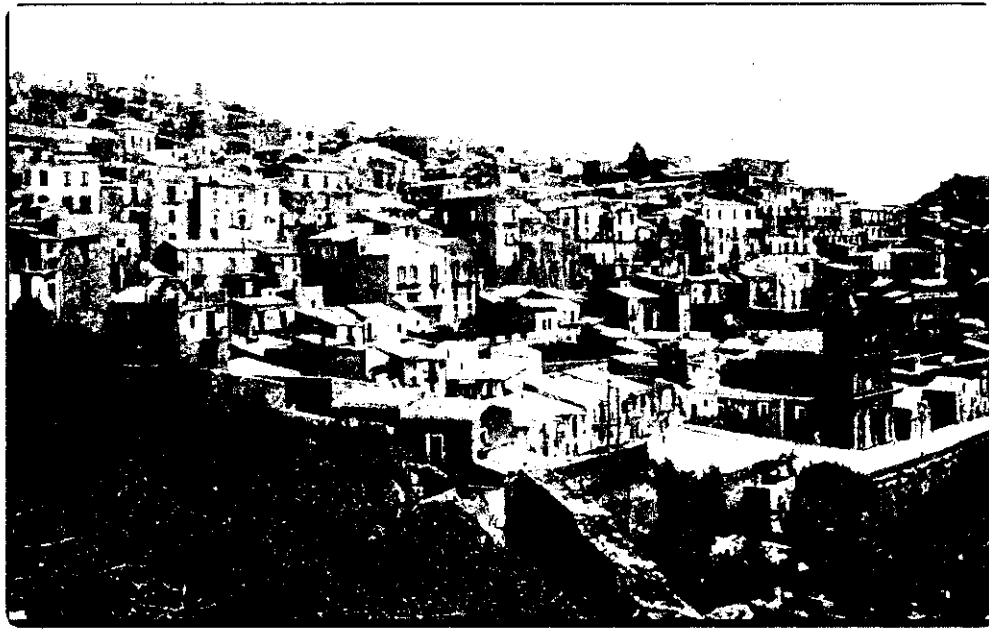


COMUNE DI AGRIGENTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
(Leggi Regionali n. 70/76 e 34/85)**

Rielaborato a seguito voto CRU n. 603 del 29/01/98



1. Relazioni

Relazione sulle espropriazioni

ELABORATO

1.7

L'Amministrazione



Via Atenea 123 - 92100 Agrigento
Tel. 0922-596955 Fax. 0922-22787
E-Mail: serprotec@iol.it
Dir. Gen.: dr. ing. Vincenzo Rizzo

Sistema Qualità Certificato
Norma UNI EN ISO 9001

Certificato DNV no .CERT-04132-99-AQ-CIA-SINCERT

Il Progettista

(Dott. Ing. Vincenzo Rizzo)

Consulenti

storico-archeologico
prof. E. De Miro
geologico
dott. geol. A. Fiorella
geotecnico
dott. ing. M. Buscarera
dott. ing. F. Piazza
Collaboratore
dott. arch. F. Fantauzzo

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO

Dott. Ing. VINCENZO RIZZO
Iscritto al N. 155 dell'Albo

APPROVATO

Agrigento, li.....

305164005
- 183048E

—

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI URBANI RICADENTI NEL CENTRO STORICO, SOGGETTI ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

- CRITERI METODOLOGICI DI APPLICAZIONE ESTIMATIVA GENERALE -

-Sommario :

- 1)- Interventi espropriativi nel Centro Storico
- 2)- Problematiche estimo-tecniche nel Centro Storico
- 3)- Aspetti propedeutici di stima
- 4)- Metodologia di stima nell'aspetto tecno-legale operativo
- 5)- Stima analitica e sintetica del valore di mercato
- 6)- Valutazione particolari dei pregi architettonici
- 7)- Conclusioni

1) - INTERVENTI ESPROPRIATIVI NEL CENTRO STORICO

In relazione alla pianificazione urbanistica attuata attraverso il piano particolareggiato del Centro Storico (PPCS) proposto nello studio allegato, si é reso necessario tra l'altro individuare ed assicurare una precisa disponibilità di aree e fabbricati, da anettere al patrimonio pubblico del Comune.

Tale disponibilità é consequenziale all'esigenza primaria attuativa del PPCS che richiede, per il nuovo assetto urbano, l'acquisizione di aree e fabbricati da destinare ad usi pubblici la cui entità, localizzazione e finalità trasformativa sono individuate in modo preciso ed analitico nelle norme di attuazione che preordinano il nuovo assetto urbano del Centro Storico.

Pertanto l'acquisizione di tale compagine immobiliare sarà regolato dal procedimento espropriativo normativo che secondo gli ultimi riferimenti giurisprudenziali identificano nel valore di mercato la giusta indennità da corrispondere alla ditta espropriata.

2) - PROBLEMATICHE ESTIMO-TECNICHE NEL CENTRO STORICO

Gli immobili da acquisire al demanio Comunale (aree + fabbricati) non sono facilmente classificate in specifiche tipologie fisico-economiche per i seguenti ordini di motivi :

- accentuata diversificazione e presenza di tipi edilizi nel Centro Storico.
- notevole frazionamento della proprietà con dislocazione plano-altimetrica irregolare e difficilmente classificabile
- epoca di costruzione e caratteristiche tecno conservative estremamente differenziate
- composizione strutturale e di complemento estremamente varie, rimaneggiate, caratterizzate da occasionalità, provvisorietà e comunque difficilmente accettabili sul piano della sicurezza ed abitabilità

Tutti questi elementi di squalificazione urbana rendono estremamente difficoltoso l'esperimento di un procedimento estimativo finalizzato alla quantificazione di un valore economico rapportato alle specifiche condizioni del bene da stimare, attese le inesistenti possibilità introspettive del mercato che restituiscano un effettivo valore di scambio del bene medesimo.

Quest'ultimo valore di difficile individuazione é influenzato dalle seguenti condizioni di sito :

- il centro storico nell'aspetto attuale, versa in uno stato di così prostrato abbandono da rendere inopportuna qualsiasi iniziativa d'investimento della imprenditoria privata. Difficoltà di accesso, di installazione di cantieri edili, d'instabilità dei fabbricati d'ambito, limitazioni urbanistiche e fondiari derivanti dalla stretta natura conservativa dettate dal PrG, inducono definitivamente il dirottamento verso altri comparti economici le risorse imprenditoriali del luogo.
- scarsa domanda ed interesse dell'acquirente privato. Le stesse problematiche sopraccitate convogliano su direzioni più sicure i

risparmi privati e la conseguente richiesta di immobili a livello abitativo.

- inesistenza di basi di sviluppo del terziario. Considerato il grado di abbandono del centro storico la classe imprenditoriale non intravede alcuna possibilità di sviluppo del terziario.

Queste condizioni non hanno consentito, in precedenza la sopravvivenza di un mercato settoriale della compravendita, per cui all'attualità non é possibile riscontrare gli elementi parametrici necessari al rilievo anche sommario della fisionomia dello scambio immobiliare locale.

Va rilevato comunque che questi impedimenti non limitano alla stima di conseguire i risultati cercati stante che quest'ultimi, a rigore di logica operativa, sono più qualitativamente da individuare nell'ipotesi dell'avvenuta trasformazione del comprensorio urbano a seguito dell'attuazione del PdR mediante l'esplicazione di parametri economici rilevabili alla data attuale

L'automatismo di tale meccanismo di stima é preordinato dalla seguente logica operativa :

- alla data attuale il centro storico, a parte i motivi di pregio ambientale dovuti alle inesauribili fonti e testimonianze di preesistenze storiche, non esprime un valore immobiliare in grado di polarizzare l'attenzione della classe imprenditoriale

- pertanto, a causa dei motivi di degrado citati non é possibile individuare il livello di apprezzamento economico dei singoli immobili ivi localizzati.

- nel momento in cui il PdR verrà attuato,acquisterà condizioni di identità diversa che consentirà l'immediato risveglio delle attività urbane e la conseguente valorizzazione territoriale. Questo fenomeno si riconduce nel classico aspetto trasformativo per cui un immobile, la cui localizzazione viene questa volta individuata in un insediamento pianificato e corredato di tutte le infrastrutture necessarie allo sviluppo sociale, viene restituito alla sua potenzialità residenziale mediante interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di sola ristrutturazione.

- a questo punto tali reali possibilità costituiscono una mera piattaforma di analisi economica dalla quale potere operare ed esperire

le necessari indagini di identificazione dei parametri estimali attesi all'accertamento del valore di mercato dell'immobile da valutare.

3) ASPETTI PROPEDEUTICI DI STIMA

La metodologia valutativa é stata indirizzata esclusivamente da un univoco scopo di stima rivolto ad accertare sul piano finanziario dell'Ente Comune, l'incidenza del carico economico relativo all'intera espropriazione degli immobili individuati esplicitamente nel PdR del Centro Storico.

In questa fase infatti, l'esigenza conoscitiva rivolge la propria attenzione al contesto globale dell'espropriazione nell'intento di definire quel probabile valore dell'insieme che meglio si presta a restituire una validità logica sia sul piano propositivo che su quello estimotecnico dei valori ricercati.

Pertanto gli obiettivi di stima che sono stati perseguiti nella presente sono esattamente i seguenti :

A - Ricerca del valore complessivo del compendio immobiliare da espropriare

Questa proposizione estimotecnica é molto importante e va esplicitata con la dovuta evidenza.

La presente stima costituisce uno dei numerosi allegati progettuali del PdR. Si propone infatti di accertare il valore complessivo dell'intervento espropriativo nel centro storico al fine di definirne il relativo piano economico.

Pertanto i valori determinati si riferiscono ad entità economiche globali che riguardano la ricerca del presunto valore dell'intero isolato e non alle singole unità immobiliari in questo esistenti.

Per le specifiche unità immobiliari, il processo estimativo sarà ricondotto in altra fase successiva corrispondente con l'approvazione ed attuazione del piano. Ogni unità immobiliare verrà pertanto valutata singolarmente al fine di definirne il reale valore di mercato e di conseguenza la legittima indennità di espropriazio-

ne.

B - Metodologia applicata per la ricerca del valore globale di espropriazione

Una valutazione globale delle espropriazioni del Centro Storico richiede l'applicazione di metodologie intermedie tra quelle espresse dall'estimo nel definire valori di orientativi di massima e quelli definitivi di mercato.

Tale allocazione é necessaria sia per i motivi sopraespressi e cioè legati all'esigenza di un valore globale espropriativo sia per le notevoli difficoltà di indagine valutativa correlati alle peculiarità territoriali che presenta un tessuto fisiologico caratterizzato da grande eterogeneità. Condizioni intrinseche molto diversificate dovute non a motivazioni collegate al mercato ma a fattori anomali derivanti dalla notevole obsolescenza dei luoghi e dallo stato di abbandono prolungato, hanno causato la perdita di attività di mercato e l'annullamento di parametrizzazioni economiche che normalmente consentono di definire valutazioni attendibili e consoni ai canoni dell'estimo ordinario.

C - Criteri di stima sviluppati per la ricerca dell'impegno globale di spesa per le espropriazioni.

Per le motivazioni già addotte in precedenza, si é considerato l'aspetto economico dell'unità ristrutturata o ricostruita ,localizzata nella organizzazione urbana vista nel contesto globale dell'isolato di appartenenza.

La relativa valutazione é stata sviluppata con una metodologia che pur prendendo atto di tutte le difficoltà d'indagine già segnalate, consente il conseguimento di un valore che corrisponde ad una entità logica determinata secondo la seguente articolazione estimativa :

-l'intero comparto del centro storico é stato suddiviso in zone di singola valenza economica rapportate alle medesime condizioni estrinseche.

-fra tutte queste zone si é prescelta una zona di studio dotata di caratteristiche fisico-economiche più vicine alla zona di espansione del centro cittadino.

-in tale zona si é individuata una tipologia media costruttiva identificabile e confrontabile con quella media economica-popolare presente in notevole mole nelle zone di espansione del Quadrivio Spinasanta, località di Fontanelle e Monserrato.

-per tale area tipologica si é accertato il valore di mercato a nuovo definendolo valore d'indice dell'unità del Centro storico prescelta e definita nella localizzazione presa a riferimento.

-la scelta della localizzazione assunta ad indice di confronto del centro ha comportato la perimetrazione di tre comparti economici ed esattamente :

centrale : definita dagli isolati prospettanti su via Atenea

periferica : definita dagli isolati a confine nord (via delle mura etc...)

intermedia: tutti gli isolati compresi tra quelli sopraddetti.

-la zona prescelta ad indice é quella intermedia

-si é determinato tramite procedimento sintetico ed analitico il prezzo unitario di unità residenziali effettivamente realizzato nelle zone campionate di Quadrivio Spinasanta, Fontanelle ed Monserrato. Per quest'ultime due zone é stato considerato il costo di costruzione che essendo quello marginale corrisponde con quello reale di mercato.

-tale prezzo di mercato si é applicato alle unità del centro storico ed é stato riconvertito alla reale situazione fisiologica dell'unità valutata attraverso una serie di coefficienti di riduzione ed esattamente :

-superficie coperta raggugiata :

é stata assunta a base del calcolo la consistenza catastale di ogni unità immobiliare appartenente all'isolato di localizzazione e considerata la diversificazione dovuta alle destinazioni catastali (vano - mq - metro cubo) si sono raggugliate le diverse consistenze nell'unità espressa dal metro quadrato.

I coefficienti di ragguglio adottati sono stati dimensionati in modo da rispondere obiettivamente alla reale configurazione dell'unità da convertire. Per tale esigenza questi assumono valori rispettivamente di 16-20-25-30 mq per vano catastale. Il primo valore trova riscontro nella tipologia edilizia più consistente, mentre i restanti valori rispecchiano tipologie antiche del Centro Storico dove unità

di un certo pregio architettonico presentano componenti ambientali caratterizzati da notevole ampiezza (vani principali di mq. 25-35 etc...)

-superficie coperta convenzionale :

La superficie ragguagliata é stata sottoposta ad una serie di coefficienti correttivi finalizzati ad rapportare le condizioni estimative rappresentate dal valore unitario globale determinato a quelle specifiche dell'unità da valutare. In altri termini tali valori correttivi sono state proposti a restituire alla singola unità valutata le proprie condizioni estrinseche ed intrinseche sostanzialmente,te diverse da quelle dell'unità tipo assunta ad indice.

In tale modo sono state messe in atto le condizioni economiche del prezzo di trasformazione imposte dall'estimo. I coefficienti ammessi al calcolo sono i seguenti :

-utilizzo : coefficiente di destinazione d'uso

residenza	= 1.00
negozio	= 1.50
magazzino	= 0.90
uffici	= 1.40
studio	= 1.30
area	= 0.20

La quantificazione di tali coefficienti è stata raggiunta attraverso una mediazione dei valori conseguiti sia dalla consultazione dei risultati acquisiti e resi noti nella letteratura specializzata nell'estimo, sia da una indagine esperita nella zona campione prescelta. Diverse fonti statistiche rendono ormai noto il diverso rapporto di valorizzazione degli immobili urbani relazionata a specifiche destinazioni d'uso e potenziale utilizzazione.

I coefficienti adottati riflettono così, ed in termini adimensionali, la diversificazione del prezzo unitario riconosciuto dal mercato per vari tipi di utilizzazione.

-conservazione : coefficiente relativo allo stato fisico dell'unità

buono	= 1.00
mediocre	= 0.80
cattivo	= 0.40
rudere	= 0.20

il coefficiente unitario " 1.00 " si rivolge ad apprezzare le caratteristiche fisiologiche di unità di recente costruzione. I valori documentati sono legati allo stato di conservazione delle unità im-

mobiliari e sono rappresentate da coefficienti del valore iniziale di 0.20 , che riferiscono uno stato di totale irricuperabilità dell'edificio ed esprimono pertanto il solo valore dell'area. Il valore di 0.60 indica invece una esigenza di intervento ristrutturativo pari al 40% del costo totale di costruzione.

-esposizione : localizzazione dell'unità immobiliare rispetto l'isolato di appartenenza

buona = 1.00
mediocre = 0.90
cattiva = 0.70

Questo coefficiente apprezza le condizioni estrinseche dell'immobile per cui considera ottima la esposizione su strada, piazza, slargo etc. mentre propone una riduzione per tutti gli altri tipi di riduzione.

-localizzazione : ubicazione dell'isolato rispetto le tre zone economiche in cui é stato suddiviso il centro storico :

centrale = 1.20
eccentrica = 1.00
periferica = 0.80

Tali coefficienti sono di facile ed immediata interpretazione considerando la posizione eccentrica quale ordinaria per un mercato normale.

-modalità di intervento costruttivo suddiviso in :

sostituzione = 1.00

sono compresi gli interventi di sostituzione o ricostruzione

demolizione = 0.80

riguarda immobili che verranno demoliti e non ricostruiti

Applicando il coefficiente finale ,derivato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra esaminati, alla superficie ragguagliata si é pervenuti alla superficie convenzionale che esprime la reale consistenza dell'unità da valutare nella propria configurazione attuale vista in un mercato supposto vigente successivamente l'applicazione ed attuazione degli interventi previsti dal presente PdR.

Al fine di rendere intellegibile il procedimento di stima eseguito é stata redatta una scheda estimativa impostata per la valutazione dell'intero isolato scomposto nelle unità immobiliari di appartenenza.

In tale scheda sono state riportate tutti gli estremi di identificazione catastale e di isolato ed il procedimento sopra espresso con tutti i coefficienti analizzati.

L'ultimo riquadro riporta la sinossi di stima. Vengono indicati il prezzo unitario adottato di superficie coperta, la superficie convenzionale determinata come sopra specificato, e l'indennità finale di espropriazione espressa in cifra tonda.

E' da rilevare che in detto riquadro é stato introdotto un coefficiente definito di adeguamento.

Tale coefficiente costituisce il naturale adeguamento di un prezzo unitario ordinario relativo ad una tipologia edilizia residenziale corrente. Considerato che il centro storico per la propria compagine ambientale viene a rappresentare unità immobiliari con effigie tipiche dei beni monumentali o alquanto di particolare pregio architettonico, si é introdotto un tale coefficiente che mostra la propria attendibilità su una base d'estimo specializzato che intravede la classificazione del relativo valore secondo la sensibilità e grado di esperienza del tecnico operatore.

tale coefficiente, in qualche grado sporadico viene a mostrare un valore inferiore all'unità. Tali casi sono stati esaminati nel paragrafo relativo di questa relazione.

A questo punto si é condotta una indagine conoscitiva al fine di determinare quel prezzo unitario di mercato che poi é stato posto alla base della stima successiva. Il procedimento eseguito é stato quello classico canonico dell'estimo e per una migliore rappresentazione é stato dettagliatamente specificato nei paragrafi che seguono.

4)- METODOLOGIA DI STIMA NELL'ASPETTO TECNO LEGALE OPERATIVO

La dottrina estimativa precisa gli indirizzi obiettivi dei vari procedimenti attesi alla formulazione del giudizio di stima.

Le articolazioni, che regolano l'esperimento delle varie operazioni, si esauriscono, in genere, nei seguenti movimenti estimotecnici

- a)- individuazione del tipo economico del valore di stima
- b)- scelta di uno o più procedimenti di stima finalizzati alla ricostruzione del tipo economico voluto
- c)- individuazione degli elementi caratterizzanti sia il bene da stimare sia i beni presi a riferimento ed esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati.

Il soddisfacimento degli obiettivi di stima di cui al presente studio trova piena rispondenza nell'aspetto economico del "libero valore di mercato" degli immobili ammessi nel piano espropriativo e che rappresenta il valore della indennità di espropriazione.

I procedimenti di stima più idonei ad individuare il valore di libero mercato immobiliare sono chiaramente il procedimento sintetico e quello analitico, procedimenti che, se correttamente applicati ed obiettivamente documentati, devono portare ad identiche risultanze.

L'applicazione e la scelta di uno dei due procedimenti è legata a presupposti e condizioni che secondo la loro importanza promuovono od annullano l'applicabilità di uno dei due metodi.

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare il bene da stimare.

La scala dei valori deve comprendere beni che per qualità, affinità e caratteristiche finali sono molto prossimi a quello da stimare.

I prezzi di riferimento devono essere numerosi e debbono essere verificati in tempi prossimi alla data di stima.

Il procedimento per via analitica si fonda su alcuni presup-

posti essenziali che ne determinano l'applicabilità.

Tali condizioni si possono così riassumere :

- 1)- che lo schema riccardiano costo=prezzo sia una realtà nell'ipotesi che la ricerca del probabile reddito da capitalizzare non é dato in forma esplicita dal mercato ed occorre quindi determinarlo attraverso un bilancio aziendale
- 2)- che il valore del mercato di un bene economico sia uguale alla somma dei redditi futuri scontati alla attualità
- 3)- che sia possibile determinare, nel mercato settoriale, il saggio medio di capitalizzazione.

La prima condizione é essenzialmente necessaria quando il probabile reddito da capitalizzare non é dovuto al mercato in forma esplicita e viene quindi determinato con il ricorso al bilancio aziendale.

Pertanto si é eseguita una minuziosa indagine nel mercato locale con l'obiettivo di identificare le condizioni essenziali alla applicabilità dei criteri suesposti e conseguire così lo sviluppo delle operazioni di stima.

5)- STIMA ANALITICA e SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

Detta stima si propone di quantificare tramite una analisi diretta delle componenti economiche costitutive di determinare il valore di mercato di un immobile messo a nuovo ed inserito in un contesto urbano già considerato risanato dall'attuazione globale del PdR del centro storico.

In tale misura si può immaginare una vera operatività del mercato immobiliare che per confronto può assumere le caratteristiche potenziali di un mercato operante in altra zona dell'abitato urbano.

Assimilando la tipologia edilizia più ricorrente a quella dell'edilizia economica popolare si può immediatamente identificare tale comparto urbano con quello corrispondente che gode di una marcata presenza edilizia del tipo citato.

Dall'indagine conseguente é risultato che il prezzo di mercato realizzato nell'anno 1989 per n. 12 appartamenti di circa mq. 100 di superficie coperta (escluse superfici aggettanti e spazi condominiali) é stato di £. 80,000,000.

Il prezzo unitario di mercato é definito :
 $\text{£. } 80,000,000 / 100 = \text{£./mq } 800,000$

Per quanto riguarda i locali a piano terra é risultato un prezzo unitario pari a £/mq. 1.100.000

Tali dati sono facilmente verificabili tramite riscontro diretto sul posto ed una richiesta di acquisto di tali unità immobiliari alle imprenditorie che le gestiscono.

Le locazioni rilevate per i locali a piano terra corrispondono canoni annui mediamente di £. 3.800.000

- STIMA ANALITICA DEL VALORE DI MERCATO

La stima analitica si esegue applicando la capitalizzazione dei redditi, per cui é necessario determinare il reddito ed il saggio di capitalizzazione delle unità da stimare.

Per le residenze il reddito viene determinato attraverso l'equo canone desunto come segue :

- costo di costruzione	£.	930.000
- tipologia a/2		1.25
- classe demografica < 50.000		0.95
- ubicazione		1.00
- livello di piano		1.00
- stato di conservazione : normale		1.00

l'equo canone riferito alla superficie unitaria utile risulta :

$$\text{£. } 930.000 \times 1,25 \times 0,95 \times 0,0385 = \text{£/mq } 42.518$$

Le spese padronali sono quantificate nella percentuale del 38.53 % così definita :

- imposta fondiaria	30%
- quota di inesigibilità	0.5%
- quota di ammortamento	0.03%
- quota di assicurazione	0.5%
- quota di affitto	1%
- quota di manutenzione	3.5%
- spese di amministrazione	3%

per cui
 $30+0,5+0,03+0,5+1,00+3,5+3,00= 38.53\%$

Il canone unitario riferito al metro quadrato di superficie coperta risulta:

$$£. 42.518 / 1,15 = £/mq . 36.972$$

- decurtando le spese padronali si ottiene :

$$£. 36.972 \times (1 - 0.3853) = 36.972 \times 0.6147 = £./mq 22.552$$

- per i locali a piano terra risulta : £. 50.000 x 0.6147 = £. 30.735

- Determinazione del saggio di capitalizzazione

dalla espressione $r = I/V$ dove :

$$I = 22.552 \times 100 = £. 2.255.200$$

$$V = £. 80.000.000 \quad \text{si ottiene :}$$

$$r = 3.800.000 \times 0.6147 / 1.100.000 = 0.02920$$

Il valore di mercato risulta :

$$V = 2.255.200 / 0.02920 = £/mq 77.232.876 = £/mq 78.000.000$$

che per ogni metro quadrato vale :

$$£. 78.000.000 / 100 = 8/mq 780.000$$

La media stabilita dai due valori risulta :

$$8 (80.000.000 + 78.000.000) / 2 = £. 79.000.000$$

e per ogni metro quadrato £./mq 790.000 che si può arrotondare al £./mq 800.000 corrispondente a quello rilevato per via sintetica.

Il valore così determinato è da considerarsi quale valore medio da assumere ad indice delle valutazioni. Ma certamente non può di per se stesso rappresentare tutte le fattispecie di immobili che insieme a delle caratteristiche morfologiche ed ubicazionali specifiche danno vita ad una serie di individualità difficilmente classificabili in una sola tipologia edilizia. Pertanto tale valore di è lievemente modificato in alcune occasioni in cui non poteva esprimere la realtà economica dell'unità soggetta a valutazione

6)- VALUTAZIONI PARTICOLARI DEI PREGI ARCHITETTONICI

Come già specificato la valutazione ha eseguito una metodologia ordinaria, assimilabile ad un evento estimativo ripetitivo e normalmente assimilabile ad uno stereotipo ricorrente e di usuale identificazione nel mercato settoriale.

La realtà del Centro Storico, un pò per la propria costituzione diversificata che vede l'integrazione di diverse architetture di vera valenza e non sul piano del pregio artistico e realizzativo ed un pò per una convivenza di culture diverse presenta situazioni non esattamente riconducibili ad una sola classe tipologica economica.

Considerato che la principale diversificazione è da riscontrarsi nella presenza di riferimenti monumentali ed ambientali di alto pregio si è ricorso all'adozione di un coefficiente di adeguamento il cui apprezzamento, per i motivi già esposti è stato lasciato alla libera sensibilità dell'operatore estimativo.

7)- CONCLUSIONI

Per la determinazione della indennità di esproprio si è cercato di eseguire una metodologia che se pur improntata alla ricerca del solo valore immobiliare necessario a quantificare il costo degli investimenti espropriativi del PPCS, è stata impostata su base logica e strettamente aderente alla probabile realtà del mercato futuro.

In definitiva va precisato che la presente elaborazione ha riguardato la ricerca di un valore complessivo di tutte le espropria-

zioni da attuare ai soli fini burocratici. La metodologia é stata consequenziale a tale aspetto globale e non si presta ad essere applicata alla determinazione individuale di ciascuna delle singole unità immobiliare.

la determinazione della indennità espropriativa di ogni singola unità dovrà successivamente essere effettuata sulla base di una relazione di stima appositamente studiata e finalizzata all'esatto rilievo delle reali particolarità fisiologiche ed all'esatta valutazione del peso economico che il mercato settoriale viene a riconoscere in tale specifica configurazione.