

Profili Estimativi della Valutazione di Aree per Espropriazione per Pubblica Utilità



Sommario

Il Valutatore e l'Espropriazione per Pubblica Utilità

Sul Momento della Stima

Sull'Oggetto della Valutazione

Quadro di Insieme

Conclusioni



...Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura NON aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto di verso dal quello di proprietà o di imposizione di una servitù (Art.32 comma1)

Sentenza di della Cassazione Civile sez. I del 13/ 06/2014 n. 13520 “...Il valore dell'immobile, a fini indennitari, va relazionata alla condizione urbanistica al momento dell'apposizione del vincolo preordinato ad esproprio. Tale momento va inteso in senso logico, attraverso l'identificazione della condizione urbanistica precedente alla previsione comportante l'imposizione di un vincolo di in edificabilità preordinato all'esproprio. Sotto il profilo cronologico, invece, la valutazione deve trasferirsi al momento del decreto di esproprio, come chiarito a partire dall'ordinanza Corte Cost.13/11/1993 n. 442, e recepito dal D.P.R. n. 327 del 2001, art. 32, comma 1...”



L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al **valore venale del bene**. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale , l'indennità è ridotta del 25% (Art.37 comma 1)

Per **valore venale** si intende il **valore di mercato** del bene oggetto di valutazione. E' una definizione che è simmetrica rispetto a quella comunemente utilizzata dai Valutatori.

*...Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al **momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura NON aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto di verso dal quello di proprietà o di imposizione di una servitù (Art.32 comma1)***

La natura del problema condiziona la ricerca del DATO, la ricerca estimativa

Non tutta la documentazione che si può raccogliere si trasforma in informazione estimativa in maniera automatica

Il CdVII al Capitolo 7 “Avvertenze per la Rilevazione dei Dati” riporta al paragrafo 5 denominato “Dati non validi” una serie di esclusioni vediamo in particolare quelle indicate ai paragrafi 5.5 e 5.6...

5.5 Le cessioni volontarie nell'ambito dei processi espropriativi riferibili al valore di mercato degli immobili

5.6 le indennità per espropriazione di pubblica utilità riferibili al valore di mercato degli immobili

PERCHE?

Violazione dell'Assenza di Vincolo di Costrizione

Ruolo nella formazione del Valore del Vincolo Urbanistico (escluso dall'art.32)

Assenza dell'Adeguate Attività di Marketing

La ricerca estimativa deve quindi essere orientata ai dati reali di compravendita ed alla applicazione delle metodologie per la stima dei suoli o dei fabbricati incluse nel Codice delle Valutazioni Immobiliari Italiano.

§ Eliminazione delle Personal Properties e delle Realizzazioni Indebite Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare. (Art. 32 comma 3)

Dalla indennità **escludiamo il valore di quei beni** che possono essere asportati dal bene oggetto di esproprio anche dopo il verbale di immissione in possesso.

“Il valore del bene è determinato **senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie...che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire maggiore indennità...dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento...**”(Art.32 comma 2)

§ Aree Edificabili. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità **legali ed effettive di edificazione**, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. **In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente (Art.37 comma 3)**

Le possibilità legali devono essere **fattuali ed accertabili**. L'articolo 37 comma 4 conferma il punto di vista


Per le aree a servizi esistono diversi approcci. Vi è un caso interessante **nel caso di aree a destinazione edilizia residenziale pubblica**

Sentenza Corte di Cassazione 29.11.2006 n.25363

*La valutazione indennitaria del fondo espropriato per l'attuazione di piani di edilizia residenziale deve essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi o comunque non suscettivi di edificazione per il privato, nel senso che ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico ricostruttivo comporta l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificatamente destinate all'edilizia privata) e che invece postulando l'esercizio concreto dello ius aedificandi che l'area sia urbanizzata e che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uso riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale, si debba prescindere sia dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità parcheggi) **non potendo l'edificabilità essere vanificata dall'utilizzabilità non strettamente residenziale sia dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetti delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture di talchè tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media del comprensorio ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziale e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato***

§ Reiterazione del Vincolo. Nel caso di reiterazione del “...*Vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto*” (Art. 39 comma 1)

La determinazione del danno avverrà attraverso la differenza fra il valore con ed in assenza della presenza del vincolo per **Via Deduttiva**



$$V = \frac{(1+0,04)^7 - 1}{(1+0,04)^7 0,04}$$

	Reddito	Saggio di capitalizzazione	Valore
Reddito derivante dal Suolo in assenza del Vincolo	€ 10.000,00	0,04	€ 60.020,55
Reddito derivante dal Suolo in presenza del Vincolo	€ -	0,04	€ -
			€ 60.020,55

§ Esproprio Parziale Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore (Art.33 comma 1)

Ci si basa sempre sulla tradizionale **doppia stima**

$$V_j = V_T - V_{T-j}$$

Ma diversamente nell'art. 33 (comma 2) si introduce il problema del vantaggio immediato " *Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio*". Ed al comma 3 " *...Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene...*"

Art.33 comma 3

Valore della parte espropriata del bene	€	700.000,00	
Vantaggio speciale derivato dall'esproprio	€	120.000,00	
Indennità dovuta	€	580.000,00	
Valore del bene nella sua interezza	€	1.000.000,00	
Valore Vantaggio speciale	€	120.000,00	
1/4 del Valore del bene espropriato	€	175.000,00	1/4 di 700000€

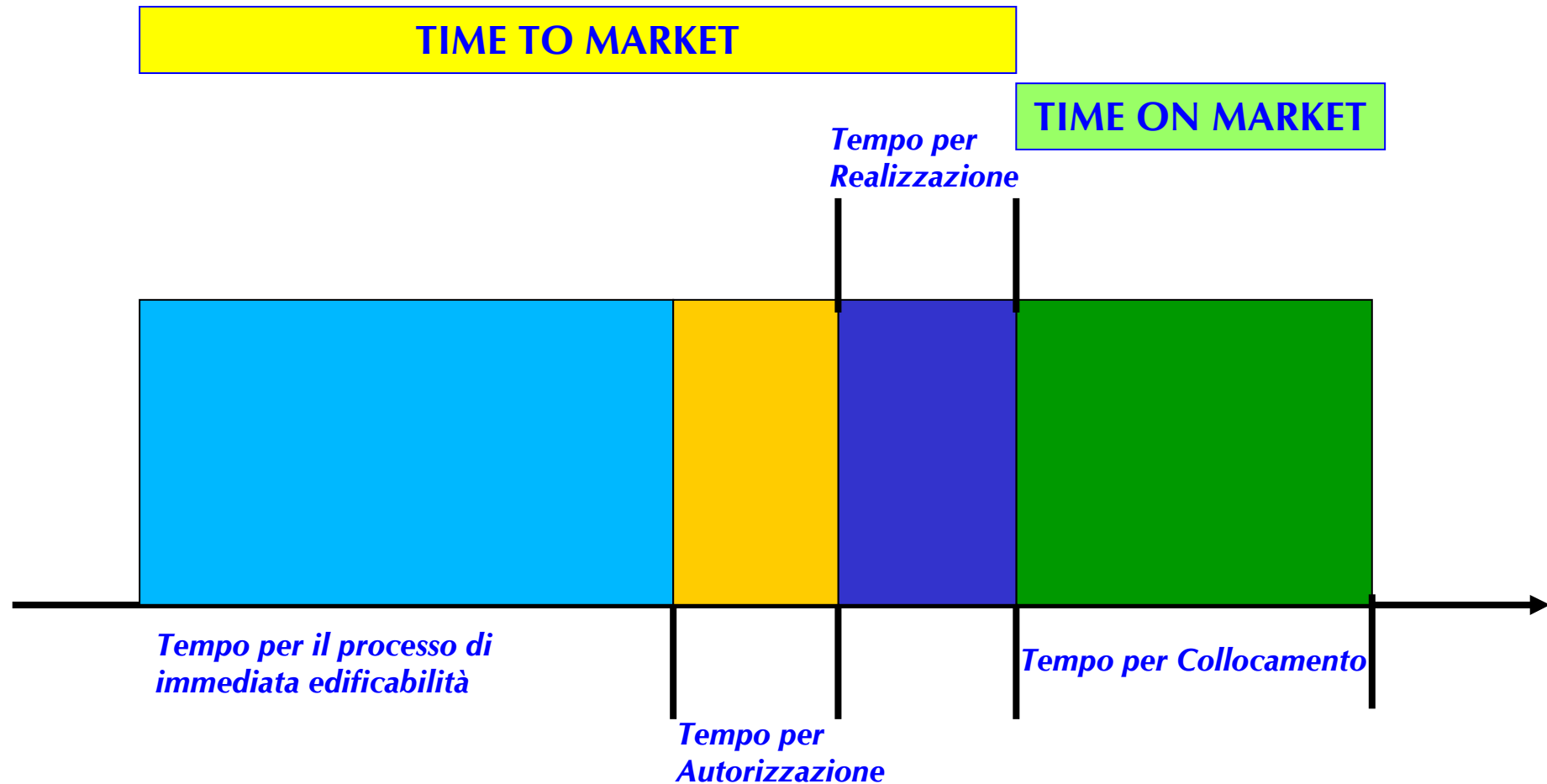
Vantaggio Speciale INFERIORE ad 1/4 del valore della parte espropriata

Art.33 comma 3


Valore della parte espropriata del bene	€	450.000,00	
Vantaggio speciale derivato dall'esproprio	€	120.000,00	
Indennità dovuta	€	330.000,00	
Valore del bene nella sua interezza	€	1.000.000,00	
Valore Vantaggio speciale	€	120.000,00	
1/4 del Valore del bene espropriato	€	112.500,00	1/4 di 450000€

Vantaggio Speciale SUPERIORE ad 1/4 del valore della parte espropriata


§ Tempi di Collocamento



	1	2	3	4	5
Ricavi	€ -	€ -	€ 100.000,00	€ 200.000,00	€ 300.000,00
Costi	-€ 120.000,00	-€ 150.000,00	€ -	€ -	€ -
	-€ 120.000,00	-€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 200.000,00	€ 300.000,00
					0,04
					€ 252.370,56



	1	2	3	4	5
Ricavi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 600.000,00
Costi	-€ 120.000,00	-€ 150.000,00	€ -	€ -	€ -
	-€ 120.000,00	-€ 150.000,00	€ -	€ -	€ 600.000,00
					0,04
					€ 239.088,22



Il termine R_d indica rapporto di durata, al numeratore vi è il termine C_m definibile come la consistenza media del fenomeno in un determinato intervallo di tempo. Al denominatore il termine E è indicato come il numero di unità immesse in qualità di input nel processo osservato mentre U è il termine di unità uscite dal predetto processo.

$$R_d = \frac{C_m}{\frac{1}{2}(E + U)} \quad C_m = \frac{C_0 + C_t}{2}$$

In particolare il termine C_m è individuato come una semisomma della consistenza alla fine C_t ed all'inizio dell'intervallo ovvero C_0 in cui è indagato il fenomeno considerato

Un esempio di quantificazione più oggettiva dei tempi

Anni 2010 -2013

C_0	Consistenza iniziale del fenomeno	20,00
C_t	Consistenza finale del fenomeno	7,00
C_m	Consistenza Media del fenomeno	13,50
U_{input}	Unità immobiliari immesse nell'intervallo	10,00
U_{output}	Unità immobiliari collocate nell'intervallo	8,00
τ	rapporto strumentale di durata	1,50

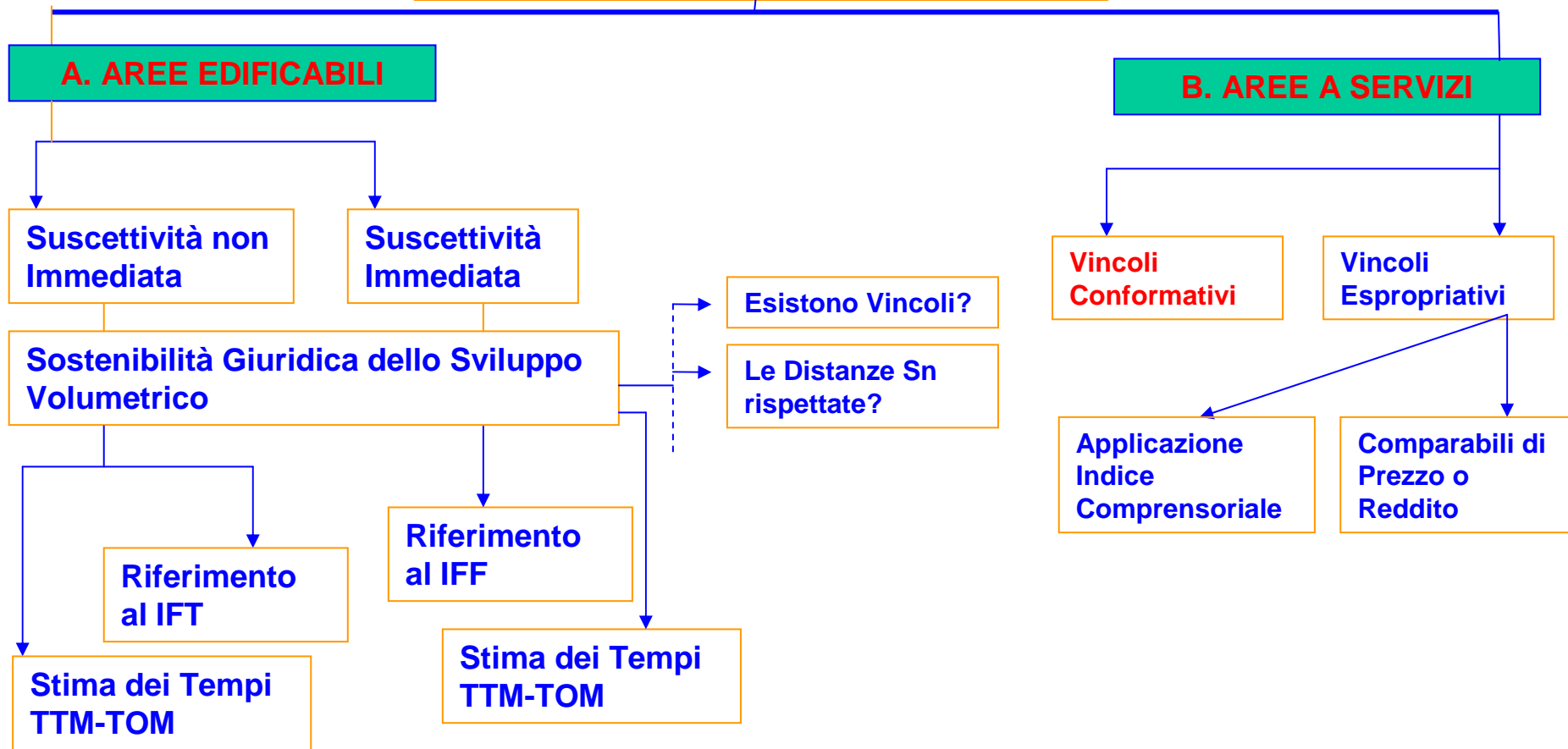
SUOLI AGRICOLI

**Dichiarazione di Illegittimità dei VAM
come base per il calcolo dell'indennità
delle aree non edificabili (sentenza
Corte Costituzionale 181/2011)**

**Valutazione dei Terreni
Agricoli PER FINALITA'
ESPROPRIATIVE sulla base
delle caratteristiche del
suolo e sulla base della
disponibilità dei
Comparabili**

**Permanenza dei Valori Agricoli Medi
nella Computazione delle Indennità
Accessorie**

SUOLI EDIFICABILE



Le indennità accessorie vengono computate con i Valori Agricoli Medi

L'attività di valutazione è particolarmente delicata nei processi espropriativi

Il cambiamento del 2001 è riconfigurare al valore di mercato i processi estimali e focalizzare l'attenzione del valutatore sui DATI di mercato

La valutazione assume un particolare valore strategico anche nel caso di determinazione del vantaggio derivante dalla realizzazione dell'opera

In alcuni casi (edilizia residenziale) le aree a servizi presentano un legame di complementarità con le altre aree determinando un indice comprensoriale

Alcuni aspetti sono particolarmente utili nella determinazione dei tempi

*...non per Amore delle risposte precise alle domande che pone, poiché nessuna risposta precisa, di norma, può essere data con certezza per vero, ma piuttosto per Amore delle domande stesse, perché tali domande ampliano la nostra concezione di ciò che è possibile arricchiscono la nostra immaginazione intellettuale e diminuiscono la sicurezza dogmatica che chiude la mente alla speculazione
(B. Russell (1912), Problemi della Filosofia)*

Grazie per l'invito

Maurizio d'Amato

Fellow Member Royal Institution of Chartered Surveyors Recognised European Valuer

Associate Professor Property Valuation and Investment Technical University Politecnico di Bari

DICATECh

mail: mrzdm@gmail.com

mobile +39 340 2291722

tel. +39 (0)80 4046652

skype address: mdanoaves

https://scholar.google.it/citations?user=dll_sPEAAAAJ&hl=it http://www.researchgate.net/profile/Maurizio_Damato2 <https://authors.repec.org/pro/pda679/>



Maurizio d'Amato, Associate Professor Property Valuation and Investment
DICATECh Technical University Politecnico di Bari Italy