

ESAME DI STATO DI ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI

TEMA DI:ESTIMO

Un suolo, connotato come edificatorio dagli strumenti urbanistici, esteso per m² 4.000, viene occupato con apposito decreto per essere destinato ad edilizia popolare.

Dopo lunghi mesi l'Ente espropriante emette il decreto di espropriazione relativo a mq 3.500, escludendo tre piccole porzioni periferiche di suolo di circa 167 mq ognuna.

Il proprietario, ritenendo inadeguata l'indennità offertagli e rilevando il mancato funzionamento della Commissione provinciale degli espropri prevista dalla legge, produce ricorso presso la competente Corte d'Appello.

Il giudice istruttore affida la valutazione ad un C.T.U. chiedendogli di definire l'indennità di occupazione e quella di esproprio, nonché il valore delle frazioni di suolo residue.

Il candidato provveda ad eseguire le indicate valutazioni fornendo giustificazione di ogni elemento preso in considerazione.

24 giugno 2005

ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI

CORSO DI ORDINAMENTO E P.N.I.
INDIRIZZO GEOMETRI

TEMA DI ESTIMO

La prova richiede:

- 1. la determinazione dell'indennità di esproprio;**
- 2. la determinazione dell'indennità di occupazione;**
- 3. il valore delle tre piccole porzioni periferiche di suolo.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIO.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.

L'area in oggetto è ubicata nel comune di , provincia di, in una zona periferica a forte espansione edilizia. Secondo il P.R.G. la destinazione è ad edilizia popolare. Il Comune ha già provveduto all'urbanizzazione della zona; in vicinanza, infatti, esistono una scuola elementare, una media, un supermercato, diversi negozi, una banca e zone a verde, parchi e giardini. Un lato confina con la strada pubblica; gli altri lati con altre aree edificabili.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

L'area, di conformazione rettangolare e regolare, ha una superficie complessiva di mq 4.000. E' pianeggiante ed al momento dell'emissione del decreto di espropriazione è incolta da tempo. Non vi sono manufatti presenti.

SITUAZIONE GIURIDICA.

Viene rilevato:

- l'occupazione si è protratta per quattro mesi;
- l'esproprio interesserà una superficie di mq 3.500;
- risulteranno tre porzioni residue di terreno alla periferia dell'area di mq 167 circa ciascuna.

1. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO DA PARETE DI UN SOGGETTO PUBBLICO.

A tal fine si applicheranno le disposizioni previste dal D.P.R. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità". Il proprietario ritenendo inadeguata l'indennità provvisoria rinuncia alla maggiorazione del 40 per cento, pertanto verrà così calcolata:

$$\text{Ind.} = \frac{V_v + 10 \text{ RD}}{2} \times 0.60$$

dove per V_v si intende il valore venale, RD il reddito dominicale dell'area espropriata.

Trattandosi di esproprio parziale si applicherà l'art. 33 del T.U. Il comma 1 recita testualmente: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore". La parte espropriata va perciò stimata per differenza fra il valore di mercato del bene integro ed il valore della parte residua dopo l'esproprio. Secondo l'aspetto economico del valore complementare.

- *Valore del bene del bene prima dell'esproprio. (Procedimento sintetico monoparametrico).*
In zona, risultando attivo il mercato delle aree edificabili, sono stati rilevati dei recenti prezzi di compravendita. Tra questi ne sono stati selezionati quattro dati relativi ad aree molto simili a quella in oggetto di stima:

Aree	Prezzo (euro)	Parametro (mq)
A	650.000	3.560
B	740.000	4.200
C	680.000	3.800
D	720.000	4.100

Pertanto varrà la seguente espressione:

$$SP : Sp = Vx : p$$

Dove: SP somma dei prezzi;
Sp somma dei parametri;
Vx valore da ricercare;
p parametro del bene da stimare.

Da cui si ricava:

$$Vx = SP / Sp \times p = 2.790.000 / 15.660 \times 4.000 = 710.000 \text{ Valore dell'intero bene arrotondato}$$

Non si ritiene necessaria alcuna correzione trovandosi il bene in condizioni di ordinarietà.

- *Valore della parte residua dopo l'esproprio.*

Dopo l'esproprio rimangono tre piccole porzioni periferiche, rispettivamente di mq 167, mq 167 e mq 166. A seguito dell'esproprio è stata utilizzata completamente la volumetria edificabile. Per cui per la loro dimensione e forma sarà possibile solo un utilizzo agricolo. Come da stima successiva, il valore è di euro 2.500.

$$\text{Ind.} = \frac{710.000 - 2.500 + 10 \times 75}{2} \times 0.6 = \mathbf{212.475 \text{ (indennità di esproprio)}}$$

*dato desunto da certificati catastali per l'area espropriata.

2. LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.

Si presume che l'occupazione interesserà solo la parte espropriata. L'area è stata occupata prima dell'emissione del decreto di esproprio. Al proprietario spetta una indennità di occupazione pari a un dodicesimo dell'indennità di esproprio per ogni anno e un dodicesimo dell'indennità annua per ogni mese. L'occupazione si è protratta per quattro mesi, pertanto:

Indennità annua: $212.475 / 12 = 17.706$ euro

Indennità per i quattro mesi di occupazione:

$$17.706 \times 4/12 = \mathbf{5.902}$$
 euro

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE TRE PICCOLE PORZIONI DI TERRENO.

Le tre porzioni di suolo sono oggettivamente non edificabili per il totale utilizzo della volumetria edificabile, per la loro conformazione e per la loro dimensione. In pratica il loro valore potrà essere determinato in base al valore di mercato con utilizzo esclusivo agricolo, facendo riferimento alla quotazione delle piccole aree. Tale potrà essere considerato il valore minimo attribuibile alle aree, non prevedendo, nell'immediato, l'acquisizione di queste da parte delle aree confinanti.

Valore delle piccole aree.

In zona si è riscontrato che per tali tipologie, il valore medio è di euro 5 al mq.

Pertanto: $\text{mq} (167 + 167 + 166) \times 5 = 2.500$ euro

Concludendo, il C.T.U. definisce:

indennizzo di esproprio:	euro	212.475
indennità di occupazione	euro	5.902
valore delle frazioni di suolo	euro	2.500

Non sarà necessario il calcolo delle indennità aggiuntive, dei frutti pendenti (Fp) o di altro, in quanto l'area non è coltivata e non presenta manufatti.