

Oggetto: Relazione di verifica congruità del valore di mercato della proprietà FIAL Immobiliare - ex Fiorucci - in loc. Collegentileasco di Amatrice

PREMESSA

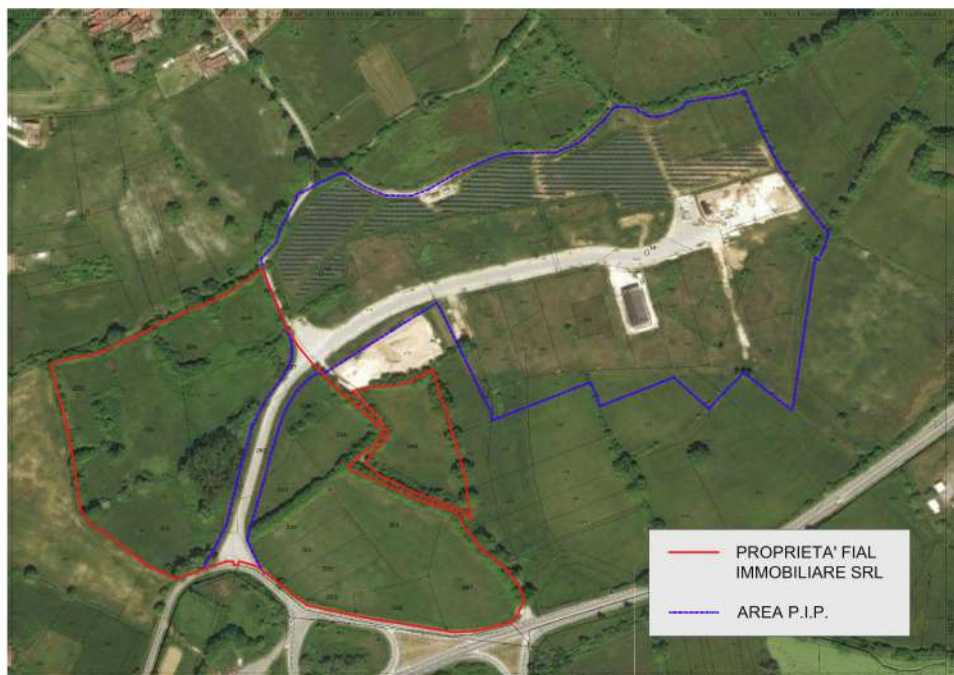
Con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 10/02/2020 l'Amministrazione Comunale ha espresso l'interesse ad ampliare il P.I.P in loc. Collegentileasco acquistando la proprietà FIAL immobiliare contermina con la proprietà comunale e ha demandato all'ufficio tecnico la verifica di congruità prezzo proposto.

Di seguito si riporta l'elenco delle particelle oggetto della presente con la destinazioni urbanistiche e l'estensione di ciascuna particella:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	PROPRIETA'	VALORE (€)	
				domenicale	agrario
48	259	8830	FIAL IMMOBILIARE	20,52	15,96
48	260	3320		7,72	6
48	261	6670		15,71	12,22
48	262	2410		5,6	4,36
48	263	1650		3,41	3,41
48	266	2180		4,5	4,5
48	267	5020		10,37	10,37
48	268	6250		12,91	12,91
48	326	1910		4,44	3,45
48	327	840		1,95	1,52
48	328	2920		6,79	5,28
48	329	2890		6,72	5,22
48	330	1870		3,86	3,86
48	331	1990		4,11	4,11
48	332	2080		4,3	4,3
48	333	2780		5,74	5,74
48	334	2550		5,27	5,27
48	351	4850		10,02	10,02
48	359	6540		15,2	11,82

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE CARATTERISTICHE E UTILIZZO

Si riporta una breve descrizione delle aree citate nella delibera di C.C. n. 16/2020 oggetto della presente valutazione.



L'area e' composta da n. 19 particelle terreni identificabili al foglio 48 è situata in località "Collegentileseco " e zone limitrofe, ha una superficie di 6.34.65 mq (al netto della strada di lottizzazione pari a 4155 mq), morfologicamente è un pianoro blandamente concavo, di forma sub rettangolare disposto N-S e delimitato da una scarpata abbastanza sviluppata verso l'abitato di Collegentileseco, i terreni costituiscono di fatto un'area unica adiacente la salaria per Rieti-Ascoli Piceno (SS4).

La viabilità d'accesso è buona essendo attraversata dalla strada comunale del P.I.P che si innesta nello svincolo della Salaria al Km 138, la principale arteria viaria di zona da cui risulta accessibile. Attualmente il terreno è utilizzato per fini agricoli ed in particolare per la produzione di erba e fieno o per il pascolo del bestiame.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Le particelle oggetto di valutazione ricadono all'interno della zona urbanistica destinata a aree artigianale e piccole industrie il cui piano (Piano Particolareggiato Quadro) è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 39 del 30.08.2002 previo benestare della Regione Lazio.

Seguono le caratteristiche urbanistiche estrapolate dalle vigenti N.T.A. per ciascuna zona del P.R.G. interessata.

La zona **D** è suddivisa in due sottozone. Nella prima (D1), che riguarda impianti ed attrezzature (artigianali, industriali e assimilati), di iniziativa pubblica.

Nella seconda (D2), che riguarda insediamenti di nuova formazione, si attua mediante predisposizione dello strumento urbanistico preventivo, nel quale dovranno essere previste norme relative alle tipologie edilizie all'uso dei materiali utilizzati nell'edificazione.

ZONA D2 – sono le aree destinate a nuovi insediamenti. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico attuativo. Almeno il 25% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Le strade interne devono essere larghe almeno 7 m..

Gli indici da applicare in sede di formazione del piano attuativo sono i seguenti:

If = 4,0 mc/mq;

Uf = 0.33;

Np – 1

Q – 33

V.le - 1.5

Vlc – 1.2

Df = ml 10,00

Ds = ml 7,00

Dc – 8.00 mt

H = 8,00

P – 10

Ip - 5.

I laboratori artigianali e le piccole industrie potranno coprire; 1/3 della superficie del lotto, purché la loro destinazione risulti da atto notarile trascritto presso la conservatoria dei

registri immobiliari. L'altezza massima dei laboratori e delle industrie suddette, di 8,00 m. dovrà svilupparsi su un unico piano. All'interno delle costruzioni o nelle aree di loro pertinenza dovrà essere destinata al parcheggio una superficie pari almeno ad 1/10 dell'area coperta dall'edificio ad uso artigianale o industriale. E' consentita la realizzazione di alloggio per il custode.

Si applica in modo particolare quanto prescritto al punto 1) delle Norme Generali.

L'area sita lungo la direttrice per Sommati e quella sita a sud-est di Torrita devono essere realizzate tramite strumenti urbanistici attuativi che impongono le distanze di protezione dei corsi d'acqua e delle viabilità principali, individuino la possibilità di intervenire su lotti accorpati di estensione massima di 15.000 mq, escludano la realizzazione di industrie di 1^a classe (vedi decreto ministeriale 23 dicembre 1976 e successivo decreto ministeriale del 29 marzo 1977) e comunque prevedano norme e indirizzi di intervento atti a tutelare l'ambiente e ad instaurare industrie collaterali alle attività agricole esistenti sul territorio.

ZONE E - zona agricola 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.

Zone agricole soggette a vincolo idrogeologico : Le aree private e pubbliche soggette a vincolo idrogeologico debbono conservare la loro destinazione attuale ed essere soggette a rimboschimento al fine di consentire alle stesse di non subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il "regime delle acque" a norma dell' articolo 1 della legge 30 dicembre 1923, n. 3267. E' vietato qualsiasi altro uso, per viabilità o attività che comporti scavo del terreno e simili che non sia previsto nello strumento urbanistico approvato. Nelle aree soggette a tale tipo di vincolo tutti i movimenti di terreno per realizzare qualsiasi tipo di opera devono essere autorizzati ed effettuati sotto il diretto controllo dell'Ispettorato dipartimentale delle foreste di Rieti, competente per giurisdizione.

Alvei dei corsi d'acqua: gli alvei dei torrenti vanno adeguatamente protetti. Salvo diversa destinazione del piano regolatore generale, va rispettata, dal limite della proprietà demaniale, una distanza minima di 10 m. per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo.

E' vietato procedere a lavori di escavazione o trasformazione della sede dell'alveo o a riempimento della stessa con materiali di risulta, ove non vi sia espressa autorizzazione concessa nei modi e forme di legge.

La concessione edilizia è subordinata comunque alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto di asservimento del fondo alla costruzione; tale atto d'obbligo può essere annullato solo su assenso del comune, previa variazione della normativa di zona.

91

ZONA E1 - destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola e di allevamento.

Consentita la realizzazione di:

Sono ammesse solo costruzioni di carattere agricolo con un massimo di 0,03 mc/mq destinati a residenze e 0,02 mc/mq agli edifici di carattere agricolo incorporati dall'abitazione.

Deroghe in altezza sono concesse per costruzione di silos, essiccatoi ecc.

La destinazione d'uso prescritta dalla norma deve essere sancita da atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Si applica in particolare quanto previsto al punto e) delle Norme Generali per le zone agricole.

Lotto minimo = mq 10.000 (di proprietà dell'imprenditore richiedente);

If = 0,03 mc/mq (per la destinazione d'uso residenziale);

If = 0,02 mc/mq (per la destinazione d'uso di cui ai punti 2, 3, 5);

Dc = ml 8,00
Dc = ml 10,00 dalle strade
Df = ml 10,00 dai fabbricati;
H = max due piani fuori terra ml 7,50 (per uso abitativo);

PROCESSO DI VALUTAZIONE *estratto dalla relazione di stima aree occupate a seguito sisma 2016 – Comune di Accumoli prot. 3521 del 26.02.2019*

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo la disciplina estimale, 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'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Anche nel caso di terreni destinati all'esproprio, con riferimento al DPR 327/2001 e ss.mm.ii., il calcolo dell'indennità si determina in funzione del **valore venale del bene**.

Come è noto, il valore venale in comune commercio rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior possibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta.

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 applicata preferibilmente la metodologia diretta.

Nel caso di specie, va 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 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;

Dalle ricerche di mercato condotte si rileva 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 di congruità, si fonda stante l'assenza di un vero e proprio volume di scambi, ovvero di transazioni significative ai fini comparativi, sulla stima del più probabile

valore di mercato delle aree individuate per la realizzazione delle soluzioni temporanee di emergenza nel Comune (in particolare redatte per il Comune di Amatrice e Accumoli) di cui si riportano per estratto le analisi per le zone urbanistiche di interesse:

5.1

Le particelle (n.3) ricadenti in area produttiva D2, site in loc. Campo di Sotto (frazione di Grisciano), risultano accessibili dalla strada Salaria Rieti-Ascoli Piceno e coprono complessivamente una superficie di circa 1.200.

Tali particelle erano già incluse nell'elenco di aree produttive individuate dal Comune in una precedente richiesta di stima (prot. 6435 del 31/05/2017 e successiva integrazione al prot. 14125 del 1/06/2017). Si ritengono dunque valide le considerazioni e le valutazioni espresse dall'Ufficio nella relazione di stima detta (prot. 20068 del 2/08/2017).

Tabella 15 – Particelle ricadenti in zona D2

INDAGINE DI MERCATO 5.1.1

Le aree in esame appartengono ad uno dei maggiori comparti liberi edificabili, a destinazione produttiva, del Comune di Accumoli; esso risulta abbastanza prossimo alla frazione di Grisciano - praticamente al confine con il Comune di Arquata del Tronto – ed è sito a ridosso della via salaria per Rieti-Ascoli Piceno (SS4), in sostanziale adiacenza all'analoga zona produttiva (industriale e artigianale) del comune limitrofo. Tale ubicazione determina una buona accessibilità.

Si presuppone una forma di mercato di concorrenza monopolistica, valutato il sufficiente grado di disponibilità di sostituti dell'immobile nel territorio interessato.

Tenuto conto della mancanza di dati di riferimento nel Comune di Accumoli per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, si è condotta un'indagine di mercato nell'ambito delle compravendite (fonte: Conservatoria dei Registri Immobiliari) ampliata ai territori limitrofi (Comune di Arquata del Tronto), pervenendo all'individuazione di alcuni immobili di confronto (*comparables*).

Nello specifico si è definito un segmento di mercato avente le seguenti caratteristiche:

- Destinazione d'uso produttiva (industriale, artigianale, servizi);
- Zona esterna ai centri abitati (zona OMI-R);
- Consistenza media e medio-grande;
- Epoca: 2017.

Data la contenuta dinamicità dello specifico segmento di mercato, è stato ampliato il campione con *comparables* riferiti anche al 2° semestre 2016.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Il campione selezionato è costituito da un gruppo di aree a destinazione produttiva che presentano caratteristiche ritenute ragionevolmente confrontabili con quelle del bene di riferimento (subject).

In particolare, sono stati utilizzati i dati provenienti da **n.3 transazioni** di seguito indicate:

Comparable:		Ca
Fonte:		Preliminare di compravendita
Estremi dell'atto:		rep. 13619 / 8241
Prezzo scambiato*		71.074,32
Data dell'atto:		12/10/2016
Comune:		Amatrice (RI)
Indirizzo	Toponimo	Loc. Torrita / Colle Gentile
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	48
	Particella	652, 669, 657, 660, 676, 673, 678, 675, 666
	Subalterno	-
Destinazione urbanistica		Zona D - Artigianato e piccole industrie (comprensorio n.3) del P.R.G.
Superficie del lotto** (mq)		5094
Ulteriori informazioni:		Rapporto di copertura fondiario non superiore ad 1/3 del lotto; altezza massima 8 m; unico piano. Parcheggi pari ad almeno 1/10 della sup. coperta. Consentito alloggio custode. Necessario Piano attuativo
* Valori riferiti all'epoca dell'atto		
** Superficie censuaria da banca dati catastale		

Comparable:		Cb
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. 30912 / 17965
Prezzo scambiato*		38.640,00
Data dell'atto:		19/01/2017
Comune:		Arquata del Tronto (AP)
Indirizzo	Toponimo	SS4
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	59
	Particella	1365
	Subalterno	-
Destinazione urbanistica		Zona I - Produttiva - Commerciale - Per servizi comprensoriali (art.1 N.T.A.) della variante al Piano Regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale - Agglomerato di Arquata del Tronto
Superficie del lotto** (mq)		1610
Ulteriori informazioni:		Rapporto di copertura fondiario non superiore a 0,50 mq/mq; altezza massima 7 m; possibili più piani. Parcheggi pari a 1mq per mc di nuova costruzione + 10 mq per addetto. Necessario Piano attuativo
* Valori riferiti all'epoca dell'atto		
** Superficie censuaria da banca dati catastale		

Esame dell'immobile in stima: l'unità-tipo

Al fine di poter pervenire ad una efficace comparazione, in via semplificativa, è necessario formulare delle ragionevoli ipotesi relative all'immobile-tipo oggetto di comparazione (*subject*) che tenga cioè di conto le caratteristiche prevalenti dell'area complessiva.

La superficie del *subject* viene fatta coincidere con l'ampiezza del lotto minimo previsto dal vigente P.R.G. di Accumoli (2.000 mq), peraltro molto prossima alla superficie media dei lotti interessati, a destinazione produttiva (pari a circa 2.200 mq).

L'unità immobiliare tipo presenta le seguenti caratteristiche:

- relative al contesto:

✓ localizzazione: normale, in quanto non si rilevano particolari elementi che esulino dall'ordinarietà dei caratteri di zona;

✓ accessibilità: normale, in quanto l'area è adiacente alla SS4, la principale via di comunicazione a livello territoriale, pur a circa 60 km dall'autostrada Adriatica;

✓ livello di urbanizzazione: basso, data la scarsa presenza di altre realtà produttive in zona e lo stato attuale dell'area (prevalente vocazione agricola dei terreni interessati allo stato attuale);

- relative all'area:

✓consistenza pari a 2.000 mq con i seguenti indici urbanistici: rapporto di copertura 0,17 mq/mq ed indice di edificabilità fondiario di 1,50 mc/mq,

✓classe di superficie: media;

✓giacitura: pianeggiante;

✓forma: regolare;

✓adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche: a medio termine (necessità Piano Attuativo);

✓ altezza massima: 9 m.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE 5.1.2

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano maggiormente influenti sul prezzo degli immobili 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 a Destinazione Produttiva		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
localizzazione	decentrata	0
	normale	1
	ricercata	2
accessibilità	da via secondaria	0
	normale	1
	da via principale	2
livello di urbanizzazione	basso	0
	normale	1
indici urbanistici e consistenza	superficie del lotto	mq
	rapporto di copertura	mq/mq
	edificabilità legale	mc/mq
	h max ammissibile	m
	n° max piani	NP
	n° piani ipotizzabili (se $N < 1$)	np
	area coperta	mq
	cubatura realizzabile	mc
	superficie max realizzabile	mq
	edificabilità effettiva	mq/mq
	parametro di comparazione (mq o mc realizzabili)	mq
classe di superficie	senza lotto minimo	si/no
	con lotto minimo	
	sup. minima edificabile	mq
	classe di superficie	piccola / media / grande
giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
forma	molto irregolare	0
	irregolare	1
	regolare	2
adeguamento temporale rel. Prev. Urbanistiche	a lungo termine	0
	a medio termine	1
	a breve termine	2
altezza massima	≤ 7 m	0
	> 7 m	1

Tabella 16 – Caratteristiche immobiliari per la comparazione delle aree produttive

TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE 5.1.3

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi delle transazioni di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo pattuito, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute (allegato 13a).

Si precisa che per la caratteristica "livello di urbanizzazione", oltre allo stato attuale della zona riferito alla presenza o meno delle necessarie opere di urbanizzazione, si rileva come fattore significativo la presenza o meno di enti o strutture territoriali - quali il Consorzio di sviluppo industriale o simili - che di norma assumano in carico la realizzazione delle opere medesime e/o delle opere comprensoriali, oltre all'eventuale fornitura di servizi connessi all'attività produttiva stessa

In merito agli indici urbanistici, laddove non sia indicato espressamente l'unico piano realizzabile – come nel caso delle NTA di Accumoli – si assume che la superficie lorda realizzabile sia pari alla superficie coperta maggiorata di una quota almeno pari al 20% (porzione fabbricato su due livelli, di norma ad uso ufficio o locali di servizio); ciò compatibilmente con l'altezza massima consentita.

Per quanto riguarda la classe di superficie, si è tenuto conto che il prezzo degli immobili di confronto nel caso in esame deriva espressamente da determinazioni di enti o consorzi che di norma fissano un valore unitario a prescindere dalla superficie interessata.

Ai fini della comparazione, è stato infine assunto a parametro la superficie realizzabile (mq) sulla base degli indici urbanistici di zona.

TABELLA DEI DATI 5.1.4

Nella Tabella "B" – Dati (allegato 13b), sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;

- nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI 5.1.5

Nella Tabella "C" - Prezzi marginali (o prezzi impliciti), sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione (allegato 13c) calcolato sulla base della superficie realizzabile (mq/mq) per ciascun lotto.

Il prezzo marginale per ogni caratteristica esprime la differenza di valore indotta dalla variazione di una unità della caratteristica medesima.

Per le caratteristiche qualitative, i punteggi da utilizzare per compilare la tabella dei dati sono stati determinati sulla base degli apprezzamenti del mercato locale, da letteratura di settore ovvero da un'autonoma valutazione dell'Ufficio.

TABELLA DI VALUTAZIONE 5.1.6

"Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative (allegato 13d), 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 perfettamente 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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

SINTESI VALUTATIVA 5.1.7

Dopo aver verificati che i prezzi unitari non eccedano il $\pm 10\%$ rispetto al valore medio dei prezzi medesimi, si effettua la sintesi finale riportando nelle righe finali i prezzi corretti p_{ci} risultati validi, la cui media è prossima ad € 45 per ogni m_2 di superficie realizzabile. Dal momento che lo scostamento percentuale di ciascuno di questi ultimi prezzi unitari rientra ampiamente nel range suddetto, è possibile assumere come più probabile valore di mercato del subject il prodotto del prezzo unitario medio per la superficie realizzabile nell'area considerata. Rapportando tale risultato alla superficie del lotto, si ottiene un valore unitario in c.t. pari ad €/mq 9,00.

Data l'esiguità delle consistenze interessate, non sono previsti coefficienti correttivi per classe di superficie.

AREE AGRICOLE (ZONA E) 5.2

Le particelle terreni ad uso agricolo

Indagini di mercato

I terreni agricoli, in generale, sono dei beni immobiliari appartenenti ad un segmento di mercato poco dinamico e poco trasparente, costituzionalmente refrattario alla concorrenzialità; esso è caratterizzato da un numero di transazioni contenuto e presenta evidenti limiti alla fruizione degli effettivi dati economici di riferimento. Ciò è riscontrabile anche nei territori interessati, di peculiari caratteristiche geografiche e socio-economiche.

Nel Comune di Accumoli, tuttavia, le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di individuare un adeguato numero di fondi agricoli compravenduti ed aventi caratteristiche paragonabili a quelli in esame; è stato perciò possibile ricorrere alla metodologia estimativa diretta del valore di mercato basata sul metodo comparativo.

Beni di confronto (comparables)

Al fine di reperire dati di riferimento locali per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, si è condotta un'indagine di mercato nell'ambito delle compravendite (fonte: Conservatoria dei Registri Immobiliari) pervenendo all'individuazione degli immobili da prendere a riferimento (*comparables*) per effettuare una comparazione con l'immobile in stima (*subject*).

Data la sufficiente ma contenuta dinamicità dello specifico segmento di mercato, è stato ampliato il campione con *comparables* riferiti ad epoca diversa e comunque non oltre il 2° semestre 2015 (ultimo triennio).

In particolare, sono stati utilizzati i dati provenienti da **n.3 atti di compravendita** come sotto evidenziati.

Comparable:		Ca	Cb	Cc
Fonte:		Compravendita	Compravendita	Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 13395 / 8070	Rep. 14495 / 8881	Rep. 31997 / 18949
Prezzo scambiato*		€ 2.800,00	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Data dell'atto:		18/07/2016	04/10/2017	28/12/2015
Comune:		Accumoli	Accumoli	Accumoli
Indirizzo	Toponimo	Campo Grisciano (Fraz. Tino)	Strada di Valle Castellana (Fraz. Illica)	Strada di Costa S. Angelo (Fraz. Grisciano)
	Numero civico	-	-	-
Dati catastali	Foglio	17	26	6
	Particella	169	280	154, 193
Zona PRG:		E1	E1	E1
Superficie (mq)		2750	7605	5344
* Valori riferiti all'epoca dell'atto				

Tabella 18 – Comparables dei terreni agricoli

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative (allegato 12d), 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 analoghe a quelle dell'immobile in stima.

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.

Nel caso in esame, in esito alla prima fase di sintesi e controllo, i prezzi corretti si discostano eccessivamente dal valore medio così determinato. E' stata quindi rivalutata la composizione del campione di confronto selezionato, individuando nel terzo comparabile (Ca) un elemento di relativa disomogeneità. Escluso dunque il *comparables* Cc, il valore di mercato è ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui (Ca e Cb) rilevandone una percentuale finale di scostamento inferiore al 5%.

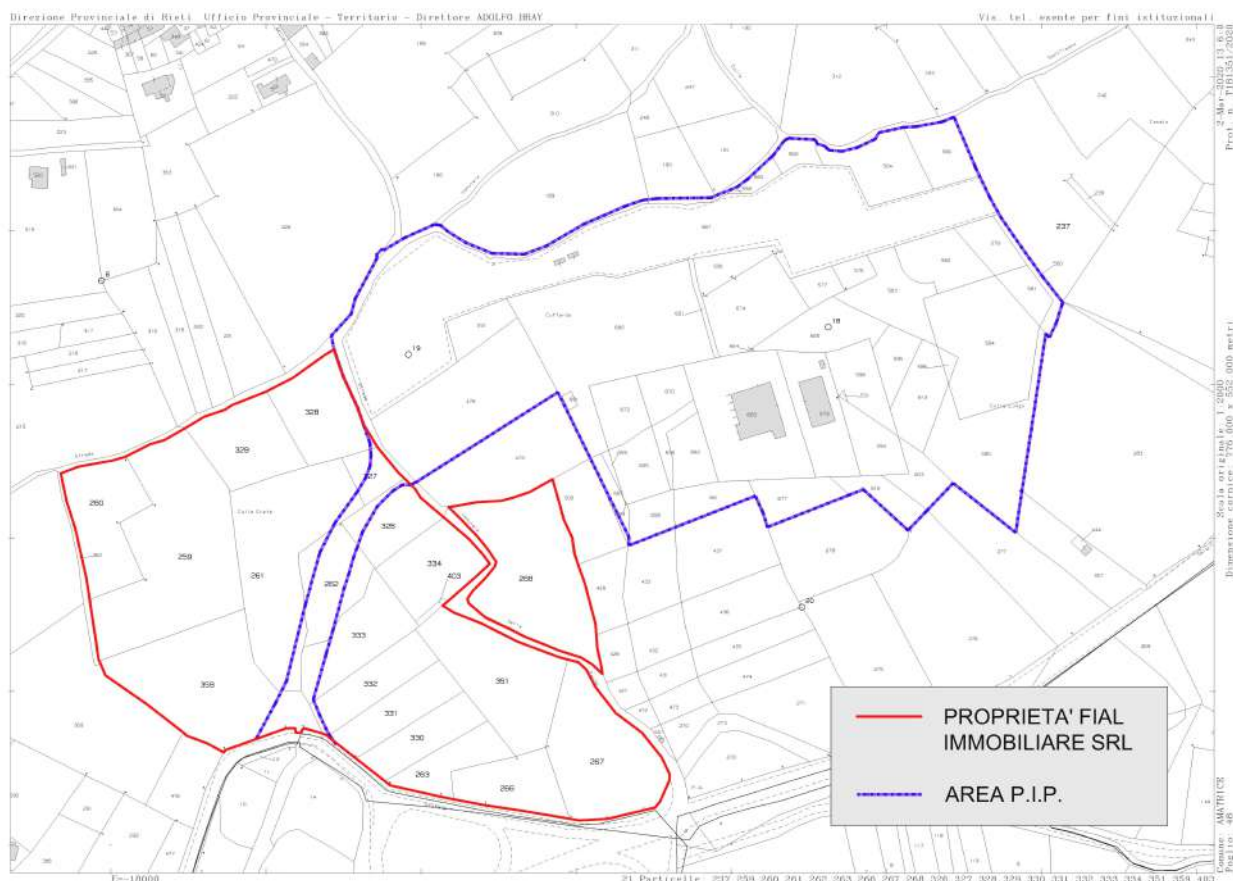
Tale valore unitario (**€/mq 1,35**) trova riscontro anche presso altre fonti: dai valori medi di mercato riportati dalle pubblicazioni INEA (Annuario dell'Agricoltura Italiana 2014) si rileva che le quotazioni dei pascoli nella montagna di Rieti variano da un minimo di 6.000 ad un massimo di 7.000 euro per ettaro mentre i seminativi arborati evidenziano un livello superiore delle quotazioni (tra 10.000 € e 20.000 € per ettaro per la Sabina).

CONCLUSIONI

Le considerazioni sopra riportate supportano nel definire un valore di riferimento per le aree con destinazione agricola e Artigianale/Industriale seppur riconducibili ad un Comune vicino con caratteristiche molto simili al territorio del Comune di Amatrice. Va altresì ricordato che nell'area destinata a Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) nel 2006 sono state acquisite le relative aree tramite procedura espropriativa riconoscendo alle ditte espropriande un indennizzo di 3.81 €/mq.

STRADA PROPRIETA' FIAL Immobiliare				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE ESPROPRIO (mq)	Indennizo Espr.
48	261	6670	470	1790,7
48	262	2410	1520	5791,2
48	326	1910	360	1371,6
48	327	840	550	2095,5
48	328	2920	40	152,4
48	332	2080	85	323,85
48	333	2780	420	1600,2
48	359	6540	710	2705,1
TOTALE				15830,55

Come in premessa anticipato l'area di proprietà FIAL Immobiliare (con sede in Roma P.I. 12109561006) ha due destinazioni urbanistiche: artigianale e agricola ed è attraversata dalla strada di accesso al PIP già oggetto di esproprio le cui somme risultano depositate presso la Cassa Depositi e Prestiti.



Di seguito si riporta il dettagliato delle arre con le relative destinazioni e il conseguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO:			PROPRIETA'	VALORE (€)		DEST - URBANISTICHE			VALORE DI MERCATO		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)		domenicale	agrario	D2	Strada	AGRICOLO	9	3,81	1,35
48	259	8830	FIAL IMMOBILIARE	20,52	15,96	8830	/	/	79470		
48	260	3320		7,72	6	3320	/	/	29880		
48	261	6670		15,71	12,22	6200	470	/	55800	1790,7	
48	262	2410		5,6	4,36	890	1520	/	8010	5791,2	
48	263	1650		3,41	3,41	/	/	1650			2227,5
48	266	2180		4,5	4,5	/	/	2180			2943
48	267	5020		10,37	10,37	/	/	5020			6777
48	268	6250		12,91	12,91	3030	/	3220	27270		4347
48	326	1910		4,44	3,45	1550	360	/	13950	1371,6	
48	327	840		1,95	1,52	290	550	/	2610	2095,5	
48	328	2920		6,79	5,28	2880	40	/	25920	152,4	
48	329	2890		6,72	5,22	2890	/	/	26010		
48	330	1870		3,86	3,86	/	/	1870			2524,5
48	331	1990		4,11	4,11	/	/	1990			2686,5
48	332	2080		4,3	4,3	1780	85	215	16020	323,85	290,25
48	333	2780		5,74	5,74	2360	420	/	21240	1600,2	
48	334	2550		5,27	5,27	2550	/	/	22950		
48	351	4850		10,02	10,02	450	/	4400	4050		5940
48	359	6540	15,2	11,82	5830	710		52470	2705,1		
TOTALI						42850	4155	20545	385650	15830,55	27735,75

Dal prospetto sopra riportato è possibile determinare un valore complessivo dell'area pari a 429.216,30 Euro (pari alla sommatoria di 385650+15830.55+27735.75)

Per deduzione si può individuare il prezzo al mq dell'area artigianale D2 sottraendo al prezzo proposto 240.000,00€ il valore dell'area agricola e della strada già oggetto di esproprio la cui somma ascende a 43566,30 Euro la quale detratta ai 240.000,00

determina il valore dell'area artigianale $(240.000 - 43566,30) = 196433,70$ che diviso per la superficie della zona D2 (42850mq) determina un prezzo al mq pari a 4.58 €/mq

Tutto quanto sopra premesso e illustrato, anche sulla scorta delle valutazioni sul valore di mercato dell'Agenzia del Territorio delle aree occupate a seguito del sisma 2016 formulata per il Comune di Accumoli di prot. 3521 del 26/02/2019, si ritiene il prezzo richiesto dalla società proprietaria possa ritenersi ricompreso nei correnti prezzi di mercato.