore determinato è funzione dei presupposti assunti a base della stima, ovvero dei limiti specificati nell'apposito paragrafo e delle assunzioni contenute nella relazione.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo valutativo, per la valutazione in questione è almeno quantificabile nell'ordine del $\pm 15\%$.

La presente perizia è stata redatta esclusivamente per lo scopo della stima sopra indicato e per conto del Comune di Amatrice; è fatto dunque divieto ogni altro tipo di utilizzo.

Rieti, 5/12/2018

IL RESPONSABILE TECNICO

Massimo Fabriani

Firmato digitalmente

IL FUNZIONARIO DELEGATO*

Giulio Colasazzi

Firmato digitalmente

(*) firma su delega del Direttore Provinciale Daniele Mariani

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uptri@agenziaentrate.it

ALLEGATI

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

Allegato 1 – ELENCO PARTICELLE CATASTALI OGGETTO DI STIMA CON INTESTAZIONI

ALL.1A – ELENCO PARTICELLE DELLA PRIMA RICHIESTA

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI					
Area	Fg	Part	qualità classe	superficie	Intestazioni
11	97	431	seminativo 1	480 mq	1 CARRARA Loredana nata a ROMA il 20/12/1957 CRRLDN57T60H501S* (1) Proprieta' per 7/18 in regime di comunione dei beni con LAURETI LUCIANO 2 LAURETI Luciano nato a ROMA il 14/04/1953 LRTLNC53D14H501N* (1) Proprieta' per 7/18 in regime di comunione dei beni con CARRARA LOREDANA 3 LAURETI Luciano nato a ROMA il 14/04/1953 LRTLNC53D14H501N* (1) Proprieta' per 2/9
	97	434	seminativo 1	420 mq	1 CATENA Domenico nato a AMATRICE il 27/01/1935 CTNDNC35A27A258A* (1) Proprieta' per 2/4 2 DI DOMENICO Domenico nato a ROMA il 29/07/1969 DDMDC69L29H501U* (1) Proprieta' per 1/4 3 DI DOMENICO Elisabetta nata a ROMA il 30/10/1963 DDMLB63R70H501I* (1) Proprieta' per 1/4
	97	435	seminativo 1	200 mq	CATENA Luigi nato a AMATRICE il 31/05/1890
	97	436	seminativo 1	170 mq	1 CATENA Alfonso;NATO IL 27/5/1881 nato il 27/05/1881 Comproprietario 2 CATENA Gabriele;NATO IL 18/2/1874 nato il 18/02/1874 Comproprietario 3 CATENA Leopoldo;NATO IL 17/2/1910 nato il 17/02/1910 Comproprietario 4 CATENA Pio;NATO IL 24/4/1879 nato il 24/04/1879 Comproprietario
	97	437	seminativo 1	330 mq	1 SCIALANGA Barbara nata a ROMA il 08/09/1971 SCLBBR71P48H501W* (1) Proprieta' per 1/6 2 SCIALANGA Bernardo nato a ROMA il 04/12/1962 SCLBNR62T04H501M* (1) Proprieta' per 1/6 3 SCIALANGA Daniela nata a ROMA il 25/10/1960 SCLDNL60R65H501K* (1) Proprieta' per 1/6 4 SCIALANGA Vittorio nato a ROMA il 10/07/1937 SCLVTR37L10H501G* (1) Proprieta' per 3/6
	97	441	seminativo 1	654 mq	1 GIANNI Celeste nata a ROMA il 19/06/1956 GNCCST56H59H501H* (1) Proprieta' per 1/12 2 GIANNI Felice nato a ROMA (1) Proprieta' per 1/12 3 GIANNI Lucio nato a ROMA (1) Proprieta' per 1/12 4 NARDI Alessandra nata a ROMA il 09/05/1958 NRDLN58E49H501Z* (1) Proprieta' per 1/48 5 NARDI Andrea Maria nato a ROMA il 02/01/1973 NRDNRM73A02H501T* (1) Proprieta' per 1/48 6 NARDI Anna;FU LUIGI (1) Proprieta' per 3/12 7 NARDI Emanuela nata a ROMA il 19/06/1954 NRDMNL54H59H501L* (1) Proprieta' per 1/48 8 NARDI Francesca nata a ROMA il 25/05/1965 NRDFNC65E65H501J* (1) Proprieta' per 1/48 9 NARDI Luca nato a ROMA il 16/10/1956 NRDLNU56R16H501N* (1) Proprieta' per 1/48 10 NARDI Luigi nato a ROMA il 27/06/1955 NRDLGU55H27H501I* (1) Proprieta' per 1/48 11 NARDI Margherita Maria nata a ROMA il 09/06/1960 NRDMGH60H49H501Z* (1) Proprieta' per 1/48 12 NARDI Massimiliano nato a ROMA il 29/11/1967 NRDMSM67S29H501B* (1) Proprieta' per 1/48 13 NARDI Orlando;FU LUIGI (1) Proprieta' per 3/12 14 ROSSI Anna Maria nata a ROMA il 16/01/1934 RSSNMR34A56H501I* (1) Proprieta' per 4/48
	97	784	seminativo 3	1790 mq	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (1) Proprieta' per 1000/1001
12	34	428	prato 1	110 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta' per 1/1
			seminativo 2	1300 mq	
34	429	prato 1	2000 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta' per 1/1	
			seminativo 2	330 mq	
13	67	112	seminativo 1	2000 mq	1 IPPOLITI Annunziata;MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta' per 1/2 2 IPPOLITI Quirina;MAR PANDOLFI nato a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta' per 1/2
14	64	75	seminativo 2	6410 mq	MORICONI Ezio nato a AMATRICE il 21/09/1926 MRCZEI26P21A258X* (1) Proprieta' per 1000/1000
15	3	294	seminativo 2	3600 mq	1 MARINI Debora nata in GERMANIA il 21/01/1981 MRNDBR81A61Z112D (2) Nuda proprieta' per 1/4 2 MARINI Fulvio nato a AMATRICE il 14/01/1953 MRNFLV53A14A258L* (2) Nuda proprieta' per 1/2 bene personale 3 MARINI Gloria nata in GERMANIA il 08/08/1990 MRNGLR90M48Z112T (2) Nuda proprieta' per 1/4 4 MARINI Romolo nato a AMATRICE il 12/02/1926 MRNRM126B12A258R* (8) U sufrutto per 1000/1000
	72	108	seminativo 1	2000 mq	PICCA Maria Rita nata a ROMA il 16/05/1956 PCCMRT56E56H501N* (1) Proprieta' per 1/1
	72	112	seminativo 1	2200 mq	1 GARGANO Carmela nata a CROTONE il 02/02/1936 GRGCM136B42D122G* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PICCA PAOLO 2 PICCA Paolo nato a AMATRICE il 04/03/1934 PCCPLA34C04A258F* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GARGANO CARMELA
	72	114	seminativo 1	500 mq	1 PICCA Ernesto nato a AMATRICE il 09/03/1927 PCCRST27C09A258V* (1) Proprieta' per 500/1000 2 PICCA Pietro nato a ARQUATA DEL TRONTO il 06/07/1968 PCCPTR68L06A437X* (1) Proprieta' per 1/6 3 PICCA Stefania nata a ARQUATA DEL TRONTO il 28/03/1964 PCCSFN64C68A437C* (1) Proprieta' per 1/6 4 SCHIAVONI Maria Giuseppina nata a ARQUATA DEL TRONTO il 18/02/1937 SCHMGS37B58A437N* (1) Proprieta' per 1/6
72	623	seminativo 1	500 mq	500 mq	1 MATTEI Abramo nato a SCOPITO il 23/07/1966 MTBMR66L23I546Q* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PICCA STEFANIA 2 PICCA Stefania nata a ARQUATA DEL TRONTO il 28/03/1964 PCCSFN64C68A437C* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MATTEI ABRAMO
	72	764	seminativo 1	1700 mq	PICCA Maria Rita nata a ROMA il 16/05/1956 PCCMRT56E56H501N* (1) Proprieta' per 1/1

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uprti@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI					
Area	Fg	Part	qualità classe	superficie	Intestazioni
18	92	150	prato irriguo 2	3130 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	550	prato irriguo 2	1240 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	558	seminativo 2	7126 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	562	seminativo 2	2445 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	564	seminativo 2	1974 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	357	seminativo 3	5140 mq	AURELI Giovanni nato a AMATRICE il 15/03/1943 RLAGNN43C15A258P* (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
	92	366	seminativo 4	2200 mq	AURELI Giovanni nato a AMATRICE il 15/03/1943 RLAGNN43C15A258P* (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
			prato 3	200 mq	
	91	465	prato 2	3085 mq	1 DI TOMMASO Alessandro;FU PASQUALE Livellario in parte 2 DI TOMMASO Camillo nato il 01/08/1972 Livellario in parte 3 DI TOMMASO Celestino nato il 19/05/1960 Livellario in parte 4 DI TOMMASO Filippo;FU PASQUALE Livellario in parte 5 DI TOMMASO Giuseppina;FU PASQUALE Livellario in parte 6 DI TOMMASO Lorenzo nato il 11/08/1962 Livellario in parte 7 DI TOMMASO Settimia Livellario in parte 8 ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (4) Diritto del concedente
	91	450	prato 2	2000 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTM.TL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000
			seminativo 4	1680 mq	
	92	106	seminativo 4	1340 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTM.TL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000
	92	107	seminativo 4	7940 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTM.TL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000
	91	451	seminativo 4	5600 mq	1 MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRC.DLA82M28A258G* (2) Nuda proprieta' per 1/1 2 MORICONI Giovanni nato a AMATRICE il 12/12/1952 MRC.GNN52T12A258N* (8) Usufrutto per 1/1
92	356	seminativo 3	4370 mq	MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRC.DLA82M28A258G* (1) Proprieta' per 1/1	
92	365	prato 3	150 mq	MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRC.DLA82M28A258G* (1) Proprieta' per 1/1	
		pascolo 2	2200 mq		
19	4	545	seminativo 3	6380 mq	1 LAVARINI Alda nata a AVIO il 13/07/1933 LVRLDA33L53A520P* (1) Proprieta' per 60/1000 2 MASCI Angela nata a AMATRICE il 04/01/1953 MSC.NGL53A44A258J* (1) Proprieta' per 235/1000 3 MASCI Francesca nata a AMATRICE il 17/07/1954 MSC.FNC54L57A258K* (1) Proprieta' per 235/1000 4 MASCI Guido nato a AMATRICE il 07/05/1961 MSC.GDU61E07A258P* (1) Proprieta' per 235/1000 5 MASCI Valentino nato a AMATRICE il 23/03/1957 MSC.VNT57C23A258I* (1) Proprieta' per 235/1000
20	5	223	prato 1	190 mq	1 BONI Maria nata a AMATRICE il 16/08/1925 BNOMRA25M56A258R* (1) Proprieta' per 1/9 2 PANDOLFI Maria nata a ROMA il 12/09/1950 PNDMRA50P52H501L* (1) Proprieta' per 1/6 3 PANDOLFI Vincenzo nato a ROMA il 02/03/1955 PNDVCN55C02H501G* (1) Proprieta' per 1/6 4 TEODORI Italia nata a ROMA il 06/08/1952 TDRTLJ52M46H501Y* (1) Proprieta' per 1/9 5 TEODORI Marina nata a ROMA il 19/05/1959 TDRMRN59E59H501F* (1) Proprieta' per 1/9 6 TEODORI Rosalba nata a ROMA il 01/04/1947 TDRRLB47D41H501Q* (1) Proprieta' per 2/6
	5	428	pascolo 1	1680 mq	1 BONI Maria nata a AMATRICE il 16/08/1925 BNOMRA25M56A258R* (1) Proprieta' per 1/3 2 TEODORI Italia nata a ROMA il 06/08/1952 TDRTLJ52M46H501Y* (1) Proprieta' per 1/3 3 TEODORI Marina nata a ROMA il 19/05/1959 TDRMRN59E59H501F* (1) Proprieta' per 1/3
5	688	seminativo 2	1380 mq	TEODORI Rosalba nata a ROMA il 01/04/1947 TDRRLB47D41H501Q* (1) Proprieta' per 1/1	
22	48	135	prato 2	3500 mq	1 DI IANNI Anna nata a AMATRICE il 26/05/1938 DNN.NNA38E66A258R* (1) Proprieta' per 1/135 2 DI IANNI Bruno Paolo nato a AMATRICE il 25/09/1939 DNN.BNP39P25A258J* (1) Proprieta' per 1/135 3 DI IANNI Emilio nato a RIETI il 08/10/1941 DNN.MLE41R08H282S* (1) Proprieta' per 1/135 4 FAINELLI Elvira nata a ANTRODOCO il 08/04/1967 FNLLVR67D48A315L* (1) Proprieta' per 21/630 5 FAINELLI Roberto nato a ANTRODOCO il 17/05/1964 FNL.RRT64E17A315L* (1) Proprieta' per 21/630 6 MATTIOLI Carla nata a ROMA il 05/09/1946 M.TTCRL46P45H501X* (1) Proprieta' per 29/150 7 PICCARI Antonio nato a ROMA il 18/08/1939 PCC.NTN39M18H501U* (1) Proprieta' per 19/150 8 VALENTINI Pietro nato a AMATRICE il 28/04/1909 VLN.PTRO9D28A258Y* (1) Proprieta' per 189/630
23	88	501	seminativo 3	3000 mq	EFEA SOCIETA SEMPLICE (1) Proprieta' per 1000/1000
25	125	357	seminativo 2	1550 mq	1 DI PIETRANTONIO Stefano nato a ROMA il 14/11/1963 DPT.SFN63S14H501K* (1) Proprieta' per 1/2 2 SANSONI Emilia nata a AMATRICE il 23/12/1938 SNS.MLE38T63A258Y* (1) Proprieta' per 1/2
	125	653	seminativo 2	1530 mq	D'ALESSIO Maria Luisa nata a ROMA il 05/02/1934 DLS.MLS34B45H501I* (1) Proprieta' per 1/1
29	49	299	seminativo 2	3000 mq	ALEGIANI Domenica nata a AMATRICE il 18/06/1949 LGNDNC49H58A258N* (1) Proprieta' per 1/1

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

pagina. 74 di 110

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI					
Area	Fg	Part	qualità classe	superficie	Intestazioni
30	16	202	seminativo irriguo 1	1110 mq	QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1000/1000
	16	532	seminativo irriguo 1	532 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3 2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3 3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3
	16	533	seminativo irriguo 1	1100 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3 2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3 3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3
	16	534	seminativo irriguo 1	1110 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3 2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3 3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3
31	99	770	seminativo 2	250 mq	1 CIARALLI Maria nata a ROMA il 13/06/1937 CRLMRA37H53H501F* (1) Proprieta' per 2/3 bene personale 2 CIARALLI Maria nata a ROMA il 13/06/1937 CRLMRA37H53H501F* (1) Proprieta' per 1/3
	99	771	seminativo 2	280 mq	1 CAROSI Alberto Di Domenico Comproprietario per 1/2 2 CAROSI Anna, DI DOMENICO Comproprietario per 1/2 3 CAROSI Luciana, DI DOMENICO Comproprietario per 1/2 4 CLEMENTI Agnese, NATA IL 6/4/1916 nata il 06/04/1916 (1) Proprieta' per 1/2 5 CLEMENTI Barbara, VED CLEMENTI NATA IL 15/4/1887 nata il 15/04/1887 Uusufruttuario parziale 6 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 8 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 9 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRLMP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 10 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLVO90T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 11 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 12 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 13 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72
	99	772	seminativo 2	260 mq	1 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 2 GUERRA Fausto nato a AMATRICE il 16/05/1919 GRRFST19E16A258J* (1) Proprieta' per 2/15 3 GUERRA Ferdinando nato a AMATRICE il 17/11/1915 GRRFDN15S17A258Z* (1) Proprieta' per 2/15 4 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 5 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 6 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRLMP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLVO90T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 8 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 9 GUERRA Renato nato a AMATRICE il 24/08/1929 GRRRN29M24A258M* (1) Proprieta' per 7/15 10 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 11 GUERRA Valeria nata a AMATRICE il 13/04/1922 (1) Proprieta' per 2/15 12 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72
	99	773	seminativo 2	270 mq	1 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 2 GUERRA Fausto nato a AMATRICE il 16/05/1919 GRRFST19E16A258J* (1) Proprieta' per 2/15 3 GUERRA Ferdinando nato a AMATRICE il 17/11/1915 GRRFDN15S17A258Z* (1) Proprieta' per 2/15 4 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 5 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 6 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRLMP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLVO90T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 8 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 9 GUERRA Renato nato a AMATRICE il 24/08/1929 GRRRN29M24A258M* (1) Proprieta' per 7/15 10 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 11 GUERRA Valeria nata a AMATRICE il 13/04/1922 (1) Proprieta' per 2/15 12 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72
	99	774	seminativo 1	270 mq	1 CATENA Alberto nato a AMATRICE il 08/04/1914 CTNLRT14D08A258L* (1) Proprieta' per 3/12 2 CATENA Giovanni nato a AMATRICE il 23/03/1912 CTNGNN12C23A258Y* (1) Proprieta' per 3/12 3 CATENA Liberata nata a AMATRICE il 18/10/1917 CTNLRT17R58A258U* (1) Proprieta' per 3/12 4 PANICONI Alberto nato a ROMA il 13/07/1956 PNCLRT56L13H501G* (1) Proprieta' per 1/12 5 PANICONI Carla nata a ROMA il 15/11/1947 PNCCRL47S55H501E* (1) Proprieta' per 1/12 6 PANICONI Vincenzo nato a ROMA il 21/03/1950 PNCVCN50C21H501W* (1) Proprieta' per 1/12
	99	775	seminativo 1	250 mq	1 CLEMENTI Carlo nato a ROMA il 20/02/1953 CLMCRL53B20H501Q* (1) Proprieta' per 1/6 2 CLEMENTI Claudio nato a ROMA il 13/01/1949 CLMCLD49A13H501M* (1) Proprieta' per 1/6 3 CLEMENTI Loreto nato a TORINO il 23/02/1949 CLMLRT49B23L219H* (1) Proprieta' per 3/18 4 CLEMENTI Luigi nato a ROMA il 12/06/1947 CLMLGU47H12H501J* (1) Proprieta' per 6/18 5 CLEMENTI Olga nata a TORINO il 14/06/1946 CLMLGO46H54L219C* (1) Proprieta' per 3/18
	32	27	87	3000 mq	1 TESEI Adelaide nata a AMATRICE il 30/12/1943 TSEDLD43T70A258K* (1) Proprieta' per 2/9 2 TESEI Maria Antonietta nata a ROMA il 19/03/1946 TSEMNT46C59H501C* (1) Proprieta' per 2/9 3 TESEI Pietro nato a ROMA il 05/02/1942 TSEPTR42B05H501B* (1) Proprieta' per 5/9
33	94	336	prato 2 seminativo 2	3000 mq 300 mq	BONANNI Angelo nato a AMATRICE il 12/02/1979 BNNGNL79B12A258D* (1) Proprieta' per 1/1 bene personale

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL.1B – ELENCO PARTICELLE DELLA SECONDA RICHIESTA

Area	Fg	P.I.a	Qualità / (Classe)	Superficie	Intestatari
0	93	84	SEMINATIVO	9804 mq	1 COMUNE DI AMATRICE con sede in AMATRICE 00110480571* (1) Proprieta` per 1/1
1	93	132	SEMINATIVO ARBORATO	10280 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9
1	93	514	SEMINATIVO	2050 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9
1	93	738	SEMINATIVO	3000 mq	1 D'ORAZIO Andrea nato a ROMA il 15/07/1962 DRZNDR62L15H501J* (1) Proprieta` per 1/4 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/4 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/4 4 D'ORAZIO Stefano nato a ROMA il 29/07/1958 DRZSFN58L29H501D* (1) Proprieta` per 1/4
1	93	411	SEMINATIVO	3010 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9
1	93	412	SEMINATIVO	4120 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9
2	93	566	SEMINATIVO	450 mq	1 RAMONDELLI Massimo nato a AMATRICE il 01/09/1945 RMNMSM45P01A258S* (1) Proprieta` per 1/2 2 RAMONDELLI Rita nata a ROMA il 05/01/1943 RMNRTI43A45H501Z* (1) Proprieta` per 1/2
2	93	587	SEMINATIVO	1070 mq	1 DE BERARDINIS Giovanni nato a AMATRICE il 03/06/1921 DBRGNN21H03A258K* (1) Proprieta` per 1000/1000
2	93	98	SEMINATIVO	1530 mq	1 DE BERNARDIS Luigi nato a PESCARA il 22/06/1961 DBRLGU61H22G482A* (1) Proprieta` per 1000/1000
2	93	569	SEMINATIVO	230 mq	1 DE BERNARDIS Giovanni;NATO IL 3/6/1921 nato il 03/06/1921 (1) Proprieta` per 1/2 2 DE BERNARDIS Luigi;NATO IL 22/6/1961 nato il 22/06/1961 (1) Proprieta` per 1/2
2	93	976	SEMINATIVO	2585 mq	1 SANTARELLI Sabatino nato a AMATRICE il 19/10/1938 SNTSTN38R19A258C* (1) Proprieta` per 1/1
2	93	977	SEMINATIVO	2585 mq	1 SANTARELLI Sabatino nato a AMATRICE il 19/10/1938 SNTSTN38R19A258C* (1) Proprieta` per 1/1
3	93	542	SEMINATIVO	680 mq	1 LEONETTI Giovanni nato a AMATRICE il 07/09/1946 LNTGNN46P07A258E* (1) Proprieta` per 3/3 in regime di separazione dei beni
3	93	543	SEMINATIVO	620 mq	1 CAMICI Paolo nato a FOLIGNO il 10/01/1949 CMCPA49A10D653O* (1) Proprieta` per 4/6 2 CAMICI Sara nata a AMATRICE il 15/09/1985 CMCSRA85P5A258S* (1) Proprieta` per 1/6 3 CAMICI Stefania nata a L'AQUILA il 04/03/1983 CMCSFN83C44A345A* (1) Proprieta` per 1/6
3	93	548	SEMINATIVO	2100 mq	1 CAMICI Paolo nato a FOLIGNO il 10/01/1949 CMCPA49A10D653O* (1) Proprieta` per 4/6 2 CAMICI Sara nata a AMATRICE il 15/09/1985 CMCSRA85P5A258S* (1) Proprieta` per 1/6 3 CAMICI Stefania nata a L'AQUILA il 04/03/1983 CMCSFN83C44A345A* (1) Proprieta` per 1/6
3	93	545	SEMINATIVO	1880 mq	1 LEONETTI Giovanni nato a AMATRICE il 07/09/1946 LNTGNN46P07A258E* (1) Proprieta` per 3/3 in regime di separazione dei beni
3	93	122	SEMINATIVO	1900 mq	1 D'ANGELO Anna Maria nata a ROMA il 09/09/1947 DNGNMR47P49H501R* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni 2 D'ANGELO Giancarlo nato a ROMA il 02/01/1951 DNGGCR51A02H501Z* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	93	546	SEMINATIVO	1810 mq	1 BLASI Roberto nato a ROMA il 18/08/1929 BLSRRT29M18H501J* (1) Proprieta` per 1000/1000
4	93	869	SEMINATIVO	5830 mq	1 D'ANGELO Marco nato a ROMA il 16/12/1949 DNGMRC49T16H501V* (1) Proprieta` per 5/8 2 D'ANGELO Maria Cristina nata a ROMA il 31/07/1948 DNGMCR48L71H501N* (1) Proprieta` per 3/8
4	93	870	SEMINATIVO	3300 mq	1 D'ANGELO Maria Cristina nata a BOLOGNA il 02/07/1952 DNGMCR52L42A944B* (1) Proprieta` per 3/8 2 D'ANGELO Mario nato a ROMA il 09/02/1908 DNGMRA08B09H501B* (8) Usufrutto per 6/8 3 D'ANGELO Paolo nato a FIRENZE il 19/08/1956 DNGPLA56M19D612H* (1) Proprieta` per 5/8
5	93	320	AA - PASCOLO ARBORATO AB - SEMINATIVO ARBORATO	2110 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9
6	93	502	SEMINATIVO	11305 mq	1 SINI Anna Maria nata a TORRITA DI SIENA il 21/12/1961 SNINMR61T61L303X* (1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni
7	93	862	SEMINATIVO	2230 mq	1 DI GIAMMARIO Adriana nata a ROMA il 12/11/1931 DGMDRN31S52H501B* (1) Proprieta` per 1000/1000
7	93	863	SEMINATIVO	2180 mq	1 CRISPINO Carmela nata a ROMA il 21/08/1963 CRSCML63M61H501X* (1) Proprieta` per 1/1

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pagina. 76 di 110

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprieti@agenziaentrate.it

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

Area	Fg	P.Ia	Qualità Classe	Superficie	Intestatari
8	58	322	PASCOLO	1960 mq	1 DI GIACINTO Giancarlo nato a ROMA il 26/08/1947 DGCGR47M26H501N* (1) Proprieta` per 1/6 2 DI GIACINTO Gino nato a AMATRICE il 20/03/1920 DGCNGI20C20A258Q* (1) Proprieta` per 4/6 3 DI GIACINTO Laura nata a ROMA il 19/12/1950 DGCLRA50T59H501G* (1) Proprieta` per 1/6
9	36	298	SEMINATIVO	27050 mq	1 BERARDINELLI Adriana nata a MENTANA il 02/09/1941 BRRDRN41P42F127R* (1) Proprieta` per 1/2 2 RERARDINELLI Egidio nato a MENTANA il 23/07/1946 RRRGDE46L23F127Y (1) Proprieta` per 1/2
10	59	1172	SEMINATIVO	32050 mq	1 RENZI Giovanna nata a AMATRICE il 27/12/1960 RNZGNN60T67A258I* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/12/2017 2 RENZI Giuseppe nato a AMATRICE il 28/03/1954 RNZGPP54C28A258K* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/12/2017
11	97	433	SEMINATIVO	590 mq	1 COMUNE DI AMATRICE con sede in AMATRICE 00110480571* (1) Proprieta` per 1/1
11	97	434	SEMINATIVO	420 mq	1 CATENA Domenico nato a AMATRICE il 27/01/1935 CTNDNC35A27A258A* (1) Proprieta` per 2/4 2 DI DOMENICO Domenico nato a ROMA il 29/07/1969 DDMDC69L29H501U* (1) Proprieta` per 1/4 3 DI DOMENICO Elisabetta nata a ROMA il 30/10/1963 DDMLBT63R70H501I* (1) Proprieta` per 1/4
11	97	435	SEMINATIVO	200 mq	CATENA Luigi nato a AMATRICE il 31/05/1890
11	97	436	SEMINATIVO	170 mq	1 CATENA Alfonso;NATO IL 27/5/1881 nato il 27/05/1881 Comproprietario 2 CATENA Gabriele;NATO IL 18/2/1874 nato il 18/02/1974 Comproprietario 3 CATENA Leopoldo;NATO IL 17/2/1910 nato il 17/02/1910 Comproprietario 4 CATENA Pio;NATO IL 24/4/1879 nato il 24/04/1879 Comproprietario
11	97	437	SEMINATIVO	330 mq	1 SCIALANGA Barbara nata a ROMA il 08/09/1971 SCLBBR71P48H501W* (1) Proprieta` per 1/6 2 SCIALANGA Bernardo nato a ROMA il 04/12/1962 SCLBNR62T04H501M* (1) Proprieta` per 1/6 3 SCIALANGA Daniela nata a ROMA il 25/10/1960 SCLDNL60R65H501K* (1) Proprieta` per 1/6 4 SCIALANGA Vittorio nato a ROMA il 10/07/1937 SCLVTR37L10H501G* (1) Proprieta` per 3/6
11	97	784	SEMINATIVO 3	1790 mq	1 ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (1) Proprieta` per 1000/1000
12	34	428	PRATO 1	110 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta` per 1/1
12	34	429	AA - PRATO 1 AB - SEMINATIVO 2	330 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta` per 1/1
12	34	430	AA - PRATO 2 AB - SEMINATIVO 2	1100 mq	1 GENNARI Eugenio nato a ROMA il 17/08/1956 GNNGNE56M17H501X (1) Proprieta` per 1/1
12	34	431	SEMINATIVO 2	300 mq	1 DI TULLIO Aurora nata a AMATRICE il 23/07/1943 DTLRRA43L63A258J* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni 2 DI TULLIO Aurora nata a AMATRICE il 23/07/1943 DTLRRA43L63A258J* (1) Proprieta` per 1/2
12	34	432	SEMINATIVO 2	320 mq	1 FERRETTI Michele nato a ROMA il 27/02/1961 FRRMHL61B27H501D* (2) Nuda proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
13	67	111	AA - SEMINATIVO 1 AB - SEMIN ARBOR 1	1100 mq	1 IPPOLITI Annunziata;MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta` per 1/2 2 IPPOLITI Quinta;MAR PANDOLFI nata a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta` per 1/2
13	67	112	SEMINATIVO 1	7380 mq	1 IPPOLITI Annunziata;MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta` per 1/2 2 IPPOLITI Quinta;MAR PANDOLFI nata a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta` per 1/2
14	64	75	SEMINATIVO 2	6410 mq	MORICONI Ezio nato a AMATRICE il 21/09/1926 MRCZEI26P21A258X* (1) Proprieta` per 1000/1000
15	3	294	SEMINATIVO 2	14550 mq	1 MARINI Debora nata in GERMANIA il 21/01/1981 MRNDBR81A61Z112D (2) Nuda proprieta` per 1/4 2 MARINI Fulvio nato a AMATRICE il 14/01/1953 MRNFLV53A14A258L* (2) Nuda proprieta` per 1/2 bene personale 3 MARINI Gloria nata in GERMANIA il 08/08/1990 MRNGLR90M48Z112T (2) Nuda proprieta` per 1/4 4 MARINI Romolo nato a AMATRICE il 12/02/1926 MRNRML26B12A258R* (8) Usufrutto per 1000/1000

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pagina. 77 di 110

ALL. 2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Segue tabella con l'indicazione delle zone urbanistiche ove ricadono le particelle terreni indicate nella seconda richiesta di stima.

Per i terreni indicati nella prima richiesta di stima è prevista una destinazione agricola (zona E).

AREA	FG.	P.LLA	ha are ca	ZONA PRG	MQ
SAE 01					
ANPAS	93	132	1,0280		
				C2	6880
				C2 - strad	3400
	93	514	0,205		
				C2	1510
				C2 - strad	540
	93	738	0,3		
				C2	1790
				C2 - strad	1210
	93	411	0,3010		
				C2	1600
				C2 - strad	1410
	93	412	0,4120		
				C2	1400
				C2 - strad	1720
SAE 02					
SAN CIPRIANO	93	566	0,045		
				C1	380
				E1	70
	93	587	0,107		
				C1	650
				C1+VP	280
				E1	100
				E1+VP	40
	93	98	0,153		
				E1	180
				C1	900
				C1+VP	450
	93	569	0,023		
				C1	90
				C1	70
				V	70
	93	976	0,2585		
				C2	1195
				C2+VP	750
				V	640
	93	977	0,2585		
				C2	1095
				C2+VP	730
				V	760
SAE 03					
CAMPO TRENTINO	93	542	0,068	C2	680
	93	543	0,062		
				C2	180
				C2+VP	440
	93	548	0,21	C2+VP	
				C2	80
				V	70
				V	1950
	93	545	0,188	C2	1880
	93	122	0,19	C2	1900
	93	546	0,181		
				C2	680
				V	360
				V	770
SAE 04					
AREE POPOLARI	93	869	0,583		
				G	3230
				G + strad	2600
	93	870	0,33		
				G	1800
				G + strad	1500

AREA	FG.	P.LLA	ha are ca	ZONA PRG	MQ
SAE 05					
	93	320	0,211		
				C2	910
				P	1200
SAE 06					
AREA FOOD	93	502	1,1305		
				C2	9405
				C2+VP	1900
SAE 07					
POLO COMM.	93	862	0,223		
				P+R.C.	900
				E1+R.C.	1280
				E1	50
	93	863	0,218	E1+R.C.	2180
SAE 08					
MUSICCHIO	58	322	0,196	E1	1960
SAE 09					
SOMMATI	36	298	2,705		
				E1	12300
				E1+R.C.	10000
				VP	4750
SAE 10					
POLO CULTURALE	59	1172	3,205		
				V	1935
				V+VP	1270
SAE 11					
RETROSI	97	433		E1	?
RETROSI	97	434	0,042	E1	
RETROSI	97	435	0,02	E1	
RETROSI	97	436	0,017	E1	
RETROSI	97	437	0,033	E1	
RETROSI	97	784	0,179	E1	
SAE 12					
ROCCHETTA	34	428 AA	0,011	VP	670
		428 AB	0,130	AA	740
ROCCHETTA	34	429 AA	0,033	VP	1000
		429 AB	0,200	E1	1330
ROCCHETTA	34	430 AA	0,110	E1	1100
		430 AB	0,036	E1	360
ROCCHETTA	34	431	0,030	E1	300
ROCCHETTA	34	432	0,032	E1	320
SAE 13					
COLLEPAGLIUCA	67	111_AA	0,110	E1	1100
		111_AB	0,012	E1	120
		112	0,738	E1	7380
SAE 14					
PRAATO	64	75	0,641	E1	6410
SAE 15					
SALETTA	3	294	1,455	E1	14550

Nota. Dati forniti dal Comune di Amatrice

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 3 – MCA TERRENI RICADENTI IN ZONA DI “ESPANSIONE” (C1)

ALL. 3a – TABELLA DI COMPARAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA C1)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
fonte				atto di compravendita Rep. 22871 / 12961	atto di compravendita Rep. 13693 / 8287	atto di compravendita Rep. 65 / 56	
canone di locazione mensile (€)				20.000	30.000	50.000	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Via Alfredo Muzi	Frazione San Cipriano	Frazione Villa San Cipriano	(zona centrale)
		n° civico		-	-	-	-
	catastali	sezione		-	-	-	-
		foglio		59	93	93	59
		particella		785	564, 565, 567	1440	1172
		subalterno		-	-	-	-
PRG	denominazione zona urbanistica			C1	C1	C1	C1
epoca dato	semestre			2	2	1	2
	anno			2013	2016	2013	2017
	data			12/09/2013	14/11/2016	19/06/2013	
OMI	denominazione zona OMI			B1	B1	B1	B1
contesto	localizzazione	extraurbana	0				
		suburbana/periferica	1				
		centrale	2	X	X	X	X
	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0		X		X
		a medio termine	1	X		X	
		a breve termine	2				
	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0				
		normale	1	X	X	X	X
		ottima	2				
immobile	consistenza	superficie catastale	mq	935	1515	765	1000
		cubatura teorica	mc	935	1515	765	1000
		indice fondiario	mc/mq	1,00	1,00	1,00	1,00
		cubatura realizzabile	mc	935	1515	765	1000
	accessibilità	scarsa	0	X			
		normale	1		X	X	
		ottima	2				X
	giacitura	in forte declivio	0				
		in lieve declivio	1	X	X	X	X
		pianeggiante	2				
	forma geometrica	irregolare	0				
		regolare	1	X	X	X	X
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0				
		normale	1	X	X	X	X
		ottima	2				
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0				
		normale	1				
		ottima	2	X	X	X	X

ALL. 3b – TABELLA DEI DATI (AREE RICADENTI IN ZONA C1)

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca quantità o numero	comparable Cb quantità o numero	comparable Cc quantità o numero	quantità o numero
contesto	C1	localizzazione	periferica	0	2	2	2	2
			suburbana	1				
			centrale	2				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0	1	0	1	0
			a medio termine	1				
			a breve termine	2				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottima	2				
immobile	C4	consistenza	cubatura realizzabile	mc	935	1515	765	1000
	C5	accessibilità	scarsa	0	0	1	1	2
			normale	1				
			ottima	2				
	C6	giacitura	in forte declivio	0	1	1	1	1
			in lieve declivio	1				
			pianeggiante	2				
	C7	forma geometrica	irregolare	0	1	1	1	1
			regolare	1				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottima	2				
	C9	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	2	2	2	2
			normale	1				
			ottima	2				

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti@uprti@agenziaentrate.it

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

ALL. 3c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (AREE RICADENTI IN ZONA C1)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc
contesto	C1	localizzazione	Kc1 x Pci	€	-		-	-	-
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc2 x Pci	€	20,0%		4.000	-	10.000
	C3	livello di urbanizzazione di zona	Kc3 x Sci	€	-		-	-	-
immobile	C4	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	19,80	19,80	19,80	19,80
	C5	accessibilità	Kc5 x Pci	€	10,0%		2.000	3.000	5.000
	C6	giacitura	Kc6 x Pci	€	-		-	-	-
	C7	forma geometrica	Kc7 x Sst	€	-		-	-	-
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc8 x Pci	€	-		-	-	-
	C9	vicinanza ai centri abitati	Kc9 x Pci	€	-		-	-	-

ALL. 3d – TABELLA DI VALUTAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA C1)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptriet@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S			
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc					
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo				
			S-Ca	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj				
contesto	C1	localizzazione	0	0	0	0	0	0				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	-1	-4.000	0	0	-1	-10.000				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	0	0	0	0	0	0				
	C4	consistenza	65	1.287	-515	-10.197	235	4.653				
immobile	C5	accessibilità	2	4.000	1	3.000	1	5.000				
	C6	giacitura	0	0	0	0	0	0				
	C7	forma geometrica	0	0	0	0	0	0				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	0	0	0	0				
	C9	vicinanza ai centri abitati	0	0	0	0	0	0				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo Pi		1.287		-7.197		-347			
			prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		20.000		30.000		50.000			
			prezzo corretto P'ci = Pci + Pi		21.287		22.803		49.653			
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		21,29		22,80		49,65		ps (prezzo medio unitario)	31,25
											soglia max per eliminazione dei comparables: 10,00%	
			Δ %		-31,88%		-27,02%		58,90%			
			prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		prezzo unitario medio	-
			Δmax %		-		-		-		pu (c.t.)	-
			comparables disomogenei esclusi da campione		21,29	si	22,80	si	49,65	no	ps (prezzo medio unitario)	22,05
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		21,29		22,80		-		soglia max per eliminazione dei comparables: 10,00%	
			Δ %		-3,44%		3,44%		-			
			prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi		21,29		22,80		-		prezzo unitario medio	22,05
			Δmax %		-3,44%		3,44%		-		pu (c.t.)	22,05
			Valore complessivo subject								€ 22.050	

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 4 – MCA TERRENI RICADENTI IN ZONA DI “ESPANSIONE RESIDENZIALE - COMPLETAMENTO” (C2)

ALL. 4a – TABELLA DI COMPARAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA C2)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
fonte				atto di successione	atto di compravendita	atto di compravendita	
				Vol. 09990 - N.1699	Rep. 6 / 6	Rep. 14069 / 8567	
prezzo pattuito (€)				13.400	24.173	16.500	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Loc. Ponte a Tre Occhi	Frazione S. Lorenzo a Pinaco	Loc. San Lorenzo	(zona centrale)
		n° civico		-	-	-	-
	catastali	sezione		-	-	-	-
		foglio		93	93	93	59
		particella		755	492	573, 577	1172
		subalterno		-	-	-	-
PRG	denominazione zona urbanistica			C2	C2	C2	C2
epoca dato	semestre			2	2	1	2
	anno			2012	2012	2017	2017
	data			12/09/2012	25/07/2012	04/04/2017	
contesto	localizzazione	extraurbana	0			X	
		suburbana/periferica	1	X	X		
		centrale	2				X
	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0			X	X
		a medio termine	1	X	X		
		a breve termine	2				
	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0	X	X	X	
		normale	1				X
		ottima	2				
immobile	consistenza	superficie catastale	mq	1340	1810	2250	2000
		cubatura teorica	mc	402	543	675	600
		indice fondiario	mc/mq	0,30	0,30	0,30	0,30
		cubatura realizzabile	mc	402	543	675	600
	accessibilità	scarsa	0				
		normale	1	X		X	
		ottima	2		X		X
	giacitura	in forte declivio	0	X		X	
		in lieve declivio	1		X		X
		pianeggiante	2				
	forma geometrica	irregolare	0		X		
		regolare	1	X		X	X
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0				
		normale	1	X		X	X
		ottima	2		X		
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0				
		normale	1	X	X	X	
		ottima	2				X

ALL. 4b – TABELLA DEI DATI (AREE RICADENTI IN ZONA C2)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptriet@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
contesto	C1	localizzazione	extraurbana	0	1	1	0	2
			suburbana/periferica	1				
			centrale	2				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0	1	1	0	0
			a medio termine	1				
			a breve termine	2				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0	0	0	0	1
			normale	1				
			ottima	2				
immobile	C4	consistenza	cubatura realizzabile	mc	402	543	675	600
	C5	accessibilità	scarsa	0	1	2	1	2
			normale	1				
			ottima	2				
	C6	giacitura	in forte declivio	0	0	1	0	1
			in lieve declivio	1				
			pianeggiante	2				
	C7	forma geometrica	irregolare	0	1	0	1	1
			regolare	1				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	1	2	1	1
			normale	1				
			ottima	2				
	C9	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	1	1	1	2
			normale	1				
			ottima	2				

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 4c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (AREE RICADENTI IN ZONA C2)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc
contesto	C1	localizzazione	Kc1 x Pci	€	15,0%		2.010	3.626	2.475
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc2 x Pci	€	20,0%		2.680	4.835	-
	C3	livello di urbanizzazione di zona	Kc2 x Pci	€	10,0%		1.340	2.417	1.650
immobile	C4	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	24,44	24,44	24,44	24,44
	C5	accessibilità	Kc4 x Pci	€	10,0%		1.340	-	1.650
	C6	giacitura	Kc5 x Pci	€	10,0%		1.340	-	1.650
	C7	forma geometrica	Kc6 x Pci	€	5,0%		-	1.209	-
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7 x Pci	€	15,0%		-	3.626	-
	C9	vicinanza ai centri abitati	Kc8 x Pci	€	15,0%		2.010	3.626	2.475

ALL. 4d – TABELLA DI VALUTAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA C2)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S			
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc					
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo				
			S-Cb	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj				
contesto	C1	localizzazione	1	2.010	1	3.626	2	4.950				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	-1	-2.680	-1	-4.835	0	0				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	1	1.340	1	2.417	1	1.650				
	C4	consistenza	198	4.839	57	1.393	-75	-1.833				
immobile	C5	accessibilità	1	1.340	0	0	1	1.650				
	C6	giacitura	1	1.340	0	0	1	1.650				
	C7	forma geometrica	0	0	1	1.209	0	0				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	-1	-3.626	0	0				
	C9	vicinanza ai centri abitati	1	2.010	1	3.626	1	2.475				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo Pi		10.199		3.810		10.542			
			prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		13.400		24.173		16.500			
			prezzo corretto P'ci = Pci + Pi		23.599		27.983		27.042			
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		39,33		46,64		45,07		ps (prezzo medio unitario)	43,68
											soglia max per eliminazione dei comparables: 5,00%	
			Δ %		-9,96%		6,77%		3,18%			
			comparables disomogenei esclusi da campione (no)		39,33	no	46,64	si	45,07	si		
			prezzo unitario corretto (comparables ammessi) p'c = P'ci/Ss		-		46,64		45,07		soglia max per eliminazione dei comparables: 10%	
			Δmax %		-		1,71%		-1,71%		pu (c.t.)	45,85
			Valore complessivo subject									€ 27.510

Valore unitario: €/mq 13,76

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 5 – MCA TERRENI RICADENTI IN ZONA DI “EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE” (G)

ALL. 5a – TABELLA DI COMPARAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA G)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
fonte				atto di compravendita Rep. 22871 / 12961	atto di compravendita Rep. 13693 / 8287	atto di compravendita Rep. 65 / 56	
prezzo (€)				20.000	30.000	50.000	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Via Alfredo Muzi	Frazione San Cipriano	Frazione Villa San Cipriano	(zona centrale)
		n° civico					
	catastali	sezione		-			
		foglio		59	93	93	93
		particella		785	564, 564, 567	1440	869, 870
		subalterno					
PRG	denominazione zona urbanistica			C1	C1	C1	G
epoca dato	semestre			2	2	1	1
	anno			2013	2016	2013	2017
	data			12/09/2013	14/11/2016	19/06/2013	
OMI	denominazione zona OMI			B1	B1	B1	B1
contesto	localizzazione	extraurbana	0				
		suburbana/periferica	1				
		centrale	2	X	X	X	X
	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0		X		X
		a medio termine	1	X		X	
		a breve termine	2				
	limiti edilizi (edilizia economica e popolare)	Sì	0				X
		No	1	X	X	X	
		ottima	2				
immobile	consistenza	superficie catastale	mq	935	1515	765	1500
		cubatura teorica	mc	935	1515	765	1500
		indice fondiario	mc/mq	1,00	1,00	1,00	1,00
		cubatura realizzabile	mc	935	1515	765	1500
	accessibilità	scarsa	0	X			
		normale	1		X	X	
		ottima	2				X
	giacitura	in forte declivio	0				
		in lieve declivio	1	X	X	X	X
		pianeggiante	2				
	forma geometrica	irregolare	0				
		regolare	1	X	X	X	X
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0				
		normale	1	X	X	X	X
		ottima	2				
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0				
		normale	1				
		ottima	2	X	X	X	X

ALL. 5b – TABELLA DEI DATI (AREE RICADENTI IN ZONA G)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptri@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca quantità o numero	comparable Cb quantità o numero	comparable Cc quantità o numero	quantità o numero
contesto	C1	localizzazione	extraurbana	0	2	2	2	2
			suburbana/periferica	1				
			centrale	2				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0	1	0	1	0
			a medio termine	1				
			a breve termine	2				
immobile	C3	limiti edilizi (edilizia economica e popolare)	Sì	0	1	1	1	0
			No	1				
	C4	consistenza	cubatura realizzabile	mc	935	1515	765	1500
	C5	accessibilità	scarsa	0	0	1	1	2
			normale	1				
			ottima	2				
	C6	giacitura	in forte declivio	0	1	1	1	1
			in lieve declivio	1				
			pianeggiante	2				
	C7	forma geometrica	irregolare	0	1	1	1	1
			regolare	1				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottima	2				
	C9	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	2	2	2	2
			normale	1				
			ottima	2				

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 5c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (AREE RICADENTI IN ZONA G)

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc
contesto	C1	localizzazione	Kc1 x Pci	€	-		-	-	-
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc2 x Pci	€	20,0%		4.000	-	10.000
	C3	limiti edilizi (edilizia economica e popolare)	Kc2 x Pci	€	20,0%		4.000	6.000	10.000
immobile	C4	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	19,80	19,80	19,80	19,80
	C5	accessibilità	Kc4 x Pci	€	10,0%		2.000	3.000	5.000
	C6	giacitura	Kc5 x Pci	€	-		-	-	-
	C7	forma geometrica	Kc6 x Pci	€	-		-	-	-
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7 x Pci	€	-		-	-	-
	C9	vicinanza ai centri abitati	Kc8 x Pci	€	-		-	-	-

prot. n. 2882
del 01/02/2017

ALL. 5d – TABELLA DI VALUTAZIONE (AREE RICADENTI IN ZONA G)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S			
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc					
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo				
			S-Ca	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj				
contesto	C1	localizzazione	0	0	0	0	0	0				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	-1	-4.000	0	0	-1	-10.000				
	C3	limiti edilizi (edilizia economica e popolare)	-1	-4.000	-1	-6.000	-1	-10.000				
	C4	consistenza	565	11.187	-15	-297	735	14.553				
immobile	C5	accessibilità	2	4.000	1	3.000	1	5.000				
	C6	giacitura	0	0	0	0	0	0				
	C7	forma geometrica	0	0	0	0	0	0				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	0	0	0	0				
	C9	vicinanza ai centri abitati	0	0	0	0	0	0				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo Pi		7.187		-3.297		-447			
			prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		20.000		30.000		50.000			
			prezzo corretto P'ci = Pci + Pi		27.187		26.703		49.553			
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		18,12		17,80		33,04		ps (prezzo medio unitario)	22,99
										soglia max per eliminazione dei comparables:		
			Δ %		-21,15%		-22,56%		43,71%		10,00%	
			prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		prezzo unitario medio	-
			Δmax %		-		-		-		pu (c.t.)	-
			comparables disomogenei esclusi da campione (no)		18,12	si	17,80	si	33,04	no	ps (prezzo medio unitario)	17,96
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		18,12		17,80		-		soglia max per eliminazione dei comparables:	
			Δ %		0,90%		-0,90%		-		10,00%	
			Valore complessivo subject								€ 26.940	

Valore unitario: €/mq 17,96

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 6 – MCA TERRENI RICADENTI IN ZONA “VERDE PRIVATO” (V)

ALL. 6a – TABELLA DI COMPARAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA
				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	subject
fonte				atto di compravendita Rep. 172 / 138	atto di compravendita Rep. 13374 / 8061	atto di compravendita Rep. 9135 / 5093	atto di vendita Rep. 8684 / 4768	
canone di locazione mensile (€)				27.000	7.000	3.000	4.500	
necessità del test di ammissibilità				no	no	no	no	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Frazione Sommati	Frazione S. Giusta	Loc. Casale	Frazione Pinaco	(zona centrale)
		n° civico						
	catastali	sezione		-	-			
		foglio		63	28	72	129	59
		particella		304	261	731	575	1172
		subalterno		-	-	-	-	-
epoca dato	semestre			2	2	2	1	2
	anno			2014	2016	2011	2011	2017
	data			14/07/2014	01/07/2016	07/09/2011	04/03/2011	
OMI	denominazione zona OMI			R	R	R	R	B1
contesto	localizzazione	extraurbana	0	X	X	X	X	
		suburbana/periferica	1					
		centrale	2					X
	adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche	a lungo termine	0					X
		a medio termine	1	X	X	X	X	
		a breve termine	2					
	livello di urbanizzazione	scarsa	0		X			
		normale	1	X		X	X	X
		ottima	2					
	consistenza	superficie catastale	mq	5080	3650	765	525	2000
		scarsa	0					
		normale	1		X		X	X
immobile	accessibilità	ottima	2	X		X		
		in forte declivio	0					
		in lieve declivio	1		X	X	X	X
	giacitura	pianeggiante	2	X				
		irregolare	0		X			X
		regolare	1	X		X	X	
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0		X			
		normale	1				X	
		ottima	2	X		X		X
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0					
		normale	1		X	X		
		ottima	2	X			X	X

ALL. 6b – TABELLA DEI DATI

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptri@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca quantità o numero	comparable Cb quantità o numero	comparable Cc quantità o numero	comparable Cd quantità o numero	
contesto	C1	localizzazione	extraurbana	0	0	0	0	0	2
			suburbana/periferica	1					
			centrale	2					
	C2	adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche	a lungo termine	0	1	1	1	1	0
			a medio termine	1					
			a breve termine	2					
	C3	livello di urbanizzazione	scarsa	0	1	0	1	1	1
			normale	1					
			ottima	2					
immobile	C4	consistenza	superficie ragguagliata	mq	5080	3650	765	525	2000
	C5	accessibilità	scarsa	0	2	1	2	1	1
			normale	1					
			ottima	2					
	C6	giacitura	in forte declivio	0	2	1	1	1	1
			in lieve declivio	1					
			pianeggiante	2					
	C7	forma geometrica	regolare	1	1	0	1	1	0
			regolare	2					
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	2	0	2	1	2
			normale	1					
			ottima	2					
	C9	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	2	1	1	2	2
			normale	1					
			ottima	2					

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 6c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

prot. n. 2882
del 01/02/2017

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd
contesto	C1	localizzazione	Kc1 x Pci	€	15,0%		4.050	1.050	450	675
	C2	adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche	Kc2 x Pci	€	20,0%		5.400	1.400	600	900
	C3	livello di urbanizzazione	Kc2 x Pci	€	10,0%		-	700	-	-
immobile	C4	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92
	C5	accessibilità	Kc4 x Pci	€	10,0%		2.700	-	300	-
	C6	giacitura	Kc5 x Pci	€	10,0%		2.700	-	-	-
	C7	forma geometrica	Kc6 x Pci	€	5,0%		1.350	-	150	225
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7 x Pci	€	15,0%		-	1.050	-	675
	C9	vicinanza ai centri abitati	Kc8 x Pci	€	15,0%		-	1.050	450	-

ALL. 6d – TABELLA DI VALUTAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S	
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc		comparable Cd			
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo		
			S-Ca	pj	S-Cb	pj	S-Cc	pj	S-Cd	pj		
contesto	C1	localizzazione	2	8.100	2	2.100	2	900	2	1.350		
	C2	adeguamento temporale alle previsioni urbanistiche	-1	-5.400	-1	-1.400	-1	-600	-1	-900		
	C3	livello di urbanizzazione	0	0	1	700	0	0	0	0		
	C4	consistenza	-3.080	-5.914	-1.650	-3.168	1.235	2.371	1.475	2.832		
immobile	C5	accessibilità	-1	-2.700	0	0	-1	-300	0	0		
	C6	giacitura	-1	-2.700	0	0	0	0	0	0		
	C7	forma geometrica	-1	-1.350	0	0	-1	-150	-1	-225		
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	2	2.100	0	0	1	675		
	C9	vicinanza ai centri abitati	0	0	1	1.050	1	450	0	0		
sommatoria delle correzioni di prezzo Pi				-9.964		1.382		2.671		3.732		
prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci			27.000		7.000		3.000		4.500			
prezzo corretto P'ci = Pci + Pi			17.036		8.382		5.671		8.232			
prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss			8,52		4,19		2,84		4,12		ps (prezzo medio unitario)	4,92
											soglia max per eliminazione dei	
Δ %			73,30%		-14,73%		-42,31%		-16,26%		5,00%	
prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi			comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		comparable escluso per superamento soglia max		prezzo unitario medio	-
Δmax %			-		-		-		-		pu (c.t.)	-
comparables disomogenei esclusi da campione (no)			8,52	no	4,19	si	2,84	no	4,12	si	ps (prezzo medio unitario)	4,15
prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss			-		4,19		-		4,12		soglia max per eliminazione dei	
Δ %			-		0,90%		-		-0,90%		5,00%	
prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi			comparable escluso dal campione		4,19		comparable escluso dal campione		4,12		prezzo unitario medio	4,15
Δmax %			-		0,90%		-		-0,90%		pu (c.t.)	4,15
Valore complessivo subject											€ 8.300	

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 7 – MCA TERRENI RICADENTI IN “AREA DI AMPLIAMENTO” (AA)

ALL. 7a – TABELLA DI COMPARAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
fonte				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
				atto di successione	atto di compravendita	atto di compravendita	
				Vol. 09990 - N.1699	Rep. 6 / 6	Rep. 14069 / 8567	
prezzo pattuito (€)				13.400	24.173	16.500	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Loc. Ponte a Tre Occhi	Frazione S. Lorenzo a Pinaco	Loc. San Lorenzo	(zona centrale)
		n° civico		-	-	-	-
	catastali	sezione		-	-	-	-
		foglio		93	93	93	59
		particella		755	492	573, 577	1172
		subalterno		-	-	-	-
PRG	denominazione zona urbanistica			C2	C2	C2	AA
epoca dato	semestre			2	2	1	2
	anno			2012	2012	2017	2017
	data			12/09/2012	25/07/2012	04/04/2017	
contesto	localizzazione	extraurbana	0			X	X
		suburbana/periferica	1	X	X		
		centrale	2				
	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0			X	X
		a medio termine	1	X	X		
		a breve termine	2				
	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0	X	X	X	X
		normale	1				
		ottima	2				
immobile	consistenza	superficie catastale	mq	1340	1810	2250	750
		cubatura teorica	mc	402	543	675	375
		indice fondiario	mc/mq	0,30	0,30	0,30	0,50
		cubatura realizzabile	mc	402	543	675	375
	accessibilità	scarsa	0				
		normale	1	X		X	
		ottima	2		X		X
	giacitura	in forte declivio	0	X		X	
		in lieve declivio	1		X		
		pianeggiante	2				X
	forma geometrica	irregolare	0		X		
		regolare	1	X		X	X
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0				
		normale	1	X		X	X
		ottima	2		X		
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0				
		normale	1	X	X	X	X
		ottima	2				

ALL. 7b – TABELLA DEI DATI

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca quantità o numero	comparable Cb quantità o numero	comparable Cc quantità o numero	quantità o numero
contesto	C1	localizzazione	extraurbana	0	1	1	0	0
			suburbana/periferica	1				
			centrale	2				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0	1	1	0	0
			a medio termine	1				
			a breve termine	2				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	scarsa	0	0	0	0	0
			normale	1				
			ottima	2				
immobile	C4	consistenza	cubatura realizzabile	mc	402	543	675	375
	C5	accessibilità	scarsa	0	1	2	1	2
			normale	1				
			ottima	2				
	C6	giacitura	in forte declivio	0	0	1	0	2
			in lieve declivio	1				
			pianeggiante	2				
	C7	forma geometrica	irregolare	0	1	0	1	1
			regolare	1				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	1	2	1	1
			normale	1				
			ottima	2				
	C9	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	1	1	1	1
			normale	1				
			ottima	2				

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

ALL. 7c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc
contesto	C1	localizzazione	Kc1 x Pci	€	15,0%		2.010	3.626	-
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	Kc2 x Pci	€	20,0%		2.680	4.835	-
	C3	livello di urbanizzazione di zona	Kc2 x Pci	€	-		-	-	-
immobile	C4	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	24,44	24,44	24,44	24,44
	C5	accessibilità	Kc4 x Pci	€	10,0%		1.340	-	1.650
	C6	giacitura	Kc5 x Pci	€	10,0%		1.340	2.417	1.650
	C7	forma geometrica	Kc6 x Pci	€	5,0%		-	1.209	-
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc7 x Pci	€	15,0%		-	3.626	-
	C9	vicinanza ai centri abitati	Kc8 x Pci	€	-		-	-	-

prot. n. 2882
del 01/02/2017

ALL. 7d – TABELLA DI VALUTAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA subject S			
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc					
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo				
			S-Cb	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj				
contesto	C1	localizzazione	-1	-2.010	-1	-3.626	0	0				
	C2	adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	-1	-2.680	-1	-4.835	0	0				
	C3	livello di urbanizzazione di zona	0	0	0	0	0	0				
	C4	consistenza	-27	-660	-168	-4.106	-300	-7.332				
immobile	C5	accessibilità	1	1.340	0	0	1	1.650				
	C6	giacitura	2	2.680	1	2.417	2	3.300				
	C7	forma geometrica	0	0	1	1.209	0	0				
	C8	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	-1	-3.626	0	0				
	C9	vicinanza ai centri abitati	0	0	0	0	0	0				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo Pi			-1.330		-12.566		-2.382		
			prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		13.400		24.173		16.500			
			prezzo corretto P'ci = Pci + Pi		12.070		11.607		14.118			
			prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		32,19		30,95		37,65		ps (prezzo medio unitario)	33,60
											soglia max per eliminazione dei comparables: 10,00%	
			Δ %		-4,19%		-7,87%		12,06%			
			comparables disomogenei esclusi da campione (no)		32,19	si	30,95	si	37,65	no	ps (prezzo medio unitario)	31,57
			prezzo unitario corretto (comparables ammessi) p'c = P'ci/Ss		32,19		30,95		-		soglia max per eliminazione dei comparables: 10%	
			Δmax %		1,96%		-1,96%		-			
			Valore complessivo subject									

Valore unitario: €/mq 16,00

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

ALL. 8 – MCA TERRENI RICADENTI IN ZONA “AGRICOLA” (E)

ALL. 8a – TABELLA DI COMPARAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA
				comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce	subject
fonte				atto di compravendita Rep. 14094 / 8589	atto di compravendita Rep. 13441 / 8110	atto di compravendita Rep. 13434 / 8103	atto di compravendita Rep. 13446 / 8113	atto di compravendita Rep. 13468 / 8130	
prezzo (€)				9.000	6.200	1.500	7.250	5.620	
dati identificativi	comune			Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice	Amatrice
	indirizzo	toponimo		Frazione Petrana	Frazione Domo	Frazione Collemoresco	Campo S. Pietro	Località Canton Trione	
		n° civico		-	-	-	-	-	
	catastali	sezione		-	-	-	-	-	
		foglio		31	11	48	65	98	
		particella		284, 301, 287, 285, 288, 625	221, 213	159, 309, 311	22	319	
	subalterno		-	-	-	-	-		
PRG	denominazione zona urbanistica			E1	E1	E1	E1	E1	E1
epoca dato	semestre			1	2	2	2	2	1
	anno			2017	2016	2016	2016	2016	2017
	data			12/04/2017	29/07/2016	28/07/2016	01/08/2016	10/08/2016	
immobile	consistenza	superficie catastale	mq	7750	6890	6060	7250	5620	5000
	accessibilità	scarsa	0						
		normale	1	X	X	X	X	X	
		ottima	2						X
	giacitura	in forte declivio	0						
		in lieve declivio	1	X	X	X	X	X	X
		pianeggiante	2						
	forma geometrica	irregolare	0		X			X	
		regolare	1	X		X	X		X
	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0						
		normale	1	X	X	X	X	X	X
		ottima	2						
	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0						
		normale	1	X	X	X		X	
ottima		2				X		X	

ALL. 8b – TABELLA DEI DATI

prot. n. 2882
del 01/02/2017

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca quantità o numero	comparable Cb quantità o numero	comparable Cc quantità o numero	comparable Cd quantità o numero	comparable Ce quantità o numero	
immobile	C1	consistenza	superficie catastale	mq	7750	6890	6060	7250	5620	5000
	C2	accessibilità	scarsa	0	1	1	1	1	1	2
			normale	1						
			ottima	2						
	C3	giacitura	in forte declivio	0	1	1	1	1	1	1
			in lieve declivio	1						
			pianeggiante	2						
	C4	forma geometrica	irregolare	0	1	0	1	1	0	1
			regolare	1						
	C5	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			ottima	2						
	C6	vicinanza ai centri abitati	scarsa	0	1	1	1	2	1	2
			normale	1						
			ottima	2						

ALL. 8c – TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

prot. n. 2882
del 01/02/2017

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
ambito	N.	denominazione	simbologia	u. m.	coeff. Kci	prezzo unitario corretto p'Ci (min)	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce
immobile	C1	consistenza	p'Ci (min)	€/mq	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
	C2	accessibilità	Kc2 x Pci	€	5,0%		450	310	75	363	281
	C3	giacitura	Kc3 x Pci	€	-		-	-	-	-	-
	C4	forma geometrica	Kc4 x Pci	€	5,0%		-	310	-	-	281
	C5	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5 x Pci	€	-		-	-	-	-	-
	C6	vicinanza ai centri abitati	Kc6 x Pci	€	8,0%		720	496	120	-	450

ALL. 8d – TABELLA DI VALUTAZIONE

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uprti@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc		comparable Cd		comparable Ce			
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo		
			S-Cd	pj	S-Cd	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj	S-Ce	pj		
contesto	C1	consistenza	-2.750	-688	-1.890	-473	-1.060	-265	-2.250	-563	-620	-155		
immobile	C2	accessibilità	1	450	1	310	1	75	1	363	1	281		
	C3	giacitura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C4	forma geometrica	0	0	1	310	0	0	0	0	1	281		
	C5	vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C6	vicinanza ai centri abitati	1	720	1	496	1	120	0	0	1	450		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Pi			483		644		-70		-200		857		
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		9.000		6.200		1.500		7.250		5.620			
	prezzo corretto P'ci = Pci + Pi		9.483		6.844		1.430		7.050		6.477			
	prezzo unitario corretto p'c = Pci/Ss		1,90		1,37		0,29		1,41		1,30		ps (prezzo medio unitario)	1,25
													soglia max per eliminazione dei comparables:	
	Δ %		51,56%		9,38%		-77,14%		12,68%		3,52%		15,00%	
	prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi		comparable escluso per superamento soglia max		1,37		comparable escluso per superamento soglia max		1,41		1,30		prezzo unitario medio	1,36
	Δmax %		-		0,79%		-		3,83%		-4,62%		pu (c.t.)	1,36
	comparables disomogenei esclusi da campione		1,90 no		1,37 si		0,29 no		1,41 si		1,30 si		ps (prezzo medio unitario)	1,36
	prezzo unitario corretto p/c = P'ci/Ss		-		1,37		-		1,41		1,30		soglia max per eliminazione dei comparables:	
	Δ %		-		0,79%		-		3,83%		-4,62%			
	prezzo unitario corretto finale dei comparable non esclusi		-		1,37		-		1,41		1,30		prezzo unitario medio	1,36
	Δmax %		-		0,79%		-		3,83%		-4,62%		pu (c.t.)	1,36
	Valore complessivo subject													€ 6.800

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

ALL. 9a – VALORE DI MERCATO DEI CESPITI (PRIMA RICHIESTA)

DATI IDENTIFICATIVI				Valore di mercato
Fg	Part	superficie	Intestazioni	
97	431	480 mq	1 CARRARA Loredana nata a ROMA il 20/12/1957 CRRLDN57T60H501S* (1) Proprieta' per 7/18 in regime di comunione dei beni con LAURETI LUCIANO 2 LAURETI Luciano nato a ROMA il 14/04/1953 LRTLNC53D14H501N* (1) Proprieta' per 7/18 in regime di comunione dei beni con CARRARA LOREDANA 3 LAURETI Luciano nato a ROMA il 14/04/1953 LRTLNC53D14H501N* (1) Proprieta' per 2/9	€ 710
97	434	420 mq	1 CATENA Domenico nato a AMATRICE il 27/01/1935 CTNDNC35A27A258A* (1) Proprieta' per 2/4 2 DI DOMENICO Domenico nato a ROMA il 29/07/1969 DDMDC69L29H501U* (1) Proprieta' per 1/4 3 DI DOMENICO Elisabetta nata a ROMA il 30/10/1963 DDMLBT63R70H501I* (1) Proprieta' per 1/4	€ 620
97	435	200 mq	CATENA Luigi nato a AMATRICE il 31/05/1890	€ 300
97	436	170 mq	1 CATENA Alfonso; NATO IL 27/5/1881 nato il 27/05/1881 Comproprietario 2 CATENA Gabriele; NATO IL 18/2/1874 nato il 18/02/1874 Comproprietario 3 CATENA Leopoldo; NATO IL 17/2/1910 nato il 17/02/1910 Comproprietario 4 CATENA Pio; NATO IL 24/4/1879 nato il 24/04/1879 Comproprietario	€ 250
97	437	330 mq	1 SCIALANGA Barbara nata a ROMA il 08/09/1971 SCLBBR71P48H501W* (1) Proprieta' per 1/6 2 SCIALANGA Bernardo nato a ROMA il 04/12/1962 SCLBNR62T04H501M* (1) Proprieta' per 1/6 3 SCIALANGA Daniela nata a ROMA il 25/10/1960 SCLDNL60R65H501K* (1) Proprieta' per 1/6 4 SCIALANGA Vittorio nato a ROMA il 10/07/1937 SCLVTR37L10H501G* (1) Proprieta' per 3/6	€ 490
97	441	654 mq	1 GIANNI Celeste nata a ROMA il 19/06/1956 GNNCST56H59H501H* (1) Proprieta' per 1/12 2 GIANNI Felice nato a ROMA (1) Proprieta' per 1/12 3 GIANNI Lucio nato a ROMA (1) Proprieta' per 1/12 4 NARDI Alessandra nata a ROMA il 09/05/1958 NRDLN58E49H501Z* (1) Proprieta' per 1/48 5 NARDI Andrea Maria nato a ROMA il 02/01/1973 NRDRNM73A02H501T* (1) Proprieta' per 1/48 6 NARDI Anna; FU LUIGI (1) Proprieta' per 3/12 7 NARDI Emanuela nata a ROMA il 19/06/1954 NRDMNL54H59H501L* (1) Proprieta' per 1/48 8 NARDI Francesca nata a ROMA il 25/05/1965 NRDFNC65E65H501J* (1) Proprieta' per 1/48 9 NARDI Luca nato a ROMA il 16/10/1956 NRDLCU56R16H501N* (1) Proprieta' per 1/48 10 NARDI Luigi nato a ROMA il 27/06/1955 NRDLGU55H27H501I* (1) Proprieta' per 1/48 11 NARDI Margherita Maria nata a ROMA il 09/06/1960 NRDMGH60H49H501Z* (1) Proprieta' per 1/48 12 NARDI Massimiliano nato a ROMA il 29/11/1967 NRDMSM67S29H501B* (1) Proprieta' per 1/48 13 NARDI Orlando; FU LUIGI (1) Proprieta' per 3/12 14 ROSSI Anna Maria nata a ROMA il 16/01/1934 RSSNMR34A56H501I* (1) Proprieta' per 4/48	€ 880
97	784	1790 mq	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (1) Proprieta' per 1000/1001	€ 2.420
34	428*	110 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta' per 1/1	vedi 2a richiesta
34	429*	2000 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLN289L31H501J* (1) Proprieta' per 1/1	vedi 2a richiesta
		330 mq		
67	112*	2000 mq	1 IPPOLITI Annunziata; MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta' per 1/2 2 IPPOLITI Quinta; MAR PANDOLFI nata a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta' per 1/2	vedi 2a richiesta
64	75	6410 mq	MORICONI Ezio nato a AMATRICE il 21/09/1926 MRCZEI26P21A258X* (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 8.650
3	294*	3600 mq	1 MARINI Debora nata in GERMANIA il 21/01/1981 MRNDBR81A61Z112D (2) Nuda proprieta' per 1/4 2 MARINI Fulvio nato a AMATRICE il 14/01/1953 MRNFLV53A14A258L* (2) Nuda proprieta' per 1/2 bene personale 3 MARINI Gloria nata in GERMANIA il 08/08/1990 MRNGLR90M48Z112T (2) Nuda proprieta' per 1/4 4 MARINI Romolo nato a AMATRICE il 12/02/1926 MRNRML26B12A258R* (8) Usufrutto per 1000/1000	vedi 2a richiesta
72	108	2000 mq	PICCA Maria Rita nata a ROMA il 16/05/1956 PCCMRT56E56H501N* (1) Proprieta' per 1/1	€ 2.700
72	112	2200 mq	1 GARGANO Carmela nata a CROTONE il 02/02/1936 GRGCM136B42D122G* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PICCA PAOLO 2 PICCA Paolo nato a AMATRICE il 04/03/1934 PCCPLA34C04A258F* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GARGANO CARMELA	€ 2.970
72	114	500 mq	1 PICCA Ernesto nato a AMATRICE il 09/03/1927 PCCRST27C09A258V* (1) Proprieta' per 500/1000 2 PICCA Pietro nato a ARQUATA DEL TRONTO il 06/07/1968 PCCPTR68L06A437X* (1) Proprieta' per 1/6 3 PICCA Stefania nata a ARQUATA DEL TRONTO il 28/03/1964 PCCSFN64C68A437C* (1) Proprieta' per 1/6 4 SCHIAVONI Maria Giuseppina nata a ARQUATA DEL TRONTO il 18/02/1937 SCHMGS37B58A437N* (1) Proprieta' per 1/6	€ 680
72	623	500 mq	1 MATTEI Abramo nato a SCOPPITO il 23/07/1966 MTTBRM66L23I546Q* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PICCA STEFANIA 2 PICCA Stefania nata a ARQUATA DEL TRONTO il 28/03/1964 PCCSFN64C68A437C* (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MATTEI ABRAMO	€ 680
72	764	1700 mq	PICCA Maria Rita nata a ROMA il 16/05/1956 PCCMRT56E56H501N* (1) Proprieta' per 1/1	€ 2.300
92	150	3130 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 4.230
92	550	1240 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 1.670
92	558	7126 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 9.620

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprtiet@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI				Valore di mercato
Fg	Part	superficie	Intestazioni	
92	562	2445 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 3.300
92	564	1974 mq	CONSORZIO POGGIO CASTELLANO con sede in AMATRICE 00685150575 (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 2.660
92	357	5140 mq	AURELI Giovanni nato a AMATRICE il 15/03/1943 RLAGNN43C15A258P* (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	€ 6.940
92	366	2200 mq	AURELI Giovanni nato a AMATRICE il 15/03/1943 RLAGNN43C15A258P* (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	€ 3.240
		200 mq	AURELI Giovanni nato a AMATRICE il 15/03/1943 RLAGNN43C15A258P* (1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	
91	465	3085 mq	1 DI TOMMASO Alessandro;FU PASQUALE Livellario in parte	€ 4.160
			2 DI TOMMASO Camillo nato il 01/08/1972 Livellario in parte	
			3 DI TOMMASO Celestino nato il 19/05/1960 Livellario in parte	
			4 DI TOMMASO Filippo;FU PASQUALE Livellario in parte	
			5 DI TOMMASO Giuseppina;FU PASQUALE Livellario in parte	
			6 DI TOMMASO Lorenzo nato il 11/08/1962 Livellario in parte	
			7 DI TOMMASO Settimia Livellario in parte	
			8 ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (4) Diritto del concedente	
91	450	2000 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTMTL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 4.970
		1680 mq		
92	106	1340 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTMTL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 1.810
92	107	7940 mq	DI TOMMASO Italo nato a AMATRICE il 03/04/1930 DTMTL30D03A258V* (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 10.720
91	451	5600 mq	1 MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRCDLA82M28A258G* (2) Nuda proprieta' per 1/1	€ 7.560
			2 MORICONI Giovanni nato a AMATRICE il 12/12/1952 MRCGNN52T12A258N* (8) Usufrutto per 1/1	
92	356	4370 mq	MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRCDLA82M28A258G* (1) Proprieta' per 1/1	€ 5.900
92	365	150 mq	MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRCDLA82M28A258G* (1) Proprieta' per 1/1	€ 3.170
		2200 mq	MORICONI Adelio nato a AMATRICE il 28/08/1982 MRCDLA82M28A258G* (1) Proprieta' per 1/1	
4	545	6380 mq	1 LAVARINI Alda nata a AVIO il 13/07/1933 LVRLDA33L53A520P* (1) Proprieta' per 60/1000	€ 8.610
			2 MASCI Angela nata a AMATRICE il 04/01/1953 MSCNGL53A44A258J* (1) Proprieta' per 235/1000	
			3 MASCI Francesca nata a AMATRICE il 17/07/1954 MSCFNC54L57A258K* (1) Proprieta' per 235/1000	
			4 MASCI Guido nato a AMATRICE il 07/05/1961 MSCGDU61E07A258P* (1) Proprieta' per 235/1000	
			5 MASCI Valentino nato a AMATRICE il 23/03/1957 MSCVNT57C23A258I* (1) Proprieta' per 235/1000	
5	223	190 mq	1 BONI Maria nata a AMATRICE il 16/08/1925 BNMORA25M56A258R* (1) Proprieta' per 1/9	€ 280
			2 PANDOLFI Maria nata a ROMA il 12/09/1950 PNDMRA50P52H501L* (1) Proprieta' per 1/6	
			3 PANDOLFI Vincenzo nato a ROMA il 02/03/1955 PNDVCN55C02H501G* (1) Proprieta' per 1/6	
			4 TEODORI Italia nata a ROMA il 06/08/1952 TDRTLI52M46H501Y* (1) Proprieta' per 1/9	
			5 TEODORI Marina nata a ROMA il 19/05/1959 TDRMRN59E59H501F* (1) Proprieta' per 1/9	
			6 TEODORI Rosalba nata a ROMA il 01/04/1947 TDRRLB47D41H501Q* (1) Proprieta' per 2/6	
5	428	1680 mq	1 BONI Maria nata a AMATRICE il 16/08/1925 BNMORA25M56A258R* (1) Proprieta' per 1/3	€ 2.270
			2 TEODORI Italia nata a ROMA il 06/08/1952 TDRTLI52M46H501Y* (1) Proprieta' per 1/3	
			3 TEODORI Marina nata a ROMA il 19/05/1959 TDRMRN59E59H501F* (1) Proprieta' per 1/3	
5	688	1380 mq	TEODORI Rosalba nata a ROMA il 01/04/1947 TDRRLB47D41H501Q* (1) Proprieta' per 1/1	€ 1.860
48	135	3500 mq	1 DI IANNI Anna nata a AMATRICE il 26/05/1938 DNNNNA38E66A258R* (1) Proprieta' per 1/135	€ 4.730
			2 DI IANNI Bruno Paolo nato a AMATRICE il 25/09/1939 DNNBNP39P25A258J* (1) Proprieta' per 1/135	
			3 DI IANNI Emilio nato a RIETI il 08/10/1941 DNNMLE41R08H282S* (1) Proprieta' per 1/135	
			4 FAINELLI Elvira nata a ANTRODOCO il 08/04/1967 FNLLVR67D48A315L* (1) Proprieta' per 21/630	
			5 FAINELLI Roberto nato a ANTRODOCO il 17/05/1964 FNLRR64E17A315L* (1) Proprieta' per 21/630	
			6 MATTIOLI Carla nata a ROMA il 05/09/1946 MTTCRL46P45H501X* (1) Proprieta' per 29/150	
			7 PICCARI Antonio nato a ROMA il 18/08/1939 PCCNTN39M18H501U* (1) Proprieta' per 19/150	
			8 VALENTINI Pietro nato a AMATRICE il 28/04/1909 VLNPTR09D28A258Y* (1) Proprieta' per 189/630	
88	501	3000 mq	EFEA SOCIETA SEMPLICE (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 4.050
125	357	1550 mq	1 DI PIETRANTONIO Stefano nato a ROMA il 14/11/1963 DPTSFN63S14H501K* (1) Proprieta' per 1/2	€ 2.090
			2 SANSONI Emilia nata a AMATRICE il 23/12/1938 SNSMLE38T63A258Y* (1) Proprieta' per 1/2	
125	653	1530 mq	D'ALESSIO Maria Luisa nata a ROMA il 05/02/1934 DLSMLS34B45H501I* (1) Proprieta' per 1/1	€ 2.070
49	299	3000 mq	ALEGIANI Domenica nata a AMATRICE il 18/06/1949 LGNDNC49H58A258N* (1) Proprieta' per 1/1	€ 4.050
16	202	1110 mq	QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1000/1000	€ 1.500
16	532	532 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3	€ 720
			2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3	
			3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3	
16	533	1100 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3	€ 1.490
			2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3	
			3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3	
16	534	1110 mq	1 QUATTROCCHI Caterina nata a AMATRICE il 01/06/1953 QTTTCRN53H41A258Y* (1) Proprieta' per 1/3	€ 1.500
			2 QUATTROCCHI Giovanni nato a AMATRICE il 29/10/1948 QTTGNN48R29A258Z* (1) Proprieta' per 1/3	
			3 QUATTROCCHI Tommaso nato a AMATRICE il 09/02/1951 QTTTMS51B09A258C* (1) Proprieta' per 1/3	

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptri@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI				Valore di mercato
Fg	Part	superficie	Intestazioni	
99	770	250 mq	1 CIARALLI Maria nata a ROMA il 13/06/1937 CRLMRA37H53H501F* (1) Proprieta' per 2/3 bene personale 2 CIARALLI Maria nata a ROMA il 13/06/1937 CRLMRA37H53H501F* (1) Proprieta' per 1/3	€ 370
99	771	280 mq	1 CAROSI Alberto Di Domenico Comproprietario per 1/2 2 CAROSI Anna;DI DOMENICO Comproprietario per 1/2 3 CAROSI Luciana;DI DOMENICO Comproprietario per 1/2 4 CLEMENTI Agnese;NATA IL 6/4/1916 nata il 06/04/1916 (1) Proprieta' per 1/2 5 CLEMENTI Barbara;VED CLEMENTI NATA IL 15/4/1887 nata il 15/04/1887 Usufruttuario parziale 6 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 8 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 9 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRMLP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 10 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLOV090T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 11 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRCC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 12 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 13 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72	€ 420
99	772	260 mq	1 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 2 GUERRA Fausto nato a AMATRICE il 16/05/1919 GRRFST19E16A258J* (1) Proprieta' per 2/15 3 GUERRA Ferdinando nato a AMATRICE il 17/11/1915 GRRFDN15S17A258Z* (1) Proprieta' per 2/15 4 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 5 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 6 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRMLP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLOV090T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 8 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRCC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 9 GUERRA Renato nato a AMATRICE il 24/08/1929 GRRRT29M24A258M* (1) Proprieta' per 7/15 10 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 11 GUERRA Valeria nata a AMATRICE il 13/04/1922 (1) Proprieta' per 2/15 12 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72	€ 390
99	773	270 mq	1 GUERRA Amedeo nato a ROMA il 08/09/1955 GRRMDA55P08H501P* (1) Proprieta' per 1/24 2 GUERRA Fausto nato a AMATRICE il 16/05/1919 GRRFST19E16A258J* (1) Proprieta' per 2/15 3 GUERRA Ferdinando nato a AMATRICE il 17/11/1915 GRRFDN15S17A258Z* (1) Proprieta' per 2/15 4 GUERRA Franca nata a ROMA il 13/10/1949 GRRFNC49R53H501V* (1) Proprieta' per 1/24 5 GUERRA Massimo nato a ROMA il 11/08/1952 GRRMSM52M11H501A* (1) Proprieta' per 1/24 6 GUERRA Olimpio nato a ROMA il 04/06/1960 GRRMLP60H04H501P* (1) Proprieta' per 1/24 7 GUERRA Olivia nata a ROMA il 20/12/1990 GRRLOV090T60H501H* (1) Proprieta' per 1/72 8 GUERRA Rebecca nata a ROMA il 31/10/1995 GRRRCC95R71H501V* (1) Proprieta' per 1/72 9 GUERRA Renato nato a AMATRICE il 24/08/1929 GRRRT29M24A258M* (1) Proprieta' per 7/15 10 GUERRA Roberto nato a ROMA il 28/12/1963 GRRRT63T28H501B* (1) Proprieta' per 1/24 11 GUERRA Valeria nata a AMATRICE il 13/04/1922 (1) Proprieta' per 2/15 12 RASMUSSEN Dana nata in CANADA il 17/05/1961 RSMDNA61E57Z401S* (1) Proprieta' per 1/72	€ 400
99	774	270 mq	1 CATENA Alberto nato a AMATRICE il 08/04/1914 CTNLRT14D08A258L* (1) Proprieta' per 3/12 2 CATENA Giovanni nato a AMATRICE il 23/03/1912 CTNGNN12C23A258Y* (1) Proprieta' per 3/12 3 CATENA Liberata nata a AMATRICE il 18/10/1917 CTNLRT17R58A258U* (1) Proprieta' per 3/12 4 PANICONI Alberto nato a ROMA il 13/07/1956 PNCLRT56L13H501G* (1) Proprieta' per 1/12 5 PANICONI Carla nata a ROMA il 15/11/1947 PNCCRL47S55H501E* (1) Proprieta' per 1/12 6 PANICONI Vincenzo nato a ROMA il 21/03/1950 PNCVCN50C21H501W* (1) Proprieta' per 1/12	€ 400
99	775	250 mq	1 CLEMENTI Carlo nato a ROMA il 20/02/1953 CLMCRL53B20H501Q* (1) Proprieta' per 1/6 2 CLEMENTI Claudio nato a ROMA il 13/01/1949 CLMCLD49A13H501M* (1) Proprieta' per 1/6 3 CLEMENTI Loreto nato a TORINO il 23/02/1949 CLMLRT49B23L219H* (1) Proprieta' per 3/18 4 CLEMENTI Luigi nato a ROMA il 12/06/1947 CLMLGU47H12H501J* (1) Proprieta' per 6/18 5 CLEMENTI Olga nata a TORINO il 14/06/1946 CLMLGO46H54L219C* (1) Proprieta' per 3/18	€ 370
27	87	3000 mq	1 TESEI Adelaide nata a AMATRICE il 30/12/1943 TSELD43T70A258K* (1) Proprieta' per 2/9 2 TESEI Maria Antonietta nata a ROMA il 19/03/1946 TSEMN146C59H501C* (1) Proprieta' per 2/9 3 TESEI Pietro nato a ROMA il 05/02/1942 TSEPTR42B05H501B* (1) Proprieta' per 5/9	€ 4.050
94	336	3000 mq 300 mq	BONANNI Angelo nato a AMATRICE il 12/02/1979 BNNNGL79B12A258D* (1) Proprieta' per 1/1 bene personale	€ 4.460

(*) particelle terreni incluse anche nella seconda richiesta di stima

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

ALL. 9b – VALORE DI MERCATO DEI CESPITI (SECONDA RICHIESTA)

AREA	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO
	S.A.E.	Fg	P.IIa	Superficie Intestatari	
1	93	132	10280 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9	€ 120.580
1	93	514	2050 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9	€ 28.290
1	93	738	3000 mq	1 D'ORAZIO Andrea nato a ROMA il 15/07/1962 DRZNDR62L15H501J* (1) Proprieta` per 1/4 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/4 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/4 4 D'ORAZIO Stefano nato a ROMA il 29/07/1958 DRZSFN58L29H501D* (1) Proprieta` per 1/4	€ 41.400
1	93	411	3010 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9	€ 39.460
1	93	412	4120 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9	€ 54.010
2	93	566	450 mq	1 RAMONDELLI Massimo nato a AMATRICE il 01/09/1945 RMNMSM45P01A258S* (1) Proprieta` per 1/2 2 RAMONDELLI Rita nata a ROMA il 05/01/1943 RMNRT143A45H501Z* (1) Proprieta` per 1/2	€ 8.460
2	93	587	1070 mq	1 DE BERARDINIS Giovanni nato a AMATRICE il 03/06/1921 DBRGNN21H03A258K* (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 20.670
2	93	98	1530 mq	1 DE BERNARDIS Luigi nato a PESCARA il 22/06/1961 DBRLGU61H22G482A* (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 29.970
2	93	569	230 mq	1 DE BERNARDIS Giovanni;NATO IL 3/6/1921 nato il 03/06/1921 (1) Proprieta` per 1/2 2 DE BERNARDIS Luigi;NATO IL 22/6/1961 nato il 22/06/1961 (1) Proprieta` per 1/2	€ 3.990
2	93	976	2585 mq	1 SANTARELLI Sabatino nato a AMATRICE il 19/10/1938 SNTSTN38R19A258C* (1) Proprieta` per 1/1	€ 29.500
2	93	977	2585 mq	1 SANTARELLI Sabatino nato a AMATRICE il 19/10/1938 SNTSTN38R19A258C* (1) Proprieta` per 1/1	€ 28.340
3	93	542	680 mq	1 LEONETTI Giovanni nato a AMATRICE il 07/09/1946 LNTGNN46P07A258E* (1) Proprieta` per 3/3 in regime di separazione dei beni	€ 9.380
3	93	543	620 mq	1 CAMICI Paolo nato a FOLIGNO il 10/01/1949 CMCPLA49A10D653O* (1) Proprieta` per 4/6 2 CAMICI Sara nata a AMATRICE il 15/09/1985 CMCSRA85P55A258S* (1) Proprieta` per 1/6 3 CAMICI Stefania nata a L'AQUILA il 04/03/1983 CMCSFN83C44A345A* (1) Proprieta` per 1/6	€ 8.560
3	93	548	2100 mq	1 CAMICI Paolo nato a FOLIGNO il 10/01/1949 CMCPLA49A10D653O* (1) Proprieta` per 4/6 2 CAMICI Sara nata a AMATRICE il 15/09/1985 CMCSRA85P55A258S* (1) Proprieta` per 1/6 3 CAMICI Stefania nata a L'AQUILA il 04/03/1983 CMCSFN83C44A345A* (1) Proprieta` per 1/6	€ 9.540
3	93	545	1880 mq	1 LEONETTI Giovanni nato a AMATRICE il 07/09/1946 LNTGNN46P07A258E* (1) Proprieta` per 3/3 in regime di separazione dei beni	€ 25.940
3	93	122	1900 mq	1 D'ANGELO Anna Maria nata a ROMA il 09/09/1947 DNGNMR47P49H501R* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni 2 D'ANGELO Giancarlo nato a ROMA il 02/01/1951 DNGGCR51A02H501Z* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni	€ 26.220
3	93	546	1810 mq	1 BLASI Roberto nato a ROMA il 18/08/1929 BLSRRT29M18H501J* (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 14.070
4	93	869	5830 mq	1 D'ANGELO Marco nato a ROMA il 16/12/1949 DNGMRC49T16H501V* (1) Proprieta` per 5/8 2 D'ANGELO Maria Cristina nata a ROMA il 31/07/1948 DNGMCR48L71H501N* (1) Proprieta` per 3/8	€ 99.690
4	93	870	3300 mq	1 D'ANGELO Maria Cristina nata a BOLOGNA il 02/07/1952 DNGMCR52L42A944B* (1) Proprieta` per 3/8 2 D'ANGELO Mario nato a ROMA il 09/02/1908 DNGMRA08B09H501B* (8) Usufrutto per 6/8 3 D'ANGELO Paolo nato a FIRENZE il 19/08/1956 DNGPLA56M19D612H* (1) Proprieta` per 5/8	€ 59.400
5	93	320	2110 mq	1 D'ORAZIO Gioacchino nato a ROMA il 01/01/1925 DRZGCH25A01H501S* (1) Proprieta` per 2/6 2 D'ORAZIO Luca Evangelista nato a ROMA il 10/05/1958 DRZLVN58E10H501D* (1) Proprieta` per 1/6 3 D'ORAZIO Marco nato a ROMA il 17/11/1955 DRZMRC55S17H501H* (1) Proprieta` per 1/6 4 SANTARELLI Antonio nato a ROMA il 18/10/1957 SNTNTN57R18H501R* (1) Proprieta` per 1/9 5 SANTARELLI Paola nata a ROMA il 02/01/1959 SNTPLA59A42H501G* (1) Proprieta` per 1/9 6 SANTARELLI Santa nata a ROMA il 29/04/1961 SNTSNT61D69H501K* (1) Proprieta` per 1/9	€ 16.760

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uptri@agenziaentrate.it

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it

pagina. 106 di 110

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.reti.uprti@agenziaentrate.it

AREA	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO
S.A.E.	Fg	P.IIa	Superficie	Intestatari	
6	93	502	11305 mq	1 SINI Anna Maria nata a TORRITA DI SIENA il 21/12/1961 SNINMR61T61L303X* (1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni	€ 132.610
7	93	862	2230 mq	1 DI GIAMMARIO Adriana nata a ROMA il 12/11/1931 DGMDRN31S52H501B* (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 4.950
7	93	863	2180 mq	1 CRISPINO Carmela nata a ROMA il 21/08/1963 CRSCML63M61H501X* (1) Proprieta` per 1/1	€ 2.940
8	58	322	1960 mq	1 DI GIACINTO Giancarlo nato a ROMA il 26/08/1947 DGCGCR47M26H501N* (1) Proprieta` per 1/6 2 DI GIACINTO Gino nato a AMATRICE il 20/03/1920 DGCNGI20C20A258Q* (1) Proprieta` per 4/6 3 DI GIACINTO Laura nata a ROMA il 19/12/1950 DGCLRA50T59H501G* (1) Proprieta` per 1/6	€ 2.650
9	36	298	27050 mq	1 BERARDINELLI Adriana nata a MENTANA il 02/09/1941 BRRDRN41P42F127R* (1) Proprieta` per 1/2 2 BERARDINELLI Egidio nato a MENTANA il 23/07/1946 RRRGDE46L23F127Y (1) Proprieta` per 1/2	€ 46.730
10	59	1172	32050 mq	1 RENZI Giovanna nata a AMATRICE il 27/12/1960 RNZGNN60T67A258I* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/12/2017 2 RENZI Giuseppe nato a AMATRICE il 28/03/1954 RNZGPP54C28A258K* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 22/12/2017	€ 12.040
11	97	433	590 mq	1 COMUNE DI AMATRICE con sede in AMATRICE 00110480571* (1) Proprieta` per 1/1	€ 800
11	97	434	420 mq	1 CATENA Domenico nato a AMATRICE il 27/01/1935 CTNDNC35A27A258A* (1) Proprieta` per 2/4 2 DI DOMENICO Domenico nato a ROMA il 29/07/1969 DDMDNC69L29H501U* (1) Proprieta` per 1/4 3 DI DOMENICO Elisabetta nata a ROMA il 30/10/1963 DDMLBT63R70H501I* (1) Proprieta` per 1/4	€ 620
11	97	435	200 mq	CATENA Luigi nato a AMATRICE il 31/05/1890	€ 300
11	97	436	170 mq	1 CATENA Alfonso; NATO IL 27/5/1881 nato il 27/05/1881 Comproprietario 2 CATENA Gabriele; NATO IL 18/2/1874 nato il 18/02/1974 Comproprietario 3 CATENA Leopoldo; NATO IL 17/2/1910 nato il 17/02/1910 Comproprietario 4 CATENA Pio; NATO IL 24/4/1879 nato il 24/04/1879 Comproprietario	€ 250
11	97	437	330 mq	1 SCIALANGA Barbara nata a ROMA il 08/09/1971 SCLBBR71P48H501W* (1) Proprieta` per 1/6 2 SCIALANGA Bernardo nato a ROMA il 04/12/1962 SCLBNR62T04H501M* (1) Proprieta` per 1/6 3 SCIALANGA Daniela nata a ROMA il 25/10/1960 SCLDNL60R65H501K* (1) Proprieta` per 1/6 4 SCIALANGA Vittorio nato a ROMA il 10/07/1937 SCLVTR37L10H501G* (1) Proprieta` per 3/6	€ 490
11	97	784	1790 mq	1 ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI RIETI (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 2.420
12	34	428	110 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLNZ89L31H501J* (1) Proprieta` per 1/1	€ 14.190
12	34	429	330 mq	DE BENEDICTIS GENNARI Lorenzo nato a ROMA il 31/07/1989 DBNLNZ89L31H501J* (1) Proprieta` per 1/1	€ 5.300
12	34	430	1100 mq	1 GENNARI Eugenio nato a ROMA il 17/08/1956 GNGNGE56M17H501X (1) Proprieta` per 1/1	€ 1.970
12	34	431	300 mq	1 DI TULLIO Aurora nata a AMATRICE il 23/07/1943 DTLRRA43L63A258J* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni 2 DI TULLIO Aurora nata a AMATRICE il 23/07/1943 DTLRRA43L63A258J* (1) Proprieta` per 1/2	€ 450
12	34	432	320 mq	1 FERRETTI Michele nato a ROMA il 27/02/1961 FRMRHL61B27H501D* (2) Nuda proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	€ 480
13	67	111	1100 mq	1 IPPOLITI Annunziata; MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta` per 1/2 2 IPPOLITI Quinta; MAR PANDOLFI nata a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta` per 1/2	€ 1.650
13	67	112	7380 mq	1 IPPOLITI Annunziata; MAR PANDOLFI nato a ROMA il 09/07/1924 (1) Proprieta` per 1/2 2 IPPOLITI Quinta; MAR PANDOLFI nata a ROMA il 26/01/1935 PPLQNT35A66H501B* (1) Proprieta` per 1/2	€ 3.380
14	64	75	6410 mq	MORICONI Ezio nato a AMATRICE il 21/09/1926 MRCZEI26P21A258X* (1) Proprieta` per 1000/1000	€ 8.650
15	3	294	14550 mq	1 MARINI Debora nata in GERMANIA il 21/01/1981 MRNDBR81A61Z112D (2) Nuda proprieta` per 1/4 2 MARINI Fulvio nato a AMATRICE il 14/01/1953 MRNFLV53A14A258L* (2) Nuda proprieta` per 1/2 bene personale 3 MARINI Gloria nata in GERMANIA il 08/08/1990 MRNGLR90M48Z112T (2) Nuda proprieta` per 1/4 4 MARINI Romolo nato a AMATRICE il 12/02/1926 MRNRML26B12A258R* (8) Usufrutto per 1000/1000	€ 4.860

Nota. Gli importi in euro sono arrotondati

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.reti.it; coc@comune.amatrice.reti.it

ALL. 10a – RIEPILOGO TABELLA DI CALCOLO VALORE DI MERCATO DEI CESPITI (PRIMA RICHIESTA)

DATI IDENTIFICATIVI			C1				C2				V				VP				G				AA				P				E				TOTALE			
FG.	P.LLA	SUP. (MQ)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	R	Vm (€)	mq	€/mq	R	Vm (€)	(€)	arrotondato		
97	431	480	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	480	1,35	1,10	713					713		€	710,00			
97	434 ⁽⁵⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
97	435 ⁽⁵⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
97	436 ⁽⁵⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
97	437 ⁽⁵⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
97	441	654	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	654	1,35	1,00	883	883	€	880,00
97	784 ⁽⁵⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
34	428 ⁽²⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
34	429 ⁽³⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
67	112 ⁽⁴⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
64	75	6.410	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	6.410	1,35	1,00	8.654	8.654	€	8.650,00
3	294 ⁽¹⁾		0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	0	-	0	€	-		
72	108	2.000	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	2.000	1,35	1,00	2.700	2.700	€	2.700,00
72	112	2.200	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	2.200	1,35	1,00	2.970	2.970	€	2.970,00
72	114	500	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	500	1,35	1,00	675	675	€	680,00
72	623	500	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	500	1,35	1,00	675	675	€	680,00
72	764	1.700	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.700	1,35	1,00	2.295	2.295	€	2.300,00
92	150	3.130	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.130	1,35	1,00	4.226	4.226	€	4.230,00
92	550	1.240	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.240	1,35	1,00	1.674	1.674	€	1.670,00
92	558	7.126	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	7.126	1,35	1,00	9.620	9.620	€	9.620,00
92	562	2.445	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	2.445	1,35	1,00	3.301	3.301	€	3.300,00
92	564	1.974	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.974	1,35	1,00	2.665	2.665	€	2.660,00
92	357	5.140	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	5.140	1,35	1,00	6.939	6.939	€	6.940,00
92	366*	2.400	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	2.400	1,35	1,00	3.240	3.240	€	3.240,00
91	465	3.085	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.085	1,35	1,00	4.165	4.165	€	4.160,00
91	450*	3.680	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.680	1,35	1,00	4.968	4.968	€	4.970,00
92	106	1.340	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.340	1,35	1,00	1.809	1.809	€	1.810,00
92	107	7.940	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	7.940	1,35	1,00	10.719	10.719	€	10.720,00
91	451	5.600	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	5.600	1,35	1,00	7.560	7.560	€	7.560,00
92	356	4.370	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	4.370	1,35	1,00	5.900	5.900	€	5.900,00
92	365*	2.350	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	2.350	1,35	1,00	3.173	3.173	€	3.170,00
4	545	6.380	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	6.380	1,35	1,00	8.613	8.613	€	8.610,00
5	223	190	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	190	1,35	1,10	282	282	€	280,00
5	428	1.680	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.680	1,35	1,00	2.268	2.268	€	2.270,00
5	688	1.380	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.380	1,35	1,00	1.863	1.863	€	1.860,00
48	135	3.500	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.500	1,35	1,00	4.725	4.725	€	4.730,00
88	501	3.000	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.000	1,35	1,00	4.050	4.050	€	4.050,00
125	357	1.550	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.550	1,35	1,00	2.093	2.093	€	2.090,00
125	653	1.530	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.530	1,35	1,00	2.066	2.066	€	2.070,00
49	299	3.000	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	3.000	1,35	1,00	4.050	4.050	€	4.050,00
16	202	1.110	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.110	1,35	1,00	1.499	1.499	€	1.500,00
16	532	532	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	532	1,35	1,00	718	718	€	720,00
16	533	1.100	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.100	1,35	1,00	1.485	1.485	€	1.490,00
16	534	1.110	0	-		0	0	-		0	0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-		0	1.110	1,35	1,00	1			

ALL. 10b – TABELLA DI CALCOLO VALORE DI MERCATO DEI CESPITI (SECONDA RICHIESTA)

DATI IDENTIFICATIVI			C1				C2				V				VP				G				AA				P				E				TOTALE			
FG.	P.LLA	SUP. (MQ)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	mq	€/mq	Cs	Vm (€)	(€)	arrotondato		
93	132	10.280	0	-		0	10.280	13,80	0,85	120.584	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	120.584	€ 120.580,00		
93	514	2.050	0	-		0	2.050	13,80	1,00	28.290	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	28.290	€ 28.290,00		
93	738	3.000	0	-		0	3.000	13,80	1,00	41.400	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	41.400	€ 41.400,00		
93	411	3.010	0	-		0	3.010	13,80	0,95	39.461	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	39.461	€ 39.460,00		
93	412	4.120	0	-		0	4.120	13,80	0,95	54.013	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	54.013	€ 54.010,00		
93	566	450	380	22,00	1,00	8.360	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	70	1,35	1,10	104	8.464	€ 8.460,00							
93	587	1.070	930	22,00	1,00	20.460	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	140	1,35	1,10	208	20.668	€ 20.670,00							
93	98	1.530	1.350	22,00	1,00	29.700	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	180	1,35	1,10	267	29.967	€ 29.970,00							
93	569	230	160	22,00	1,05	3.696	0	-		0	70	4,15	1,00	291	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	3.987	€ 3.990,00		
93	976	2.585	0	-		0	1.945	13,80	1,00	26.841	640	4,15	1,00	2.656	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	29.497	€ 29.500,00		
93	977	2.585	0	-		0	1.825	13,80	1,00	25.185	760	4,15	1,00	3.154	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	28.339	€ 28.340,00		
93	542	680	0	-		0	680	13,80	1,00	9.384	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	9.384	€ 9.380,00		
93	543	620	0	-		0	620	13,80	1,00	8.556	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	8.556	€ 8.560,00		
93	548	2.100	0	-		0	80	13,80	1,05	1.159	2.020	4,15	1,00	8.383	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	9.542	€ 9.540,00		
93	545	1.880	0	-		0	1.880	13,80	1,00	25.944	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	25.944	€ 25.940,00		
93	122	1.900	0	-		0	1.900	13,80	1,00	26.220	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	26.220	€ 26.220,00		
93	546	1.810	0	-		0	680	13,80	1,00	9.384	1.130	4,15	1,00	4.690	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	14.074	€ 14.070,00		
93	869	5.830	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		5.830	18,00	0,95	99.693	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	99.693	€ 99.690,00		
93	870	3.300	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		3.300	18,00	1,00	59.400	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	59.400	€ 59.400,00		
93	320	2.110	0	-		0	910	13,80	1,00	12.558	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	1.200	3,50	1,00	4.200	0	-		0	0	-	0	16.758	€ 16.760,00	
93	502	11.305	0	-		0	11.305	13,80	0,85	132.608	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	132.608	€ 132.610,00		
93	862	2.230	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	900	3,50	1,00	3.150	1.330	1,35	1,00	1.796	4.946	€ 4.950,00				
93	863	2.180	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	2.180	1,35	1,00	2.943	2.943	€ 2.940,00							
58	322	1.960	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	1.960	1,35	1,00	2.646	2.646	€ 2.650,00							
36	298	27.050	0	-		0	0	-		0	0	-		0	4.750	3,50	1,00	16.625	0	-		1	0	0	-	0	22.300	1,35	1,00	30.105	46.730	€ 46.730,00						
59	1172	3.205	0	-		0	0	-		0	1.270	4,15	1,00	5.271	1.935	3,50	1,00	6.773	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	12.043	€ 12.040,00	
97	433	590	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	590	1,35	1,00	797	797	€ 800,00							
97	434 ⁽⁵⁾	420	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	420	1,35	1,10	624	624	€ 620,00							
97	435 ⁽⁵⁾	200	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	200	1,35	1,10	297	297	€ 300,00							
97	436 ⁽⁵⁾	170	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	170	1,35	1,10	252	252	€ 250,00							
97	437 ⁽⁵⁾	330	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	330	1,35	1,10	490	490	€ 490,00							
97	784 ⁽⁵⁾	1.790	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	1.790	1,35	1,00	2.417	2.417	€ 2.420,00							
34	426 ⁽²⁾	1.410	0	-		0	0	-		0	0	-		0	670	3,50	1,00	2.345	0	-		0	740	16,00	1	11.840	0	-	0	0	0	-	0	0	-	0	14.185	€ 14.190,00
34	429 ⁽³⁾	2.330	0	-		0	0	-		0	0	-		0	1.000	3,50	1,00	3.500	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	1.330	1,35	1,00	1.796	5.296	€ 5.300,00			
34	430	1.460	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	1.460	1,35	1,00	1.971	1.971	€ 1.970,00							
34	431	300	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	300	1,35	1,10	446	446	€ 450,00							
34	432	320	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	320	1,35	1,10	475	475	€ 480,00							
67	111	1.220	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	1.220	1,35	1,00	1.647	1.647	€ 1.650,00							
67	112 ⁽⁴⁾	2.500	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	2.500	1,35	1,00	3.375	3.375	€ 3.380,00							
64	75	6.410	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	6.410	1,35	1,00	8.654	8.654	€ 8.650,00							
3	294 ⁽¹⁾	3.600	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-		0	0	-	1	0	0	-	0	3.600	1,35	1,00	4.860	4.860	€ 4.860,00							

Note finali.

I valori unitari ed i coefficienti di superficie ad essi applicati, si riferiscono alle singole particelle ed alle rispettive consistenze.

Nel caso più particelle terreni limitrofe siano riconducibili al medesimo soggetto proprietario e quindi costituiscano di fatto un unico lotto (avente la medesima destinazione urbanistica), è facoltà del Comune applicare ai valori unitari delle particelle interessate i coefficienti correttivi (Cs) corrispondenti alla classe di consistenza cui appartiene la superficie cumulativa del lotto (come da paragrafo 5.2.10); ciò in coerenza con la metodologia operativa adottata.

committente

ALL. 11 – VALORE DI MERCATO DEI CESPITI (RIEPILOGO)

prot. n. 2882
del 01/02/2017

Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio
Viale Cesare Verani, 7 – 02100 Rieti – tel 0746 – 281811 – dp.rieti.uprtiet@agenziaentrate.it

DATI IDENTIFICATIVI			VALORE DI MERCATO	DATI IDENTIFICATIVI			VALORE DI MERCATO	DATI IDENTIFICATIVI			VALORE DI MERCATO
FG.	P.LLA	SUP. (MQ)		FG.	P.LLA	SUP. (MQ)		FG.	P.LLA	SUP. (MQ)	
3	294 ⁽¹⁾	3.600	€ 4.860,00	72	764	1.700	€ 2.300,00	93	548	2.100	€ 9.540,00
4	545	6.380	€ 8.610,00	88	501	3.000	€ 4.050,00	93	566	450	€ 8.460,00
5	223	190	€ 280,00	91	451	5.600	€ 7.560,00	93	569	230	€ 3.990,00
5	428	1.680	€ 2.270,00	91	465	3.085	€ 4.160,00	93	587	1.070	€ 20.670,00
5	688	1.380	€ 1.860,00	91	450 *	3.680	€ 4.970,00	93	738	3.000	€ 41.400,00
16	202	1.110	€ 1.500,00	92	106	1.340	€ 1.810,00	93	862	2.230	€ 4.950,00
16	532	532	€ 720,00	92	107	7.940	€ 10.720,00	93	863	2.180	€ 2.940,00
16	533	1.100	€ 1.490,00	92	150	3.130	€ 4.230,00	93	869	5.830	€ 99.690,00
16	534	1.110	€ 1.500,00	92	356	4.370	€ 5.900,00	93	870	3.300	€ 59.400,00
27	87	3.000	€ 4.050,00	92	357	5.140	€ 6.940,00	93	976	2.585	€ 29.500,00
34	428 ^{(2)*}	1.410	€ 14.190,00	92	550	1.240	€ 1.670,00	93	977	2.585	€ 28.340,00
34	429 ^{(3)*}	2.330	€ 5.300,00	92	558	7.126	€ 9.620,00	94	336 *	3.300	€ 4.460,00
34	430	1.460	€ 1.970,00	92	562	2.445	€ 3.300,00	97	431	480	€ 710,00
34	431	300	€ 450,00	92	564	1.974	€ 2.660,00	97	434 ⁽⁵⁾	420	€ 620,00
34	432	320	€ 480,00	92	365 *	2.350	€ 3.170,00	97	435 ⁽⁵⁾	200	€ 300,00
36	298	27.050	€ 46.730,00	92	366 *	2.400	€ 3.240,00	97	436 ⁽⁵⁾	170	€ 250,00
48	135	3.500	€ 4.730,00	93	98	1.530	€ 29.970,00	97	437 ⁽⁵⁾	330	€ 490,00
49	299	3.000	€ 4.050,00	93	122	1.900	€ 26.220,00	97	441	654	€ 880,00
58	322	1.960	€ 2.650,00	93	132	10.280	€ 120.580,00	97	784 ⁽⁵⁾	1.790	€ 2.420,00
59	1172	3.205	€ 12.040,00	93	320	2.110	€ 16.760,00	99	770	250	€ 370,00
64	75	6.410	€ 8.650,00	93	411	3.010	€ 39.460,00	99	771	280	€ 420,00
64	75	6.410	€ 8.650,00	93	412	4.120	€ 54.010,00	99	772	260	€ 390,00
67	111	1.220	€ 1.650,00	93	502	11.305	€ 132.610,00	99	773	270	€ 400,00
67	112 ⁽⁴⁾	2.500	€ 3.380,00	93	514	2.050	€ 28.290,00	99	774	270	€ 400,00
72	108	2.000	€ 2.700,00	93	542	680	€ 9.380,00	99	775	250	€ 370,00
72	112	2.200	€ 2.970,00	93	543	620	€ 8.560,00	125	357	1.550	€ 2.090,00
72	114	500	€ 680,00	93	545	1.880	€ 25.940,00	125	653	1.530	€ 2.070,00
72	623	500	€ 680,00	93	546	1.810	€ 14.070,00				

Note

Escluse dalla valutazione le particelle 93/84 e 97/433 di proprietà comunale

(1) Particella 3/294 presente in entrambe le richieste ma con superficie diversa (3600 mq nella prima e 14.450 mq nella seconda); assunta la superficie occupata pari a 3.600 mq (come da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(2) Particella 34/428 presente in entrambe le richieste ma con destinazione diversa (zona E1 nella prima, zone VP per 740 mq e zona AA per 670 mq nella seconda); assunta l'informazione più recente (come confermato da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(3) Particella 34/429 presente in entrambe le richieste ma con destinazione diversa (zona E1 nella prima, zone VP per 1000 mq e zona E1 per 1330 mq nella seconda); assunta l'informazione più recente (come confermato da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(4) Particella 67/112 presente in entrambe le richieste ma con superficie diversa (2.000 mq nella prima e 7.380 mq nella seconda); assunta la superficie occupata pari a 2.500 mq (come da nota del 13/08/2018 inviata dal Comune)

(5) Particella presente in entrambe le richieste

(*) Catastralmente suddivise in AA e AB (qualità)

committente

Comune di Amatrice presso C.O.C. Amatrice

Tel. 0746.83081 - Fax 0746.825682

PEC: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it; coc@comune.amatrice.rieti.it