

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo

T.U. espropri
dPR 327/2001

art 33/1: "espropriazione
parziale di un bene
unitario" → [estimo]
valore complementare

Per l'esecuzione di un'opera di pubblica utilità sarà espropriata la metà di un fondo rustico, costituito da un unico appezzamento $A B C D E$, di cui sono note le coordinate ortogonali dei vertici. Per il punto A deve passare la linea dividente che frazionerà il fondo in due parti equivalenti. Il candidato determini la posizione della dividente che soddisfa questa condizione, essendo noti i seguenti dati:

A	x_A	- 80,00
	y_A	+ 64,10
B	x_B	+ 32,20
	y_B	+151,90
C	x_C	+160,40
	y_C	+ 96,80
D	x_D	+209,00
	y_D	- 47,90
E	x_E	+16,70
	y_E	- 55,80

non occorre agg.to/variazione
catastale
[in caso contrario → DocTE]

art 40/1 T.U.

Il fondo è condotto in economia diretta con indirizzo produttivo cerealicolo; la qualità di coltura effettiva, corrispondente altresì a quella indicata al Catasto, è il seminativo. Sulla porzione di fondo espropriata sono presenti fabbricati legittimamente edificati nel 1992, costituiti da una tettoia chiusa in prefabbricato, destinata al ricovero di macchine e attrezzi, della superficie coperta di 250 m^2 , e da un'abitazione di 120 m^2 di superficie lorda di pavimento.

art 40/4 T.U.

Assumendo opportunamente tutti i dati mancanti, il candidato determini, in base alle disposizioni vigenti, l'indennità di espropriazione dovuta al proprietario coltivatore diretto, nonché il corrispettivo spettante in caso di cessione volontaria.

"cessione volontaria": art 45/2d T.U.
che richiamando l'art 40/3 (abrogato*)
esclude la maggiorazione ex art 40/4.
*sentenza n°181/2011 Corte Costituzionale

l'indennità nei 2 casi coincide e non
terremo conto di maggiorazioni per
cessione volontaria**
[**delib. n°29/2012 Corte dei Conti sez.
Friuli Venezia Giulia]

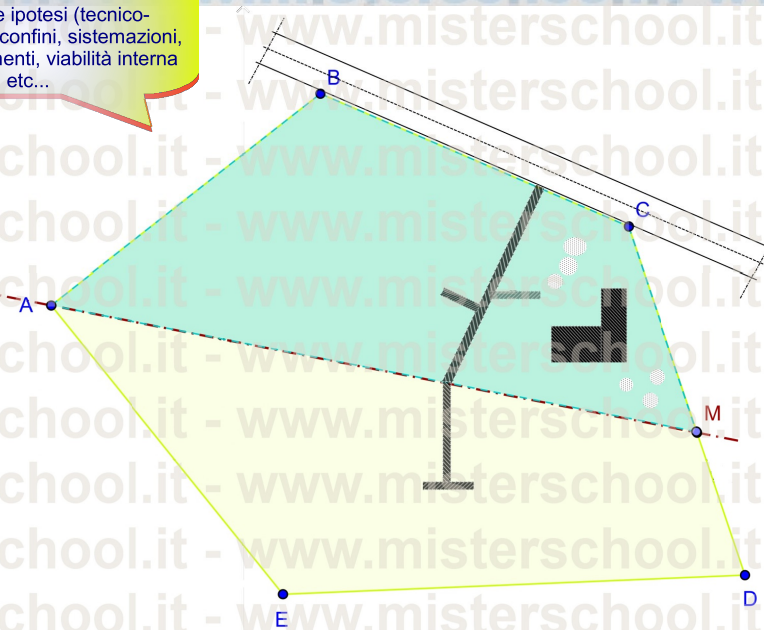
corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo

per procedere con la stima occorre fare alcune ipotesi (tecnico-economiche): confini, sistemazioni, tare, collegamenti, viabilità interna etc...

conformazione aziendale:
rapporto TARE/SAT
(superficie agraria totale)
2%-3%



corso di recupero di topografia

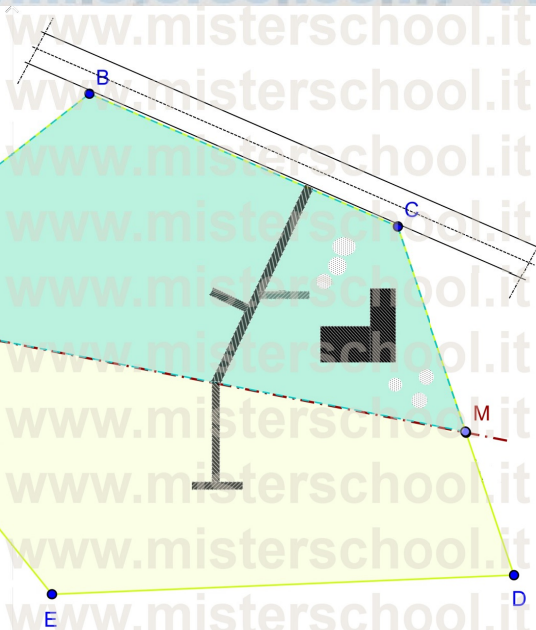
esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo

per procedere con la stima occorre fare alcune ipotesi (tecnico-economiche): confini, sistemazioni, tare, collegamenti, viabilità interna etc...

conformazione aziendale:
rapporto TARE/SAT
(superficie agraria totale)
2%-3%

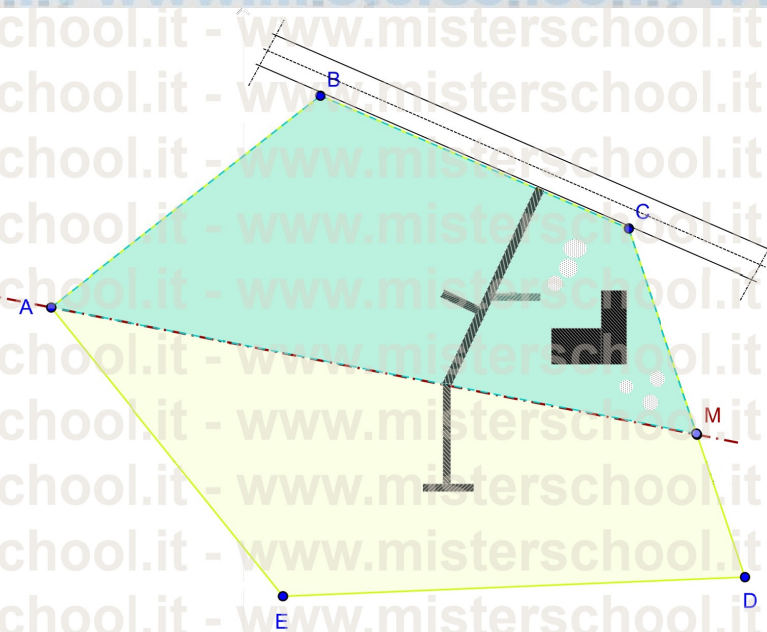
le famose
caratteristiche
intrinseche ed
estrinseche...



corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo



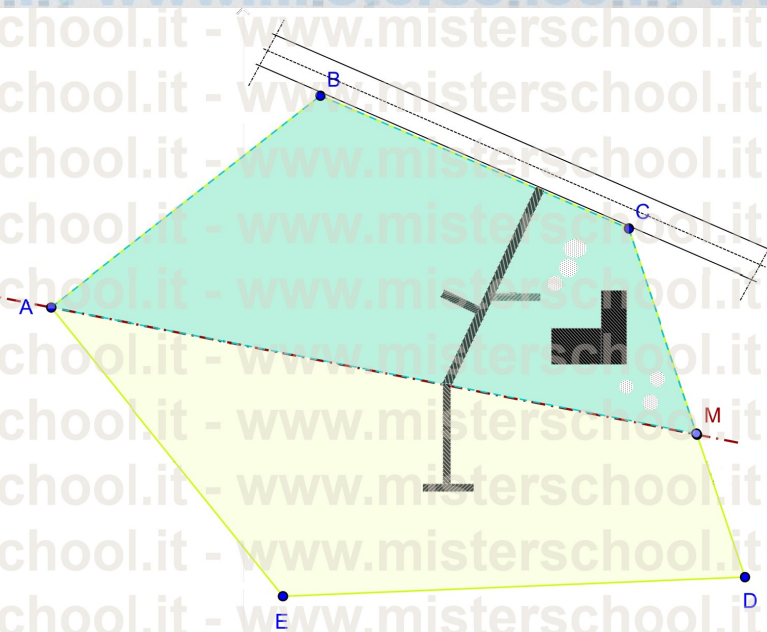
come già anticipato dall'analisi del testo (con le "etichette") occorre valutare l'indennizzo con l'aspetto economico del **valore complementare**:

valore complementare = valore di mercato_{ante} (intero bene) -- valore di mercato_{post} (parte residua)

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo



si può procedere con una stima sintetica; una delle seguenti:

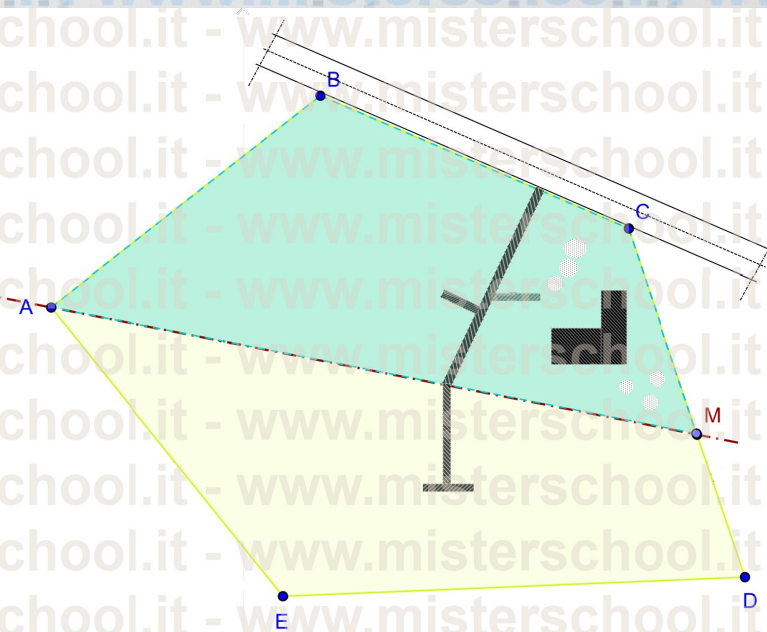
- stima a impressione o a vista;
- stima per elementi costitutivi...

[si tratta sempre di una valutazione comparativa ed è preferibile stando alle dimensioni (ridotte) dell'azienda, ipotizzando un mercato attivo e condizioni omogenee, etc...]

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo



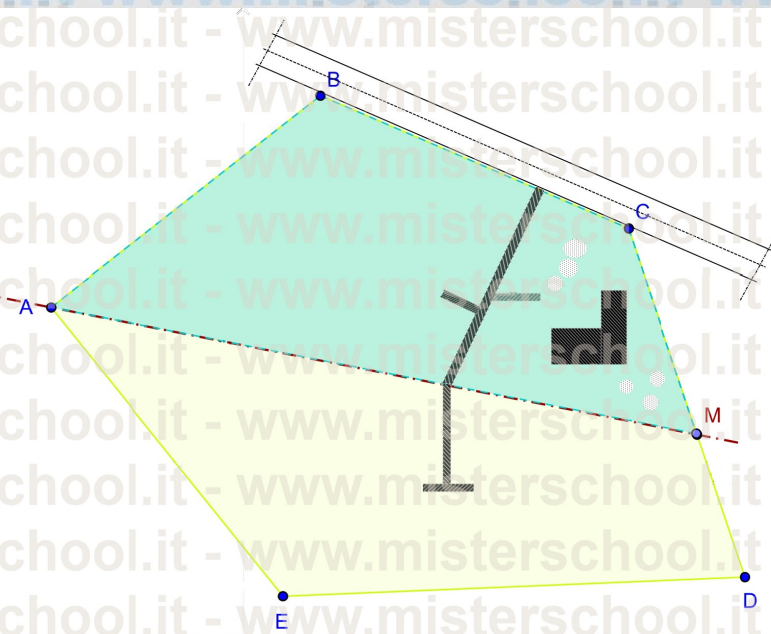
per quanto riguarda il valore di mercato dell'intero fondo adatteremo la stima per **elementi costitutivi**, distinguendo (cioè valutando separatamente):

1. l'abitazione (costo di ricostruzione con deprezzamento o superficie commerciale per valore medio desunto da indagini di mercato su abitazioni simili...);
2. il ricovero attrezzi-macchinari (costo di ricostruzione con deprezzamento);
3. la superficie aziendale (utile) suddivisa per coltura e classe e desumendo i prezzi medi unitari da analisi di mercato... (viste le ridotte dimensioni si potrebbe ipotizzare una coltura unica).

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo

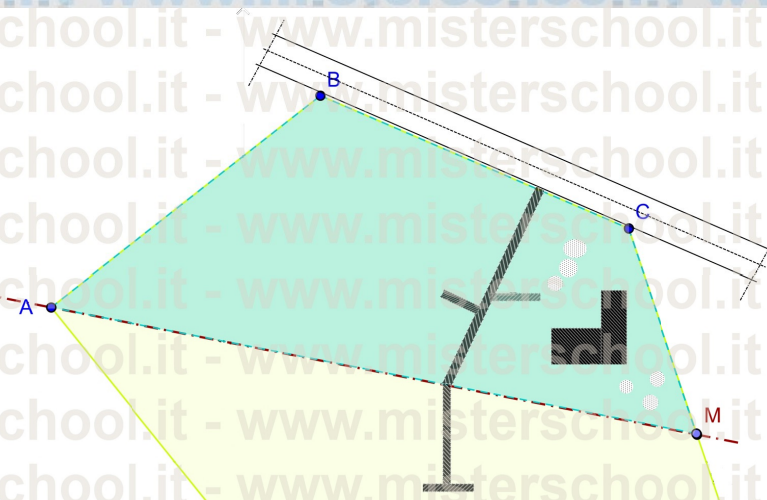


il valore di mercato della parte residua si può stimare come descritto al precedente punto 3. (viste le modeste dimensioni e per semplificare non adopererei delle riduzioni di prezzo...)

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo



parliamo dell'indennizzo...

nel calcolo dell'indennità d'esproprio occorre precisare che, in entrambi i casi: di **cessione volontaria** e di **indennizzo provvisorio/definitivo** si giungerà al medesimo valore: [Valore complementare + VAM] perché

- le **indennità aggiuntive** spettanti al proprietario coltivatore diretto, ex artt 40 comma 4 e 42 del T.U.¹ non sono state coinvolte dalla declaratoria di incostituzionalità (sent. n°181/2011 – Corte Costituzionale¹) e vanno considerate; invece
- la maggiorazione per la **cessione volontaria** (disciplinata dall'art 45 del T.U. - comma 2, lettera d¹) **non deve essere applicata** secondo la Corte dei Conti del Friuli Venezia Giulia (deliberazione n°29/2012¹).

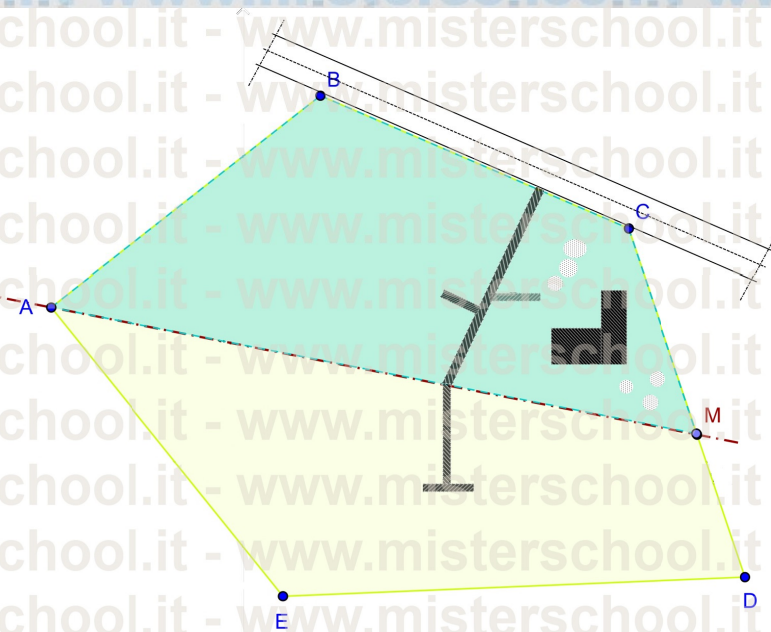
in sostanza: la triplicazione dell'indennizzo in caso di accettazione dell'indennità provvisoria non dovrebbe più essere applicata [si veda¹: <http://www.anptes.org/Z.A4.Indennità%20norme%20italiane.asp#7>]

[¹maggiori dettagli e chiarimenti nel forum di estimo su <http://www.misterschool.it>]

corso di recupero di topografia

esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012
seconda prova – schema risolutivo

step_02 - estimo



calcolo dell'indennizzo...

indennità cessione volontaria = indennizzo provvisorio/definitivo = [Valore complementare + VAM]

indennizzo = Valore complementare + VAM