

Caso 15

Stima dell'indennità di espropriazione di un'area non edificabile in comune di S.Giovanni in Persiceto (BO). E' valutata l'indennità provvisoria, il corrispettivo di cessione volontaria e l'indennità definitiva.

1	Conferimento dell'incarico e quesito di stima	2
2	Descrizione del fondo	2
3	Determinazione del corrispettivo di cessione volontaria	2
a)	Determinazione dell'indennità provvisoria	3
b)	Determinazione dell'indennità per cessione volontaria.....	3
4	Determinazione dell'indennità definitiva	3
a)	Valore ante espropriazione	3
b)	Valore parte residua post espropriazione.....	4
c)	valore complementare	5
d)	indennità definitiva.....	5
5	Sintesi	5

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1 maggio 2003, il sig. _____ ha conferito al sottoscritto dott. _____ l'incarico di valutare la convenienza ad aderire alla richiesta di cessione volontaria relativamente ad un'espropriazione parziale da eseguire su un fondo di sua proprietà ubicato nel comune di S. Giovanni in Persiceto (BO).

2. Descrizione del fondo

Il fondo oggetto di espropriazione è sito in via del Greto Basso, 49, comune di S. Giovanni in Persiceto (BO) Regione agraria n°6 - Pianura a sinistra del Reno. Ha una superficie complessiva di 15,5 ha, con forma approssimativamente rettangolare. Il fondo è dotato di centro aziendale con un capannone agricolo. La viabilità interna è assicurata da una strada poderale che attraversa centralmente il fondo nella direzione del lato più lungo. L'indirizzo è a seminativo (cerealicolo-bieticolo). Una piccola superficie è destinata a vigneto.

L'espropriazione è finalizzata alla realizzazione della strada provinciale 40 e prevede l'attraversamento in senso ortogonale del fondo nel lato corto. L'espropriazione interessa una superficie complessiva di ha 0,682 e separa il fondo in due parti: una di ha 11,018 che include il centro aziendale; una più piccola, di ha 3,8.

Il collegamento tra le due parti dell'azienda richiede l'attraversamento della strada provinciale.

La composizione del fondo e della parte espropriata è riportata nel prospetto seguente.

	Sup. azienda (ha)	Sup. espropriata (ha)
Seminativo	5,1	0,224
Seminativo irriguo	7,8	0,387
Vigneto	2,1	0,071
Centro aziendale	0,5	
Totale	15,5	0,682

I fondo è condotto da proprietario diretto coltivatore.

3. Determinazione del corrispettivo di cessione volontaria

A norma del DPR 8 giugno 2001 n.327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", nel caso di aree non edificabili, il criterio in base al quale si determina l'indennità provvisoria è il valore agricolo medio (VAM), corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

Nel caso in cui il proprietario stipuli col soggetto beneficiario un atto di cessione volontaria, il corrispettivo è determinato moltiplicando per tre il VAM. Tale valore è comprensivo dell'indennità aggiuntiva.

a) **Determinazione dell'indennità provvisoria**

L'indennità provvisoria è determinata nel prospetto seguente.

	Superficie espropriata (ha)	VAM (€/ha)	Indennità (€)
seminativo	0,224	25.000	5.600
seminativo irriguo	0,387	27.000	10.449
vigneto	0,071	28.000	1.988
Totale	0,682		18.037

b) **Determinazione dell'indennità per cessione volontaria**

In caso di cessione volontaria, l'indennità precedentemente determinata viene triplicata:

indennità per cessione volontaria: €18.037 x 3 = €54.111

4. **Determinazione dell'indennità definitiva**

L'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Al valore agricolo così determinato va sommata l'indennità aggiuntiva pari a un VAM. L'art. 33 della sezione I - Disposizioni generali del Testo Unico recita: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore."

In ottemperanza a tali indicazioni, si procede a determinare l'indennità di espropriazione utilizzando il criterio di stima del valore complementare, vale a dire come differenza tra il valore che aveva il fondo avanti l'espropriazione e il valore della parte residua. In tal modo, l'indennità risulta comprensiva dei danni causati all'esercizio dell'azienda agricola dall'ablazione della parte espropriata. In particolare, tali danni derivano dai seguenti fattori: sottrazione di superficie, intersecazione del fondo e sconfigurazione dello stesso.

La sottrazione di superficie porta ad un incremento dell'incidenza dei costi fissi (ammortamento e manutenzione dei fabbricati e delle macchine, amministrazione, direzione e sorveglianza) per ettaro di superficie. L'intersecazione del fondo aumenta i tempi morti per il trasferimento delle attrezzature aziendali nella parte dell'azienda separata dal centro aziendale, che comporta anche la necessità di percorrere strade con traffico automobilistico. La sconfigurazione comporta un aumento delle tare improduttive e, riducendo la lunghezza dei campi, aumenta i tempi morti per l'esecuzione delle operazioni colturali meccanizzate.

a) **Valore ante espropriazione**

Il valore del fondo ante espropriazione viene determinato adottando un procedimento di stima per valori unitari distintamente per i diversi tipi di coltura (seminativo, seminativo irriguo, vigneto). Il centro aziendale è stimato sommando al valore del terreno il valore a corpo del capannone.

Il fondo oggetto di stima presenta caratteristiche di particolare pregio rispetto a quelle mediamente riscontrabili nella regione agraria: vicinanza (Km 5) al centro di S. Giovanni in Persiceto, ottima fertilità dei terreni, forma regolare e dimensione media. Per la economicità della gestione e il non eccessivo investimento richiesto da parte di eventuali acquirenti, i fondi con queste caratteristiche sono oggetto di una vivace domanda da parte degli operatori di mercato della zona. Considerate queste caratteristiche e i prezzi di mercato rilevati in recenti compravendite nella zona, si ritiene che il valore agricolo del fondo oggetto di espropriazione possa determinarsi considerando una maggiorazione grosso modo pari al 30%

del VAM per i seminativi e al 40% per il vigneto, che si trova all'inizio della fase di piena produzione.

Di seguito si riportano i relativi calcoli.

Seminativo

superficie: ha 5,1

valore unitario: €ha 32.000

valore totale: ha 5,1 x €ha 32.000 = €163.200

Seminativo irriguo

superficie: ha 7,8

valore unitario: €ha 35.000

valore totale: ha 7,8 x €ha 35.000 = €273.000

Vigneto

superficie: ha 2,1

valore unitario €ha 39.000

valore totale: ha 2,1 x €ha 39.000 = €81.900

centro aziendale: €57.500

Totale fondo: €575.600

b) Valore parte residua post espropriazione

Il valore della parte residua viene stimato considerando per i terreni i seguenti coefficienti di deprezzamento:

sottrazione di superficie 0,005

intersecazione 0,04

sconfigurazione 0,02

Totale 0,065

Il valore del centro aziendale è stato mantenuto costante.

Di seguito si riportano i calcoli in dettaglio.

Seminativo

superficie: ha 4,876

valore unitario: €ha 29.920

valore totale: ha 4,876 x €ha 29.920 = €145.890

Seminativo irriguo

superficie: ha 7,413

valore unitario: €ha 32.725

valore totale: ha 7,413 x €ha 32.725 = €242.590

Vigneto

superficie: ha 2,029

valore unitario: €ha 36.465

valore totale: ha 2,029 x €ha 36.465 = €73.987

centro aziendale: €57.500

totale fondo: €519.968

c) Valore complementare

Il valore complementare della superficie espropriata risulta così determinato:

Valore ante espropriazione €575.600

Valore parte residua € 519.968

Valore complementare € 55.632

d) Indennità definitiva

L'indennità definitiva è data dal valore complementare della parte espropriata più l'indennità aggiuntiva spettante al diretto coltivatore:

18.037 euro + 55.632 euro = 73.669euro

5. Sintesi

I valori dell'indennità di espropriazione risultano i seguenti:

indennità di cessione volontaria: 54.111 euro

indennità definitiva: 73.669 euro

Dato che l'indennità definitiva risulta notevolmente superiore all'indennità per cessione volontaria e considerato che la svalutazione della parte residua è stata stimata con criteri obiettivi e prudenziali, si ritiene consigliabile non aderire alla cessione volontaria.

Bologna, 17 maggio 2003

In fede

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati