

-----S-----

Stima dell'indennità di espropriazione di un'area non edificabile posta in Comune di Castagneto Carducci località Marina di Donoratico

Committente

Labronica S.r.l.

Via Toniolo, n. 9

Castagneto Carducci (LI)

C.F. e P. IVA 00738150499

Sommario

Premessa	2
Richiami metodologici e assunti estimativi	2
<i>Richiami metodologici</i>	2
<i>Assunti estimativi individuazione del valore di esproprio</i>	3
Conclusioni.....	4

-----S-----

Stima valore area UMI 3 oggetto di sentenza P.A. La Labronica S.r.l. - Valore esproprio

P. IVA 01561430503

C.F. MSC GNN 71R28 G702Z

www.consulenzeagronomicheambientali.it

mail:info@consulenzeagronomicheambientali.it

Premessa

In data 19 ottobre 2012 l'Amministratore Delegato della Labronica S.r.l. con sede in Via Toniolo, n. 9 – Castagneto Carducci (LI) – C.F. e P. IVA 00738150499, società che gestisce il campeggio Belmare, incaricava il sottoscritto Dr. Gianni Moscardini, Agronomo con studio in via I° Maggio, n. 35 – 56021 Cascina (PI), iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Pisa al n. 536 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pisa di redigere una perizia di stima per la “*determinazione delle indennità di esproprio delle aree di cui alla Sentenza n. 130/2011 del Tribunale di Livorno, Sezione Distaccata di Cecina*”, ciò al fine di ottemperare a quanto previsto all'art. 11 della convenzione in essere tra il Comune di Castagneto Carducci ed i proprietari delle aree interessate al Piano Attuativo denominato “Campeggi Belmare e Continental”.

Pagina | 2

Per concretizzare l'incarico, il sottoscritto, dopo aver preso visione del luogo e aver effettuato le necessarie indagini, ha provveduto a redigere il successivo parere in risposta al quesito postogli.

La presente perizia è stata redatta ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011.

Richiami metodologici e assunti estimativi

Richiami metodologici

La sentenza richiamata in premessa ha reso incostituzionale parte dell'articolo 40 del T.U. espropri, in particolare ha reso incostituzionale il comma 2° e 3° la dove questo parlava valore agricolo medio (V.A.M.).

Alla luce di questo intervento, i fondamenti basilari per la determinazione dell'indennità di esproprio sono in parte divenuti inefficaci, ovvero è divenuta inefficace la componente economica del procedimento di stima.

Infatti, in caso di espropri parziali di terreni non edificabili, l'estimo insegna che si debba calcolare un valore complementare per determinare l'indennità, valore che si calcolava facendo la differenza fra il valore iniziale dell'appezzamento e quello della parte residua a quella espropriata, prendendo però come valore quello del V.A.M.

Ora, la sentenza in oggetto rendendo incostituzionale il V.A.M. ha senza ombra di dubbio indirizzato la scelta del valore verso quello venale, imponendo quindi di

calcolare l'indennità dell'area da espropriare come differenza fra il valore dell'appezzamento nel suo insieme ante esproprio e il valore dello stesso sulla parte residua che si va a creare ad esproprio attuato, il tutto valutato tenendo conto degli elementi fisici caratterizzanti l'appezzamento, quali sono i fabbricati legittimamente realizzati e altri di natura fondiaria che in esso possono essere presenti e tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene e della sua potenziale utilizzazione economica.

Nello specifico caso, quanto ritenuto valido a livello generale, trova una difficile applicazione dal momento che l'esproprio interessa terreni ricadenti in tre particelle ma tutte caratterizzate dal comune denominatore dell'essere poste al confine sud-ovest di un'area da adibire a parco pubblico, quindi terreni che se espropriati non vanno a sfigurare quello che è l'assetto originario del bene e, non hanno una propria potenzialità economica, né attuale né tanto meno suscettibile.

Quando descritto porta ad essere pressoché impossibile la determinazione di un valore complementare, mentre delinea chiaramente che l'unico sistema per il calcolo dell'indennità è quello dell'individuazione di un valore venale rapportato all'effettivo utilizzo presente rispetto al quale calcolare il valore dell'area espropriata.

Assunti estimativi individuazione del valore di esproprio

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, area che si sviluppa su una superficie di 11.296,45m², area meglio identificata al Catasto Fabbricati del comune di Castagneto Carducci al Foglio di Mappa n. 25, Particella n. 2.287 per 1.945,63m², n. 2.294 per 7.520,82m² e n. 2.291 per 1.830,00m² sono stati analizzati i prezzi di compravendita di beni simili dai quali è emerso che il valore venale del terreno avente caratteristiche simili a quelle oggetto di esproprio è pari a € 2,50m².

Ciò premesso, sviluppando i valori relativi alle superfici e quelli dei valori unitari, si ottengono gli importi sotto riportati:

- i. Terreno identificato al C.F. alla Particella n. 2.287 = $2.50\text{€/m}^2 \times 1.945,63\text{m}^2 = 4.864,08\text{€}$;
- ii. Terreno identificato al C.F. alla Particella n. 2.294 = $2.50\text{€/m}^2 \times 7.520,82\text{m}^2 = 18.802,05\text{€}$;

- iii. Terreno identificato al C.F. alla Particella n. 2.291 = $2.50\text{€}/\text{m}^2 \times 1.830,00\text{m}^2 = 4.575,00\text{€}$;

Che porta ad un valore di esproprio totale di € 28.241,13 ripartito fra le tre proprietà come evidenziato nel precedente conteggio.

Pagina | 4

Conclusioni

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione di stima volta ad individuare il più probabile valore di esproprio di un'area boschiva, assevera che il valore della stessa ammonta a 28.841,13 euro.

Ringraziando per la fiducia accordatami, resto a disposizione e porgo distinti saluti.

San Benedetto, 09 novembre 2012

Dr. Gianni Moscardini Agronomo

