

GEOMETRA PACCHINI REBECCA

Via Irma Bandiera, 19
50051 - Castelfiorentino (FI)
P.Iva 07278010488
C.F. PCCRCC01B68D612H

Spett/le Ing. Alessandro Annunziati
Commissario Straordinario S.R. 429 di Valdelsa

OGGETTO: Rio di Grignana Comune di Castelfiorentino - Sistemazione e Casse di Espansione. Interventi strutturali atti alla messa in sicurezza previa progettazione a scala di Bacino.

RELAZIONE DI STIMA VALORE DEI TERRENI OGGETTO DELL'INTERVENTO

La sottoscritta Geometra Rebecca Pacchini con l'assistenza del Geometra Alessio Onnis, ha determinato la valutazione e la conseguente stima necessaria all'acquisizione dei terreni considerando:

1. Descrizione sommaria dei terreni in oggetto

I terreni hanno una conduzione prettamente agricola tipica della zona, caratterizzata da colture estensive (cereali, foraggiere, etc.).

2. Criteri di Stima – Quadro Normativo

La normativa sugli espropri fa riferimento al Testo Unico (D.P.R. n. 327/2001 modificato dal D.lgs. n. 330 del 27/12/2004) ed in particolare per il caso in esame, occorre fare riferimento agli artt. 40, 42 e 44, in quanto parte dei terreni sarà espropriata e parte assoggettata a servitù di allagamento, con conseguente "permanente diminuzione di valore per la perdita o ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà".

3. Indennità di Esproprio

Trattasi di aree non edificabili, indennità definitiva deve essere determinata in base al criterio del valore di mercato (venale), questo perché la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011, ha dichiarato illegittimi i commi 2 e 3 dell'Art. 40 del T.U., che disponevano l'applicazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) per determinare l'indennità spettante in caso di espropriazione.

Infatti "sia la giurisprudenza della Corte Costituzionale Italiana, così come quella della Corte Europea concordano nel ritenere punto fermo per determinare l'indennità di esproprio il valore di mercato (o venale) del bene".

In riferimento al fatto, che il comma quarto dell'Art. 40 non è stato dichiarato illegittimo, nel caso di imprenditore agricolo professionista o coltivatore diretto, deve essere riconosciuta una indennità aggiuntiva determinata in misura pari al Valore Agricolo Medio corrispondente alla coltura effettivamente praticata. Per quanto riguarda la società affittuaria, se "imprenditrice agricola professionale" invece, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 42 del T.U., riconoscendo un'indennità determinata sempre ai sensi dell'art. 40 comma quarto sulla sola quota dei terreni espropriati e oggetto della presente procedura che questa conduce in affitto.

4. Indennità di Asservimento

Come stabilito, si devono attivare le procedure espropriative anche nel caso di realizzazione di casse di espansione, le quali limitano il diritto di proprietà derivante dal periodico allagamento delle aree per le quali non si proceda tramite espropriazione del diritto di proprietà. In tali casi si determina nella misura della diminuzione del valore dell'immobile rispetto al valore di mercato.

Per quanto riguarda quindi la determinazione degli indennizzi, da riconoscere ai titolari di diritti reali sui terreni oggetto dell'occupazione da parte della cassa di espansione, è stato necessario distinguere tra la superficie da espropriare e la superficie di invaso, in quanto i procedimenti estimativi sono diversi.

5. Aspetto economico per i terreni oggetto di esproprio.

Si determina il valore di mercato del bene oggetto della procedura in corso, ovvero il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse.

6. Stima

Si utilizza il sistema tramite il quale si ricerca il valore commerciale del bene con il confronto (comparazione) di quello oggetto di stima, con altri che possono essere sia per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie e stato d'uso, simili., da tale ricerca effettuata anche in riferimento agli agenti di mercato locali, si è determinato per le varie tipologie di qualità agricola effettivamente riscontrate sul posto, i valori che si riscontrano nella tabella di calcolo delle indennità allegata al progetto, in:

- Seminativo € 18.000,00 /Ha
- Seminativo-Arborato..... € 25.000,00 /Ha
- Bosco Ceduo..... € 5.000,00 /Ha
- Vigneto € 35.000,00 /Ha
- Pascolo € 3.500,00 /Ha
- Uliveto € 35.000,00 /Ha
- Incolto € 2.500,00 /Ha
- Incolto produttivo € 5.000,00 /Ha
- Canneto € 5.000,00 /Ha

7. Aspetto economico per i terreni oggetto di servitù di invaso

Nel caso di terreni destinati a cassa d'espansione, l'indennizzo da riconoscere deve tener conto di molteplici aspetti che vanno dalla perdita di valore del fondo, ai possibili effetti negativi di carattere gestionale per inagibilità del fondo nei periodi di sommersione e di ristagno, etc. Si terrà di conto del valore di mercato, per quanto riguarda la perdita di valore del fondo, la considerazione di stima è relativa al fatto che l'incidenza dei possibili giorni di allagamento (piena trentennale) possano essere distribuiti in un arco di tempo mediamente ripartito, tale che si considera una diminuzione del valore di 1/3, determinando la stima dell'indennizzo corrispondente ai 2/3 del valore di mercato eseguita, si determina perciò un valore che è molto vicino a quello dell'esproprio, tenendo di conto che il bene dopo i lavori, sarà utilizzabile dal punto di vista agricolo (anche per le zone di scavo che saranno oggetto di ripascimento con terreno vegetale proveniente dallo scotico iniziale garantendone la produttività).

8. Conclusioni

Sintetizzando quanto riportato ai punti precedenti il valore di stima dei terreni sottoposti ad esproprio di cui al punto **6)** è corrispondente a quanto di seguito:

- Seminativo € 18.000,00 /Ha
- Seminativo-Arborato..... € 25.000,00 /Ha

- Bosco Ceduo..... € 5.000,00 /Ha
- Vigneto € 35.000,00 /Ha
- Pascolo € 3.500,00 /Ha
- Uliveto € 35.000,00 /Ha
- Incolto € 2.500,00 /Ha
- Incolto produttivo € 5.000,00 /Ha
- Canneto € 5.000,00 /Ha

il valore di stima per i terreni sottoposti a servitù di invaso di cui al punto **7)** è corrispondente a quanto di seguito:

- Seminativo € 18.000,00 /Ha x 2/3 = € 12.000,00 /Ha
- Seminativo-Arborato..... € 25.000,00 /Ha x 2/3 = € 16.666,67 /Ha
- Canneto € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha
- Bosco Ceduo..... € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha
- Vigneto € 35.000,00 /Ha x 2/3 = € 23.333,34 /Ha
- Pascolo € 3.500,00 /Ha x 2/3 = € 2.333,34 /Ha
- Uliveto € 35.000,00 /Ha x 2/3 = € 23.333,34 /Ha
- Incolto € 2.500,00 /Ha x 2/3 = € 1.666,67 /Ha
- Incolto produttivo € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha
- Canneto € 5.000,00 /Ha x 2/3 = € 3.333,33 /Ha

Castelfiorentino, li 28/01/2025

In Fede
 Geometra Rebecca Pacchini
 Geometra Alessio Onnis