

Dr. Agronomo prof. Floriano Schiavoni

Socio E.VALUATIONS (Istituto di Estimo e Valutazioni)

Via delle Rose 7 60019 - Senigallia

Tel. e Fax: 071 7924057 - Cell. 3338462238 – P.IVA 00963510425

e-mail: florianoschiavoni@teletu.it - PEC: f.schiavoni@epap.conafpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'anno 2019, il giorno 24 del mese di settembre, il sottoscritto Dr. Floriano Schiavoni, nato a Jesi il 19/12/1953, residente a Senigallia in via delle Rose n.7, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi delle Marche al n.150, ad evasione dell'incarico ricevuto dal sig. Bianchi Paolo, nato a Ascoli Piceno il 21/04/1955, ivi residente in via Vittorio Emanuele n.1, (CF: XXXXXXXX1W) nella veste di legale rappresentante della ditta PETALO di Bianchi Paolo & C s.a.s, proprietaria di un terreno agricolo situato a Ascoli Piceno, allo scopo di valutare il danno subito a seguito della realizzazione della terza corsia autostradale "Fano nord - Ascoli Piceno, lotto 6B", dopo aver effettuato, nei giorni 12 e 20 settembre 2019, i sopralluoghi per le necessarie rilevazioni presso il bene immobile oggetto della presente perizia, e aver svolto i conseguenti dovuti accertamenti del caso, espone il risultato del proprio lavoro secondo il seguente schema:

1. Identificazione del bene immobile oggetto di esproprio;	pag. 1
2. Riferimenti legislativi;	pag. 2
3. Indennità proposta dalla società Autostrade per l'Italia	pag. 2
4. Determinazione dell'indennità dovuta	pag. 3
4.a Indennizzo terreno espropriato (come determinato da Soc. Autostrade)	pag. 3
4.b Svalutazione subita dal fondo per la divisione in due parti	pag. 4
4.c Indennizzo per alberi abbattuti (come determinata da Soc. Autostrade)	pag.13
4.d Determinazione indennizzo esproprio	pag.13
4.e Indennità occupazione d'urgenza	pag.13
4.f Indennità occupazione temporanea	pag.14
5. Conclusione	pag.14

1. Identificazione del bene immobile oggetto di esproprio

Il terreno oggetto di occupazione ed esproprio (codice AP 688) è censito al catasto terreni del comune di Ascoli Piceno al foglio 26 mappali 1425, 1426 e 1428.

Il verbale sullo stato di consistenza del bene, redatto in data 04/03/2008, in sintesi riporta, quanto

segue: "l'area da occupare per mq 600 è un orto attualmente con colture di finocchio e insalata. La restante parte è un seminativo attualmente tenuto a grano. Interessiamo n° 2 Pini giovani e n° 4 lecci. Il fondo è attraversato da linea elettrica M.T. foto 1706 -1707)".

Il terreno oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità, in base alla documentazione prodotta dalla Società AUTOSTRADE per l'Italia S.P.A, in sede di redazione del verbale d'immissione in possesso, è pari a mq 17.352. Successivamente la superficie effettivamente espropriata risulta pari a mq 10.972. Da tali dati ne deriva che la differenza, pari a mq 6.380, è stata occupata dal 04/03/2008 al 03/11/2014 (data decreto del esproprio).

Di seguito si riporta un estratto del verbale d'immissione in possesso che certifica l'entità della superficie.

Omissis.....

Aree non edificabili e/o agricole

PP. n.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE INTERE PARTICELLE						ZONA DA OCCUPARE		
	Fg.	Mapp.	Qualità	Cl.	R. D.€	R. A.€	Sup. mq	Sup. mq	Titolo
14	26	28	SEMINATIVO	3	128,23	165,94	29210	240	Deviazione Strada
14	26	28	SEMINATIVO	3	128,23	165,94	29210	160	Sede Strada
14	26	28	SEMINATIVO	3	128,23	165,94	29210	340	Servitu' di fognatura
14	26	55	SEMIN ARBOR	3	177,88	230,20	40520	1820	Serv. Passo Uso Terzi
14	26	55	SEMIN ARBOR	3	177,88	230,20	40520	13536	Sede Strada
14	26	55	SEMIN ARBOR	3	177,88	230,20	40520	1256	Servitu' di fognatura
Superficie totale								17352	

10
M

Omissis.....

2. Riferimenti legislativi

In relazione della tipologia del bene immobile oggetto di esproprio, la normativa di riferimento è il D.P.R. 327/2001 e s.m.i.. La sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011, dichiarando illegittimi i valori agricoli medi, pone l'accento che anche i terreni agricoli devono essere valutati in base al reale valore di mercato. Tale sentenza trova piena applicazione al caso in esame.

Inoltre, nel caso specifico, trova piena applicazione l'articolo 33 del citato DPR poiché si tratta di "espropriazione parziale di un bene unitario", perché la strada realizzata a seguito dell'esproprio ha diviso il fondo, originariamente in un unico corpo, in due corpi fondiari.

Il comma 1 di detto articolo 33 così recita: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore".

3. Indennità proposta dalla Società Autostrade per l'Italia

In applicazione della legge 327/2001 e s.m.i., la Società Autostrada ha proposto un'indennità complessiva pari a € 86.861,67, così composta:

- Superficie terreno espropriata mq 10.972 x € 5,24/mq) = € 57.493,28;
- Indennizzo alberi abbattuti (2 pini e 4 lecci) = € 1.200;
- Indennità di occupazione d'urgenza: = € 28.168,39;

Gli importi sono stati estratti decreto di esproprio del 03-11-2014.

In merito è da rilevare che il procedimento per tale calcolo risulta errato o meglio incompleto perché non è stata considerata:

1. La svalutazione subita dalla parte residua del fondo a causa della divisione in due parti del corpo fondiario originario: come rilevato al precedente punto 2 “*riferimenti legislativi*”, si tratta di un esproprio parziale di un bene unitario;
2. L'indennità di occupazione temporanea (dall'immissione in possesso al decreto di esproprio) dell'area inizialmente occupata e restituita a fine lavori, della superficie di mq. 17.352-10.972= = mq 6.380.

Pertanto, di seguito si procederà alla determinazione completa dell'indennizzo comprendendo anche queste due indennità non calcolate da Società Autostrade.

4. Determinazione dell'indennità dovuta

In relazione a quanto precedentemente riportato, il danno conseguente all'esproprio può essere quantificato attraverso i seguenti punti:

- 4.a Indennizzo terreno espropriato (come determinato da Soc. Autostrade);
- 4.b Svalutazione subita dal fondo per la divisione in due parti;
- 4.c Indennizzo per alberi abbattuti (come determinata da Soc. Autostrade);
- 4.d Determinazione indennizzo esproprio;
- 4.e Indennità occupazione d'urgenza;
- 4.f Indennità occupazione temporanea.

4.a Indennizzo terreno espropriato (come determinata da Soc. Autostrade)

La porzione di terreno oggetto di esproprio risulta pari a mq 10.972

Sulla base di quanto proposto da Autostrade per l'Italia l'indennizzo per il terreno corrisponde a (mq 10.972x€ 5,24/mq) = € **57.493,28**.

Il valore unitario, pari a € 5,24/mq, è dato dalla media ponderata applicata ai valori comunicati dalla Società Autostrade per l'Italia e di seguito riportati.

Aree agricole/non edificabili – Esproprio/Asservimento

Fg.	Map.	Sup. mq.	Qualità reale	Titolo d'esproprio	Sup. Esp. mq.	€/mq.	Coef.	Indennità €.
26	1387	25740	SEMIN IRRIG	Sede Strada	47	5,00	100	235,00
26	55	40520	SEMIN IRRIG	Sede Strada	14204	5,00	100	71.020,00
26	55	40520	ORTO IRRIGUO	Sede Strada	600	11,00	100	6.600,00
					14851			77.855,00

4.b Svalutazione subita dal fondo per la divisione in due parti

Come rilevato in precedenza, nel caso specifico, trova piena applicazione l'articolo 33 del citato DPR poiché si tratta di esproprio parziale di un bene unitario. Il comma 1 di detto articolo, infatti riporta: “ *Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore*”.

La strada realizzata a seguito dell'esproprio ha diviso il fondo, originariamente in un unico corpo, in due corpi fondiari.

Quindi, nella valutazione, al valore della parte del terreno espropriato è da aggiungere la diminuzione di valore subita dalla parte residua del fondo che è indennizzabile in quanto sussiste un rapporto immediato e diretto tra la parziale ablazione e il danno subito dalla restante proprietà.

Nel caso in esame, il danno è dovuto ai maggiori costi colturali, ai maggiori rischi di ristagni idrici e alla peggiorata configurazione. La parte di fondo non espropriata, infatti, a causa della sua divisione a causa dell'esproprio (vedi elaborazione n.1), subisce una svalutazione che può essere quantificata, in modo oggettivo e verificabile, sulla base dei maggiori costi colturali (disagio economico) che la proprietà ha subito. Inoltre il corpo principale, situato intorno al fabbricato, a causa del peggiorato deflusso delle acque meteoriche e di scarico verso il fiume (vedi elaborazione n.2), è gravato, in prossimità della nuova strada realizzata, da ristagni.

Un'ulteriore svalutazione è dovuta alla sconfigurazione del corpo fondiario con un aumento della lunghezza delle capezzagne e, in caso di vendita, una minore appetibilità da parte del mercato.

Le due porzioni di terreno, prima della realizzazione dell'opera, erano un'unica unità funzionale ed economica mentre oggi, per i motivi sopra indicati, non lo sono più.

La seguente elaborazione tratta da Google Earth, certifica quanto pesante sia l'impatto, quindi il danno per l'azienda espropriata a seguito della realizzazione della nuova strada.



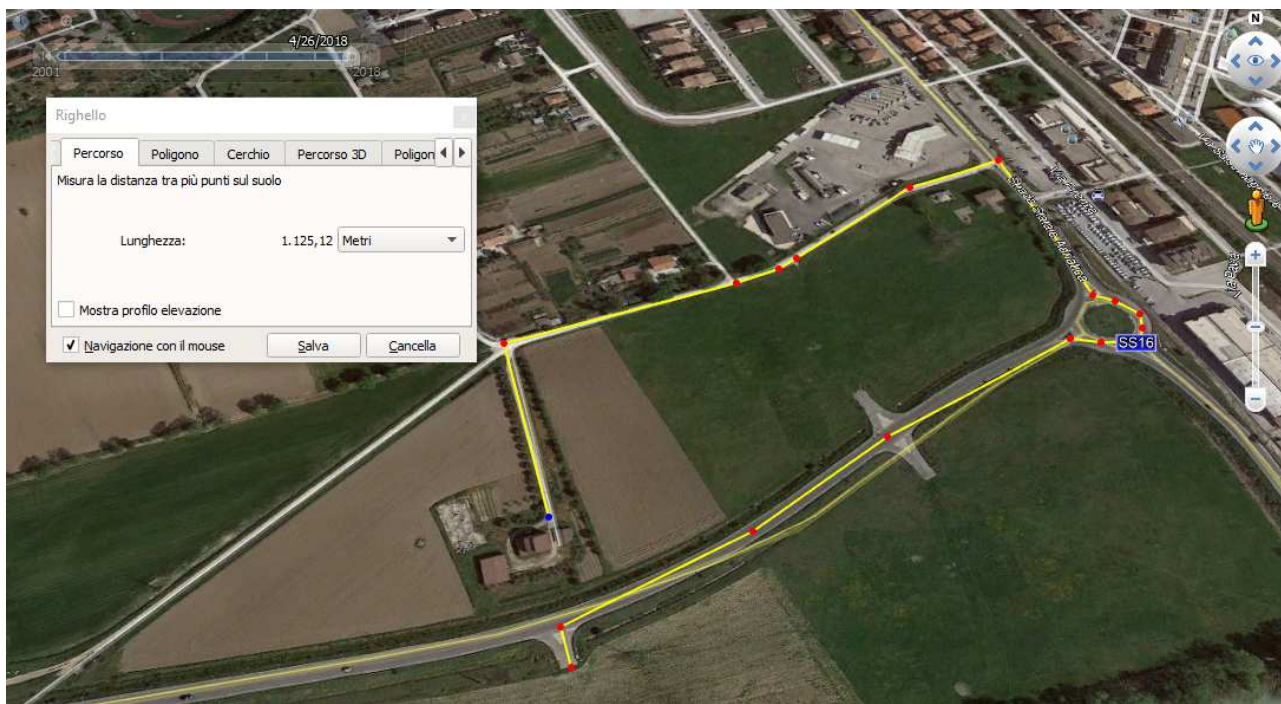
Elaborazione 1 – Il corpo fondiario, originariamente unico, è stato diviso in due parti staccate e non direttamente raggiungibili.

Di seguito viene riportata una seconda elaborazione con lo stato dei luoghi nelle condizioni ante-esproprio. Tra l'altro si può ben notare come il nuovo tracciato stradale abbia interagito nel normale deflusso delle acque a valle verso il fiume Esino. Infatti nel tratto fronte strada della proprietà lato fabbricato, in caso di piogge persistenti, l'acqua non riesce più a defluire direttamente agevolmente a valle come prima creando ristagni sullo stesso con danni conseguenti.



Elaborazione 2 – Corpo fondiario ante esproprio: notasi fossi di scolo diretti verso il fiume: attualmente sono convogliati in un fosso di guardia a monte della nuova sede stradale.

Tuttavia il danno maggiore è evidenziato dalla successiva elaborazione n.3.



Elaborazione 3 – Indicazione (linea gialla) del percorso da seguire per collegare i due corpi fondiari separati dalla nuova strada.

Infatti, la divisione e lo sbarramento determinato dalla realizzazione della nuova strada obbliga, per il raggiungimento del secondo corpo fondiario, un lungo tragitto sulla strada pubblica.

Da come si può leggere nella tabella all'interno dell'immagine, per spostarsi da un corpo fondiario all'altro, si devono percorrere 1.125 metri di strada pubblica. È questo il percorso che il proprietario è costretto a fare, dopo l'esproprio, per ogni operazione agro-meccanica.

Il danno derivante dalla divisione in due corpi della proprietà PETALO può essere quantificato, in modo oggettivo e verificabile, attraverso l'individuazione dei maggiori costi (disagio economico) che tale separazione ha provocato.

- *Danno per maggiori costi di trasferimento macchine tra i due corpi fondiari*

Nella zona ove è ubicato il terreno agricolo, con riferimento al momento dell'emanazione del decreto di esproprio, è ordinario un avvicendamento biennale tra grano duro e colture miglioratrici (pisello, mais, girasole, colture da seme, orticole etc). Nel rispetto di questo principio agronomico fondamentale, ogni anno l'azienda agricola, è costretta a eseguire, con le proprie macchine agricole

per ogni operazione colturale, un maggiore percorso, pari, nella migliore delle ipotesi, a Km 1,125 in andata e altrettanto al ritorno con un incremento di tempo e di costi.

Al tempo necessario per lo spostamento si dovrà aggiungere la maggiorazione, sia di tempo che di costi, per l'accurata pulizia della trattrice e dell'attrezzatura utilizzata poiché le strade su cui si dovrà transitare per lo spostamento (Via Giovanni, Rotatoria, SS 22, Via Rose e strada comunale) sono pubbliche asfaltate e in prevalenza con intenso traffico, pertanto non si possono sporcare. Inoltre, le macchine, sia la trattrice che gli attrezzi, si devono mettere a norma e in sicurezza per la circolazione su strada, (installazione targhe, tabelle segnaletiche, revisioni, assicurazioni, etc). Tali operazioni, in precedenza, non erano necessarie giacché il terreno formava un unico corpo aziendale (vedi elaborazione n. 2) e le operazioni colturali le macchine non dovevano andare su strada.

Da considerare che il transito sulla strada statale in determinati periodi è vietato e solo attraverso permessi autorizzativi (quindi altri costi) si potrà accedere alla SS 22.

Pertanto, sulla base dell'ordinamento colturale indicato in precedenza (avvicendamento biennale con grano seguito da una coltura da rinnovo), per ogni anno sono prevedibili (considerando soltanto la trattrice ruote da 130 CV) le seguenti operazioni colturali:

1. Trinciatura;
2. Lavorazione principale, (con aratro o vangatrice);
3. Lavorazioni complementari (erpicoltura, fresatura);
4. Semina;
5. Rullatura;
6. Concimazioni;

Sul piano economico, in considerazione del fatto che il parco macchine della PETALO è rappresentato da quanto riportato nella tabella n.1 che segue, è possibile fissare, sulla base delle tariffe APIMAI (Associazione Provinciale delle Imprese di Meccanizzazione Agricola e Industriale) della provincia di Pesaro, per le trattrici da 130 CV, un costo orario di almeno € 50/ora (nell'importo è compreso il costo della macchina e della mano d'opera).

PARCO MACCHINE SOCIETA' PETALO al momento del Decreto di esproprio (03-11-20014)
Trattrice a ruote marca Fiat tipo 1380 da CV 130
Vangatrice
Fresatrice
Trinciastocchi marca SICMA metri 1,60
Spandiconcime
Seminatrice
Motocoltivatore marca SEP tipo SPE da CV 17

Tabella 1 – Parco macchine Società PETALO al momento dell'emissione del Decreto di Esproprio.

La seguente tabella schematizza e valuta quanto in precedenza descritto e cioè il costo sostenuto dall'azienda agraria per ogni trasferimento dal corpo principale, dove è collocato il fabbricato colonico con annesso ricovero attrezzi, al corpo fondiario staccato.

COSTO PER OGNI TRASFERIMENTO TRA I DUE CORPI FONDIARI				
OPERAZIONE COLTURALE	TRASFERIMENTI NUMERO	TEMPO in MINUTI	COSTO ORARIO in €	COSTO TOTALE
Trinciatura	2	20	50,00	33,33
Vangatura o aratura	2	20	50,00	33,33
Fresatura	2	20	50,00	33,33
Spandiconcime	6	20	50,00	100,00
Semina	2	20	50,00	33,33
TOTALE				233,33

Tabella 2 – Tempi di percorrenza e maggiori costi per spostamenti macchine agricole.

Nei tempi sono stati considerati anche quelli necessari per la messa in sicurezza e per la pulizia delle macchine.

Non è stato invece considerato:

- a. il costo per l'assicurazione obbligatoria, necessaria per la circolazione su strada della trattrice agricola: costo minimo annuale €110,00;
- b. Le maggiorazioni dei costi di lavorazioni effettuate dai terzisti (trebbiatura, trattamenti fitosanitari, trasporti), a causa delle maggiori spese che dovranno sostenere rispetto agli anni precedenti. In questa direzione basta pensare che per rispettare il PAN (Piano di Azione Nazionale per l'uso sostenibile dei fitofarmaci), la normativa sulla sicurezza, come il Codice della Strada, prevede che l'irroratrice dei fitofarmaci può viaggiare sulla strada pubblica soltanto a botte vuota, cioè senza fitofarmaci nella botte. Considerato che oltre ai trattamenti di fitofarmaci è prevista la trebbiatura o la raccolta dei prodotti con i relativi trasporti, l'aumento annuale dei costi per i terzisti non potrà essere di certo inferiore a € 100,00.

Attualizzando tali maggiori costi annuali ($€ 233,33 + 110,00 + 100,00$) = € 443,33, al saggio dell'1,0% (facilmente dimostrabile dai contratti di affitto registrati), si ottiene, per i soli trasferimenti di macchine, una svalutazione del terreno rimanente pari a $(443,33/0,01)$, in cifra tonda, a € **44.000,00**.

In merito al saggio di capitalizzazione di cui sopra, una conferma della sua equità è fornita anche dall'esame della CTU per un caso analogo (lotto PS 1014), redatta dall'ing. Giuseppe Rossi di Pesaro, nella quale è riportato quanto segue:

CORTE D'APPELLO DI ANCONA
CAUSA R.G. 1.245/2015
AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A.

Omissis....

annuale di € 1.100,00/anno x 50 % = € 550,00/anno.	
In definitiva il danno all'attività può essere determinato con un saggio di capitalizzazione dell'1 %, come segue:	
€ 550,00/anno x 1/1% = € 55.000,00	
35	

Firmato Da: GRECO CESARE Emesso Da: AF

Omissis....

Tale determinazione è stata poi confermata dall'ordinanza della Corte di Appello di Ancona n. cronologico 2195/2018 del 03/07/2018.

- *Danno per formazione nuove capezzagne sul fronte strada*

Oltre quanto sopra, la divisione della proprietà in due corpi aziendali ha causato anche la formazione di maggiori capezzagne (terreno situato lungo le testate dei campi, come riportato nella sottostante elaborazione (n. 4).



Elaborazione 4 – In azzurro è evidenziato il fronte strada corrispondente alle maggiori capezzagne.

Le maggiori capezzagne occupano un fronte complessivo di metri (339 nel primo corpo e 273 nel secondo) = metri 612. Considerando una larghezza media ponderata di lavoro delle macchine e dei attrezzi agricoli pari a 9 metri (minimo aratura = m 0,4, massimo spandiconcime m 18) ed un

numero minimo di 8 passaggi annuali, si è normalmente costretti a effettuare n. $(612:9) \times 8 = n.544$ manovre, da ridurre della metà perché l'altro fronte del campo, cioè l'altra capezzagna, era già presente. Pertanto le manovre effettivamente effettate in più saranno n. $544/2 = n.272$.

Considerato che il tempo minimo per ogni manovra di ritorno in capezzagna è di almeno di mezzo minuto, il maggior dispendio di tempo sarà di $(272 \times \frac{1}{2} \text{ minuto} = 136 \text{ minuti, cioè } 2,26 \text{ ore, che a } 50 \text{ euro l'ora comporta un aumento di costi nelle lavorazioni pari a } € 50,00 \times 2,26 = € 113,00 \text{ all'anno. Capitalizzando tale importo al saggio in precedenza indicato il danno attualizzato al } 2015 \text{ è pari a } € 113,00:0.01 = € \mathbf{11.300,00}$.

Considerato che la lunghezza delle capezzagne, pari a metri 612, interessa per metri 339 il primo corpo (lato casa) e per metri 273 il secondo corpo, l'incidenza del danno ricade per $€ 11.300,00:612 \times 339 = € 6.259,31$ sul primo appezzamento e per $€ 11.300,00:612 \times 273 = € 5.040,69$ sul secondo appezzamento.

- *Danno nuove capezzagne per rispetto PAN*

Infine non si può fare a meno di segnalare un'altra complicazione costituita dall'attuale PAN (Piano di Azione Nazionale per l'uso sostenibile dei fitofarmaci), che prevede una fascia di rispetto dalle strade pubbliche pari a 30 metri di larghezza dove non è possibile effettuare i trattamenti fitosanitari.

Applicando alla lettera tale norma, in pratica, i terreni adiacenti a via Giovanni (corpo n.1 e n.2) diventeranno, con la metodologia convenzionale, incoltivabili. In tal caso il danno corrisponderà, almeno, alla differenza di valore riportata dalle tabelle VAM (valori agricoli medi) (ultimi dati disponibili Pesaro anno 2018), tra terreni a seminativo (€ 14.800,00/ha) e terreni incolti produttivi (€ 2.200,00/ha). La svalutazione ad ettaro, quindi, sarà pari a $(14.800,00-2.200,00) = € 12.600$, cioè € 1,26 a mq.

Il PAN, infatti, al Punto A.5.6 del DM 22.01.2014 stabilisce che "*...Nelle aree agricole, adiacenti alle aree frequentate dalla popolazione o da gruppi vulnerabili, quali parchi e giardini pubblici, campi sportivi, aree ricreative, cortili e aree verdi all'interno con plessi scolastici, parchi gioco per bambini, superfici in prossimità di strutture sanitarie, è vietato l'utilizzo, a distanze inferiori di 30 metri dalle predette aree, di prodotti fitosanitari classificati tossici, molto tossici e/o recanti in etichetta le frasi di rischio R40, R42, R43, R60, R61, R62, R63 e R68, ai sensi del decreto legislativo n. 65/2003 successive modificazioni ed integrazioni, o le indicazioni di pericolo corrispondenti, di cui al regolamento (CE) n. 1272/2008. Nel caso in cui vengano adottate misure di contenimento della deriva, tenuto conto delle prescrizioni indicate in etichetta e fatte salve determinazioni più restrittive delle Autorità locali competenti, tale distanza può essere ridotta fino*

ad una distanza minima di 10 metri". Le ricerche effettuate, il giorno 24/09/2019, presso il comune di Fano, hanno evidenziato che tale distanza non è stata ridotta.

Per quanto sopra, considerato che la lunghezza dei due fronti strada corrisponde a metri (339 + 273) = metri 612 e che la larghezza della fascia interessata è di metri 30, la svalutazione è così calcolata:
 $€ 1,26 \times 612 \times 30 = € 23.133,60$, arrotondabile a **€ 23.100,00**.

Visto che la lunghezza delle capezzagne, pari a metri 612, interessa per metri 339 il primo corpo (lato casa) e per metri 273 il secondo corpo, l'incidenza del danno ricade per $€ 23.100,00:612 \times 339 = € 12.795,59$ sul primo appezzamento e per $€ 11.300,00:612 \times 273 = € 10.304,41$ sul secondo appezzamento.

In merito ai danni, non viene presa in considerazione la svalutazione conseguente al rischio di maggiori ristagni d'acqua più probabili in caso di piogge persistenti, perché imprevedibili e difficili da determinare.

- *Riepilogo svalutazione subita dal fondo per la divisione in due parti*

Come sopra descritto, a seguito della realizzazione della nuova sede stradale, la parte residua del fondo ha subito le seguenti svalutazioni:

- Danno per maggiori costi trasferimento macchine tra i due corpi fondiari	€ 44.000,00;
- Danno per formazione nuove capezzagne sul fronte strada	€ 11.300,00;
- Danno nuove capezzagne per rispetto PAN	€ 23.100,00;
Totale svalutazione subita dal fondo per la divisione in due parti	<u>€ 78.400,00</u>

Pertanto la svalutazione complessiva che ha subito l'intera proprietà, per la divisione dell'originaria unità funzionale ed economica, è pari a **€ 78.400,00**.

- *Incidenza della svalutazione sul valore degli appezzamenti residui*

Primo appezzamento (lato fabbricati)

Della superficie di mq 29.616, con un valore a mq, come attribuito da Società Autostrade, di € 5,24, ha un valore, escluso il fabbricato colonico e senza la svalutazione, di $€ 5,24 \times \text{mq } 29.616 = € 155.187,84$.

La svalutazione, come sopra determinata, di € 6.259,31 per effetto delle capezzagne e di € 12.795,59 in conseguenza del PAN, corrisponde a un totale di $€ (6.259,31+12.795,59) = € 19.054,90$.

Tale svalutazione, in rapporto percentuale rispetto al valore totale dell'appezzamento di €

155.187,84, è pari a $(19.054,90:155.187,84) \times 100 = 12,28\%$.

Secondo appezzamento (lato fiume)

Con una superficie di mq 28.332 e del valore a mq, come attribuito da Società Autostrade, di € 5,24, ha un valore, senza la svalutazione, di € 5,24 x mq 28.332 = € 148.459,68.

La svalutazione, come sopra determinata, di € 44.000,00 per i trasferimenti, di € 5.040,69 per le capezzagne e di € 10.304,41 per il PAN, corrisponde a un totale di € (44.000,00+5.040,69+10.304,41) = € 59.345,10.

Tale svalutazione, in rapporto percentuale rispetto al valore totale dell'appezzamento di € 148.459,68, è pari a $(59.345,10:148.459,68) \times 100 = 39,97\%$.

Entrambe gli appezzamenti

Sempre in rapporto percentuale, ma determinata sull'intero appezzamento, la svalutazione è corrispondente al quoziente tra la somma delle svalutazioni il valore dei due appezzamenti, pertanto è pari a: $(19.054,90+59.345,10) : (155.187,84+148.459,68) = 25,28\%$.

4.c Indennizzo per alberi abbattuti (come determinata da Soc. Autostrade)

Per la realizzazione della nuova sede stradale, come risulta dal verbale di presa in possesso, si sono dovuti abbattere 6 alberi di cui n.2 pini e n.4 lecci. Per questi, Società Autostrade per l'Italia ha proposto e la Commissione Provinciale Espropri ha confermato, un indennizzo pari a € **1.200,00**.

Si allega l'estratto del comunicato della Società Autostrade per l'Italia Spa.

Oneri vari	
Descrizione	Indennità €
Contributo per il soprassuolo arboreo costituito da N. 2 pini e 4 lecci. A CORPO	1.200,00
	1.200,00

4.d Determnazione indennizzo esproprio

In relazione a quanto precedentemente riportato l'indennizzo conseguente all'esproprio del terreno è quantificato dalle seguenti voci:

- Indennizzo per superficie terreno espropriata: mq 10.972x€ 5,24/mq) =	€ 57.493,28;
- Indennizzo per svalutazione subita dal fondo diviso in due parti =	€ 78.400,00;
- Indennizzo per alberi abbattuti	€ <u>1.200,00;</u>
TOTALE INDENNITA' PER L'ESPROPRIO	€ 137.093,28

arrotondabile a € 137.000,00.

4.e Indennità di occupazione d'urgenza

A tale importo necessita aggiungere, ai sensi dell'articolo 22 bis del DPR 327/2001, l'*indennità di occupazione d'urgenza* da calcolare per il periodo intercorrente tra la data d'immissione in possesso (04/03/2008) e la data dell'effettivo pagamento dell'esproprio.

Tale indennità deve essere calcolata sull'intera diminuzione patrimoniale subita dalla proprietà per effetto dell'esproprio, cioè sia su quella relativa al terreno che alla conseguente svalutazione che subisce la parte residua per la divisione dell'unità aziendale in due corpi. Infatti, il caso in esame rientra in quelli previsti dall'art.33 del DPR 327/2001 (Testo unico sull'esproprio) "*espropriazione parziale di un bene unitario*". Detto articolo, al comma 1 recita: "*Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore*". Pertanto, nel caso, l'indennizzo per l'esproprio è determinato dal valore della superficie di terreno espropriato e dalla svalutazione della parte rimanente.

Per quanto sopra, l'importo dell'indennità su cui calcolare l'occupazione d'urgenza corrisponde al totale dell'indennità di esproprio (diminuzione patrimoniale) che in c.t. è pari a € 137.000,00.

L'indennità di occupazione d'urgenza, come dall'articolo 50 del DPR 327/2001, corrisponde a una maggiorazione mensile della stessa indennità di esproprio pari a 1/144 per ogni mese trascorso dalla data di immissione in possesso (04-03-2008) a quella dell'effettivo pagamento.

Tale ulteriore indennità, provvisoriamente calcolata fino alla data del decreto di esproprio (dal 04-03-2008 al 03/11/2014 sono trascorsi 80 mesi), risulta pari a 80/144 di € 137.000,00, quindi: $(137.000,00 \times 80/144) = \text{€ } 76.111,11$.

Qualora occorra aggiornare tale importo alla data dell'effettivo pagamento, di seguito viene calcolata la maggiorazione mensile corrispondente a 1/144 di € 137.000,00:

$$\text{€ } 137.000,00 \times 1/144 = \text{€ } 951,38.$$

È questo, eventualmente, l'importo da aggiungere all'indennità di cui sopra per ogni mese che passerà dalla data dell'emissione del decreto di esproprio fino all'effettivo pagamento.

4.f Indennità di occupazione temporanea

Con il decreto di esproprio la Società Autostrade per l'Italia S.p.a., a fronte di una superficie totale inizialmente occupata di mq. 17.352, successivamente, con il decreto di esproprio ha espropriato mq 10.972 di terreno. Pertanto, in tale sede ha restituito la superficie corrispondente alla differenza, cioè $\text{mq. } 17.352 - 10.972 = \text{mq. } 6.380$. È questa la superficie temporaneamente occupata da Società Autostrade dall'immissione in possesso (04-03-2008) fino alla data del decreto di

esproprio (03/11/2014), pari a 80 mesi.

L'indennità di *occupazione temporanea* conseguente corrisponde a 1/144 del valore della superficie dell'area occupata, già determinata da Società Autostrade in € 5,24 a mq.

Pertanto il valore di tale indennità è pari a € 5,24 x mq 6.380 x 80/144 = € **18.572,89**

5. Conclusione

Per quanto sopra analizzato e valutato, a conclusione del presente elaborato, si riporta il riepilogo delle risultanze relative all'incarico ricevuto:

- Indennizzo porzione espropriata **€ 57.493,28;**
- Svalutazione separazione dell'unità aziendale **€ 78.400,00;**
- Oneri vari **€ 1.200,00;**
- Indennizzo occupazione d'urgenza **€ 76.111,11;**
- Indennità di occupazione temporanea **€ 18.572,89;**

TOTALE COMPLESSIVO INDENNITÀ DI ESPROPRIO € 231.777,28

Pertanto, a conclusione dell'incarico ricevuto, si può affermare che l'indennità conseguente all'esproprio di cui sopra, ammonta (in cifra tonda) a un totale complessivo pari a € **231.700,00 (dicomi euro duecentotrentunomila settecento/00).**

Il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Senigallia lì 24/09/2019

IL TECNICO
Dr. Floriano Schiavoni

