

## **Caso 14**

**Stima dell'indennità di espropriazione di un'area edificabile nel comune di Prato. E' valutata l'indennità provvisoria, il corrispettivo di cessione volontaria e l'indennità definitiva.**

<b>1</b>	<b>Conferimento dell'incarico e quesito di stima.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Descrizione del terreno .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Criterio e procedimento di stima .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Determinazione dell'indennità provvisoria .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Determinazione dell'indennità per cessione volontaria</b>	<b>Errore. Il</b>
	segnalibro non è definito.	
<b>6</b>	<b>Determinazione dell'indennità definitiva .....</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Sintesi.....</b>	<b>4</b>

# McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

### 1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1 gennaio 2004 il sig. \_\_\_\_\_ ha conferito al sottoscritto l'incarico di valutare la convenienza ad aderire alla richiesta di cessione volontaria relativamente ad un'espropriazione per pubblica utilità di un'area edificabile di sua proprietà ubicata nel comune di Prato.

### 2. Descrizione dell'area espropriata

L'area oggetto di espropriazione è sita in via Spada, comune di Prato. Ha una superficie complessiva di 4520 m<sup>2</sup>.

Il terreno è incluso in area D "Aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente industriali e commerciali". Il terreno confina a sud e a ovest con la zona industriale "Le Stelle" e a nord con un altro terreno iscritto in area D.

La procedura espropriativa è stata attuata ai sensi della variante al piano regolatore n. 34 del 12 ottobre 2003 ai fini della costruzione di un capannone da adibirsi a magazzino e officina per l'Ospedale S.Nicola e la locale USL.

Il terreno si presenta incolto al momento dell'attivazione della procedura di esproprio.

### 3. Criterio e procedimento di stima

A norma del DPR 8 giugno 2001 n.327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", l'indennità provvisoria nel caso di esproprio di aree edificabili è data dalla somma, divisa per due e ridotta nella misura del 40%, del valore venale (Vv) del bene e del reddito dominicale netto (RDN), rivalutato (ai sensi degli artt. 24 e seguenti del DL 22/12/1986 n.917), moltiplicato per 10.

In formula:

$$I = \frac{Vv + 10 RDN}{2} \cdot 0,6$$

Tutti i diritti riservati

Nel caso in cui il proprietario stipuli, col soggetto beneficiario, un atto di cessione volontaria, il corrispettivo è determinato secondo il criterio indicato per l'indennità provvisoria, ma senza la riduzione del 40% del valore.

In via definitiva si procede a rivalutare il valore venale dell'area e a determinare l'indennità secondo il procedimento della semisomma, già indicato per l'indennità provvisoria. Qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli otto decimi dell'indennità definitiva, non si applica la riduzione del 40%.

### 4. Determinazione del corrispettivo di cessione volontaria

L'indennità provvisoria è determinata sulla base del valore venale proposto dall'espropriate come segue.

superficie dell'area: 4520 m<sup>2</sup>

valore venale unitario: 75 euro/m<sup>2</sup>

valore venale dell'area: 4520 m<sup>2</sup> x 75 euro/m<sup>2</sup> = 339000 euro

reddito dominicale unitario: 230 euro/ha

reddito dominicale complessivo: 230 euro/ha x 0,4520 ha = 104 euro

coefficiente di rivalutazione: 1,8

reddito dominicale rivalutato: 104 euro x 1,8 = 187 euro

Calcolo dell'indennità provvisoria:

$$I = \frac{V_v + 10 RDN}{2} \cdot 0,6 = \frac{339000 + 10 \cdot 187}{2} \cdot 0,6 = \frac{339000 + 1870}{2} \cdot 0,6 = \frac{340870}{2} \cdot 0,6 = 170435 \times 0,6 = 102261 \text{ euro}$$

In caso di cessione volontaria, non viene effettuata la riduzione del 40%. L'indennità è pertanto pari a 170435 euro.

#### 5. Determinazione dell'indennità definitiva

L'indennità definitiva è determinata applicando lo stesso criterio dell'indennità provvisoria, ma con valutazione ex novo del valore venale.

Al fine di verificare la correttezza della valutazione effettuata in sede di determinazione della indennità provvisoria, si procede a stimare l'area in oggetto adottando due diverse modalità di stima:

- in base al criterio del valore di trasformazione;
- in base all'incidenza dell'area.

#### **Valore di trasformazione**

Il valore di trasformazione è calcolato come differenza fra il valore di mercato dei fabbricati ottenibili dalla trasformazione dell'area ed il relativo costo di costruzione. La scelta di tale criterio in alternativa a quello della comparazione con i prezzi di mercato delle aree fabbricabili è giustificato dal fatto che mentre nella zona esiste un attivo mercato dei fabbricati, non risultano reperibili compravendite recenti di aree fabbricabili con caratteristiche simili a quella oggetto di stima.

L'ipotesi più probabile di utilizzazione dell'area in oggetto è rappresentato dalla costruzione di capannoni artigianali, per i quali esiste una sostenuta domanda nell'area.

L'ipotesi di trasformazione è così sinteticamente quantificata:

superficie dell'area: 4520 m<sup>2</sup>

indice di utilizzazione: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

superficie industriale lorda realizzabile (ipotesi di esercizi ad 1 piano): 4520 m<sup>2</sup> x 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 2712 m<sup>2</sup>

Valore di trasformazione per unità di superficie lorda edificata

ricavi: 500 euro/m<sup>2</sup>

costi: 320 euro/m<sup>2</sup>

valore di trasformazione: 500 euro/m<sup>2</sup> - 320 euro/m<sup>2</sup> = 180 euro/m<sup>2</sup>.

Valore di trasformazione dell'area

superficie lorda realizzabile = 2712 m<sup>2</sup>

valore di trasformazione unitario: 180 euro/m<sup>2</sup>.

valore di trasformazione dell'area: 2712 m<sup>2</sup> x 180 euro/m<sup>2</sup> = 488160 euro

#### **Valore in base all'incidenza dell'area**

Il valore in base all'incidenza dell'area è stato calcolato al fine di verificare i risultati ottenuti con il criterio del valore di trasformazione. L'indice di incidenza dell'area rilevato presso operatori edili della zona, in base alla collocazione e destinazione del terreno, è pari a 0,35. Il valore in base all'incidenza dell'area si determina come segue.

Valore totale del costruito: 500 euro/m<sup>2</sup> x 2712 m<sup>2</sup> = 1356000 euro

Indice di incidenza dell'area: 0,35

Valore del terreno: 1356000 euro x 0,35 = 474600 euro

Valore unitario del terreno: 474600 euro / 4520 m<sup>2</sup> = 105 euro/m<sup>2</sup>

Il valore derivato sulla base dell'incidenza dell'area conferma quello ottenuto dal valore di trasformazione. Tuttavia, dati gli obiettivi della stima, si ritiene prudentiale utilizzare il valore più basso tra i due (474600 euro, pari a 105 euro/m<sup>2</sup>).

Calcolo dell'indennità definitiva:

$$I = \frac{V_v + 10 RDN}{2} 0,6 = \frac{474600 + 1870}{2} 0,6 = \frac{474600}{2} 0,6 = 237300 \times 0,6 = 142380 \text{ euro}$$

L'indennità provvisoria è inferiore all'80% di quella definitiva:

$$102261 / 142380 = 0,72.$$

Pertanto non si applica la riduzione del 40% e l'indennità definitiva risulta pari a 237300.

## 6. Sintesi

I valori dell'indennità di espropriazione risultano i seguenti:

indennità provvisoria: 102261 euro

indennità di cessione volontaria: 170435 euro

indennità definitiva: 237300 euro

Risulta pertanto conveniente non accettare la cessione volontaria e ricorrere all'indennità definitiva. Si ritiene tuttavia opportuno mettere in evidenza che la convenienza alla non accettazione è condizionata alla non applicazione della riduzione del 40%, in virtù del rapporto tra indennità provvisoria e indennità definitiva.