

Caso 16

Servitù prediali: stima di una servitù di acquedotto in provincia di Milano

INDICE

1.	Conferimento dell'incarico e quesito di stima.....	2
2.	Caratteristiche dell'opera e del fondo interessato	2
3.	Criteri e procedimenti di stima.....	2
4.	Calcolo delle singole voci dell'indennità	2
4.1.	Indennità di servitù.....	2
4.2.	Occupazione temporanea	3
4.3.	Valore dei soprassuoli estirpati.....	4
4.4.	Costi di abbattimento e di risistemazione delle testate.....	4
4.5.	Frutti pendenti	4
4.6.	Ripristino della rete irrigua	5
4.7.	Livellamento delle capezzagne e dei campi per assestamenti del terreno rimosso.....	5
4.8.	Perdita permanente e temporanea di redditività.....	5
5.	Sintesi	7

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

Il sottoscritto _____, ha ricevuto in data 8 gennaio 2003 l'incarico da parte del dott. _____ di determinare l'indennità, che gli spetta a seguito dell'attraversamento della sua proprietà ubicata in San Colombano al Lambro da parte dell'acquedotto pubblico "Torre bianca – Simaco – lotto A". Il comune di San Colombano al Lambro ha inviato in data 22 febbraio 2003 avviso di inizio lavori, specificando le caratteristiche tecniche dell'opera e il percorso, individuando le zone asservite e quelle occupate temporaneamente. Seguirà una proposta di indennizzo.

2. Caratteristiche dell'opera e del fondo interessato

Il fondo interessato dalla servitù ha una superficie complessiva di ha 21, è accorpato e di forma regolare. L'indirizzo produttivo è cerealicolo - viticolo. L'acquedotto è completamente sotterraneo, ad una profondità variabile tra 0,7 e 1,8 metri. La proiezione dell'acquedotto corrisponde ad una superficie di mq 1730. L'area complessiva occupata temporaneamente per la realizzazione dell'opera è pari a 12300 mq. I terreni interessati dall'occupazione sono coltivati in parte a grano e in parte a vite. I lavori avranno inizio il 1 aprile 2003 e termineranno il 1 ottobre 2003, per una durata complessiva di 6 mesi.

3. Criteri e procedimenti di stima

In base all'articolo 1038 del codice civile l'indennità per l'imposizione della servitù risulta così determinata: "prima di imprendere la costruzione dell'acquedotto, chi vuole condurre acqua per il fondo altrui deve pagare il valore, secondo la stima, dei terreni da occupare, senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre all'indennità per i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare".

L'indennità spettante al proprietario comprende le seguenti voci:

- indennità di servitù;
- occupazione temporanea;
- valore dei soprassuoli estirpati;
- costi di abbattimento e di risistemazione delle testate;
- frutti pendenti;
- ripristino della rete irrigua;
- livellamento delle capezzagne e dei campi per assestamenti del terreno rimosso;
- perdita permanente e temporanea di redditività.

4. Calcolo delle singole voci dell'indennità

4.1. Indennità di servitù

L'indennità di servitù riguarda una fascia di 4 metri sovrastante l'acquedotto ed una fascia più esterna di 4 metri soggetta a vincoli per il passaggio degli addetti alla manutenzione dell'acquedotto.

Per la prima fascia il codice prevede che l'indennità sia commisurata al valore venale del terreno al lordo delle imposte e degli altri carichi gravanti sul fondo.

Per la seconda fascia l'indennità prevista è pari alla metà del valore di mercato del terreno al lordo delle imposte e degli altri carichi.

Il valore di mercato del terreno è stato determinato per comparazione sulla base dei valori riscontrati nel mercato fondiario locale. Il valore al lordo delle imposte ed altri oneri è stato determinato come segue.

Seminativo:

- Valore di mercato: €ha 30.000
- Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario: €ha 139
- Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri ($r=2\%$): €ha 139 / 0,02 = €ha 6950
- Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri: €ha 30.000 + €ha 6950 = €ha 36.950

Vigneto:

- Valore di mercato: €ha 49.600
- Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario: €ha 180
- Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri ($r=2\%$): €ha 180 / 0,02 = €ha 9000
- Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri: €ha 49.600 + €ha 9000 = €ha 58.600

Le indennità di servitù risultano pertanto così determinate:

	Superficie (mq)	Importo unitario (€/mq)	Importo totale
Fascia sovrastante acquedotto			
Seminativo	810	3,695	2.993
Vigneto	920	5,860	5.391
Totale			8.384
Fascia soggetta a vincoli			
Seminativo	810	1,848	1.496
Vigneto	920	2,930	2.696
Totale			4.192
Totale indennità di servitù			12.576

4.2. Occupazione temporanea

In conformità alla normativa sugli espropri, per un periodo pari a sei mesi, l'indennità di occupazione temporanea viene stimata convenzionalmente pari a 1/24 del valore di mercato dell'area.

	Superficie (mq)	Importo unitario (€/mq)	Importo
Seminativo	5640	0,15	2.327
Vigneto	6660	0,24	3.521
Occupazione temporanea			6.969

4.3. Valore dei soprassuoli estirpati

Nella fascia occupata sono presenti impianti viticoli di varia età, che devono essere abbattuti. Il valore unitario dei soprassuoli è sinteticamente calcolato come differenza tra il valore di mercato di un vigneto di età intermedia e il valore del suolo nudo destinabile a vigneto:

- Valore di mercato di suolo e soprassuolo: €ha 70.700
- Valore di mercato del suolo: €ha 49.600
- Valore del soprassuolo: €ha 70.700 - €ha 49.600 = €ha 21.100

Il calcolo del valore totale dei soprassuoli abbattuti è riportato nella tabella seguente.

Superficie vigneto	mq	6660
Importo unitario	€/mq	2,110
Valore totale soprassuoli abbattuti	€	14.053

4.4. Costi di abbattimento e di sistemazione delle testate

Tale indennizzo si riferisce ai costi a carico del proprietario per l'abbattimento degli impianti frutticoli e viticoli e per la sistemazione e l'ancoraggio delle testate dei filari. Si fa presente la delicatezza e la diligenza richiesta da queste operazioni per evitare danneggiamenti.

	Tempo di lavoro (ore)	Tariffa (€/ora)	Importo (€)	
Manodopera	199,8	15	15	2.997
Macchine	66,5	70	70	4.657
Materiali				1.000
Totale abbattimento impianti e sistemazione testate				8.654

4.5. Frutti pendenti

I frutti pendenti si riferiscono alle colture in atto andate perdute a causa dell'esecuzione delle opere. Il criterio di valutazione adottato è quello dei redditi passati, ovvero dei costi sostenuti. Si riporta di seguito il calcolo dei frutti pendenti per unità di superficie di ciascuna coltura interessata.

Grano	
Operazione	Importo (€/ha)
Aratura	15,78
Estirpatura	10,19
Erpicatura	5,66
Semina	128,97
Concimazione	149,57
Diserbo	48,05
Totale	358,21

Vite	
Operazione	Importo (€ha)
Trattamenti autunnali	54,00
Potatura	660,00
Pulitura interfila e asporto sarmenti	60,00
Totale	720,00

Nel prospetto seguente è riportato il calcolo dei frutti pendenti totali.

	Superficie (mq)	Importo unitario (€/mq)	Importo totale (€)
seminativo	5640	0,036	202
Vigneto	6660	0,072	480
Frutti pendenti			682

4.6. Ripristino della rete irrigua

L'esecuzione dei lavori comporta una parziale distruzione dell'impianto di irrigazione, il cui rifacimento richiede un costo così sinteticamente valutato:

	numero	Importo unitario (€)	Importo (€)
Tubatura principale			5000
Idranti di derivazione e collegamento	10	750	7500
Ripristino impianto di irrigazione			12.500

4.7. Livellamento delle capezzagne e dei campi per assestamenti del terreno rimosso

Nei primi anni successivi all'esecuzione dei lavori, per quanto diligenti possano essere i ripristini effettuati dall'impresa incaricata, si renderanno necessarie delle operazioni di livellamento per assestamenti naturali del terreno rimosso. Tali oneri sono così sinteticamente valutati:

Tempo di lavoro	ore	100
Costo orario	€/ora	70
Importo complessivo	€	7.000

4.8. Perdita temporanea e permanente di redditività

L'entità dell'opera eseguita determina rilevanti effetti negativi sulla struttura del terreno, dovuta al rimescolamento degli strati e al costipamento provocato da mezzi pesanti. Gli effetti negativi sulla redditività agricola si manifesteranno in misura più rilevante in un

Manuale di Estimo

Vittorio Gallerani, Giacomo Zanni, Davide Viaggi

Copyright © 2004 – The McGraw-Hill Companies srl

primo periodo, stimabile della durata di cinque anni, mentre effetti più tenui avranno durata permanente.

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

	PLV unitaria ^(a) (€/mq)	Riduzione (%)	Rid. annuale redditività (€/mq/anno)	Coefficiente di accumulazione ^(b)	Importo unitario (€/mq)	Sup. (mq)	Importo totale (€)
Perdita di redditività temporanea (per 5 anni)							
seminativo	0,1125	30%	0,034	4,713	0,159	5640	897
Vigneto	0,1080	30%	0,032	4,713	0,153	6660	1.017
Totale							1.914
Perdita di redditività permanente							
seminativo	0,1125	2%	0,002	45,287	0,102	5640	575
Vigneto	0,1080	2%	0,002	45,287	0,098	6660	651
Totale							1.226
Perdita di redditività totale dei terreni							3.140

(a) La Produzione lorda vendibile (PLV) unitaria è stata calcolata come segue:

- grano: 150 €/t x 7,5 t/ha / 10000 mq/ha

- vigneto: 90 €/t x 12 t/ha / 10000 mq/ha

(b) Il coefficiente di accumulazione ($r=2\%$) è pari a:

- perdita di redditività temporanea = $(1,02^5-1)/(0,02*1,02^5)$

- perdita di redditività permanente = $(1/0,02)/1,02^5$

5. Sintesi

Il calcolo dell'indennità complessiva è riportato nella tabella seguente.

Voce	Importo (€)
1) Indennità di servitù	12.576
2) Occupazione temporanea	6.969
3) Soprassuoli	14.053
4) Costi per abbattimento impianti e sistemazione testate	8.654
5) Frutti pendenti	682
6) Ripristino impianto di irrigazione	12.500
7) Livellamento	7.000
8) Perdita di redditività dei terreni	3.140
Totale indennità	65.573

Bologna, 18 marzo 2003

Firma