

# 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  $250 \text{ m}^2$ , e da un'abitazione di  $120 \text{ m}^2$  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

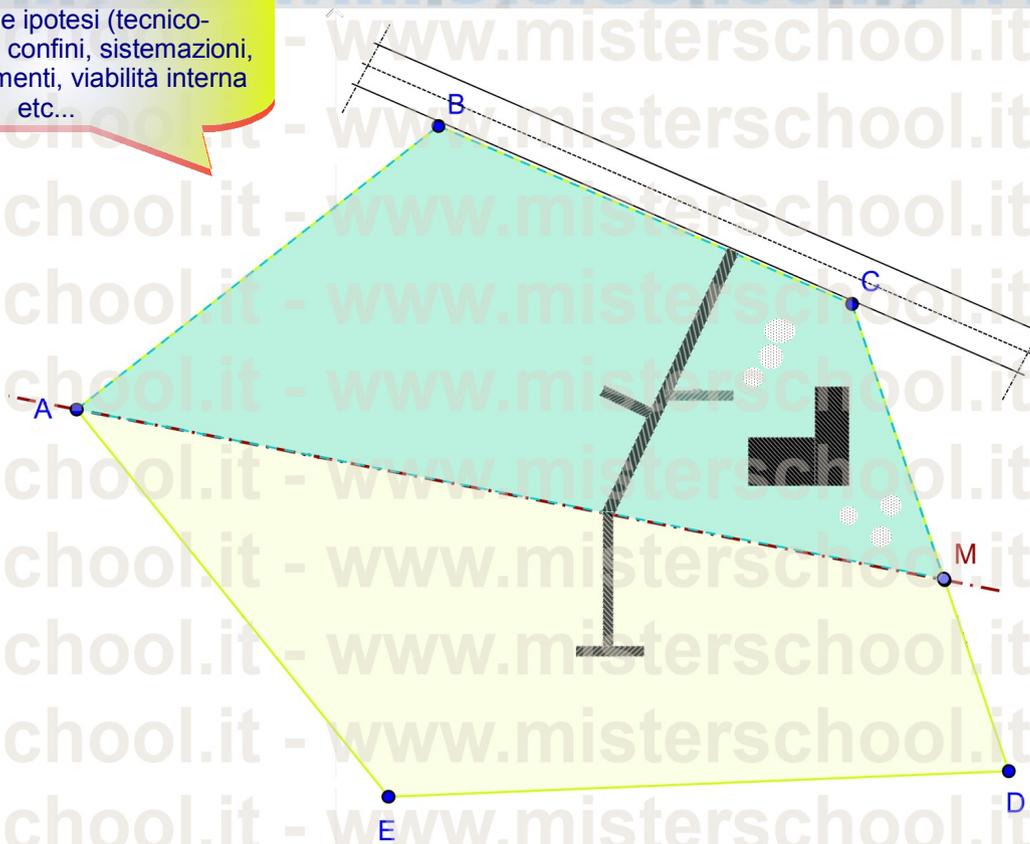
# corso di recupero di topografia

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

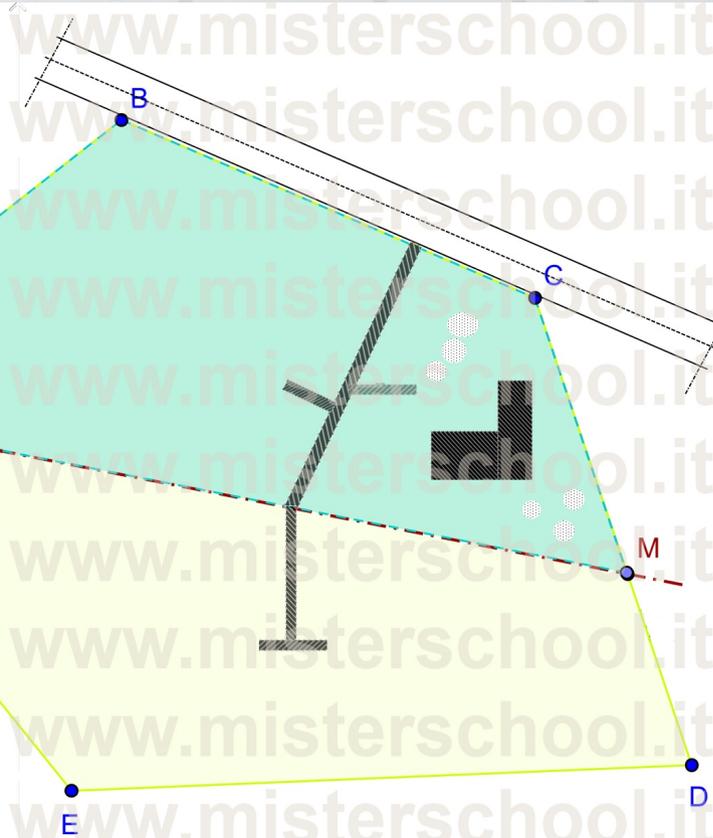
esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra – sessione 2012  
seconda prova – schema risolutivo

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%

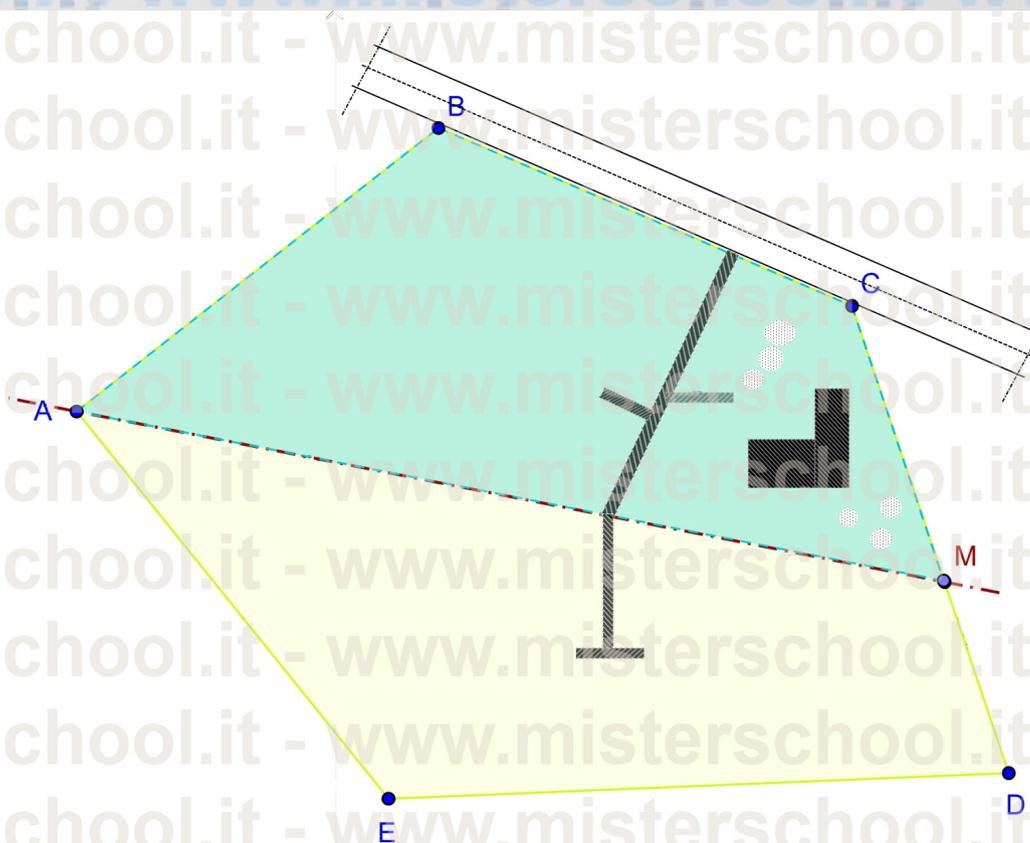
le famose  
caratteristiche  
intrinseche ed  
estrinseche...



# 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



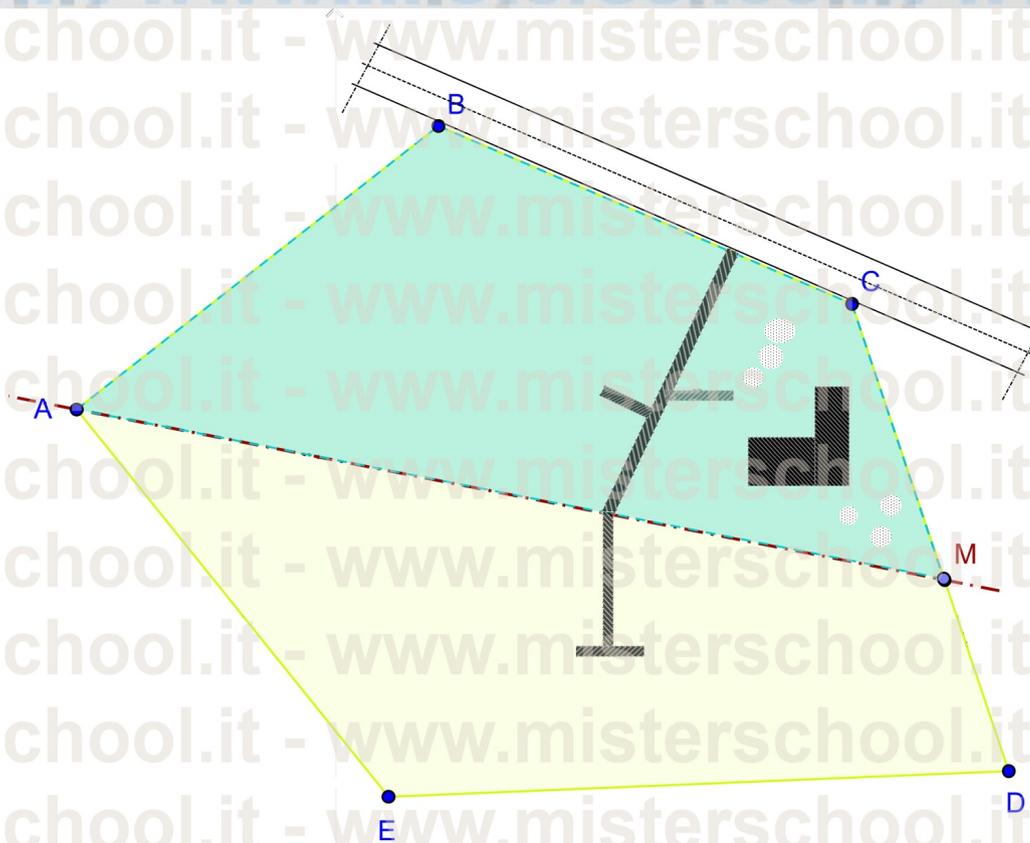
come già anticipato dall'analisi del testo (con le “etichette”) occorre valutare l'indennizzo con l'aspetto economico del **valore complementare**:

**valore complementare = valore di mercato<sub>ante</sub> (intero bene) -- valore di mercato<sub>post</sub> (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:

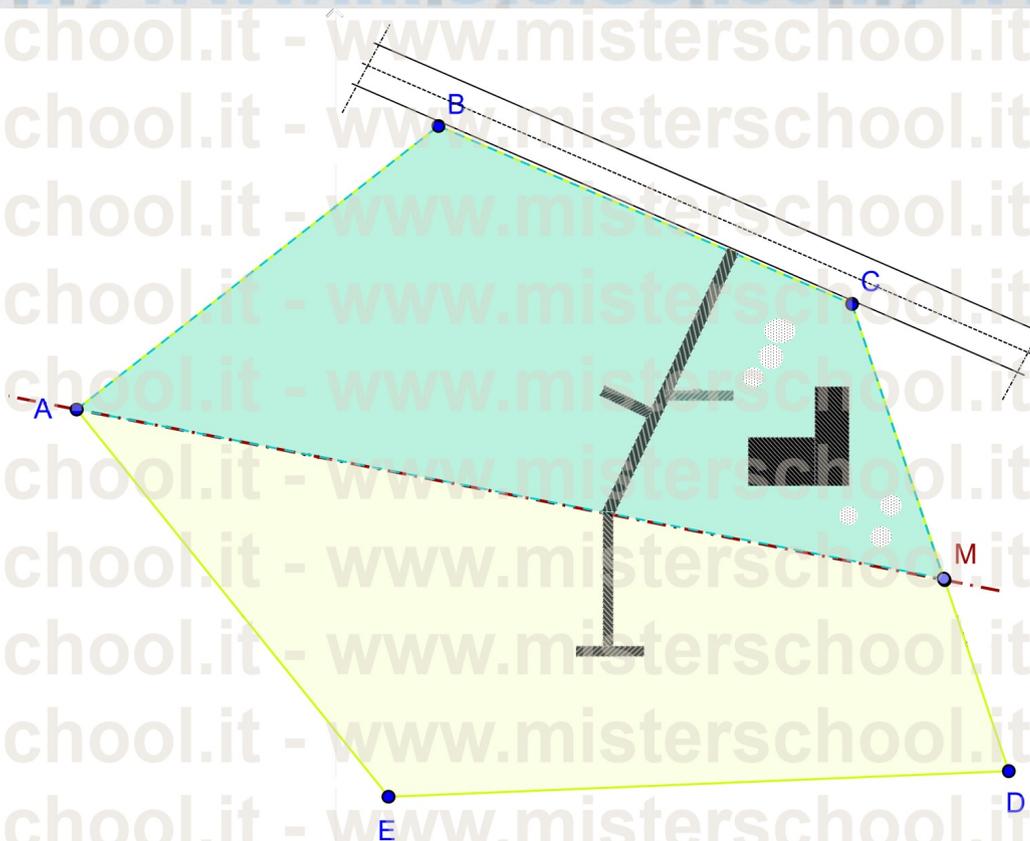
- stima a impressione o a vista;
- stima per elementi costitutivi...

[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



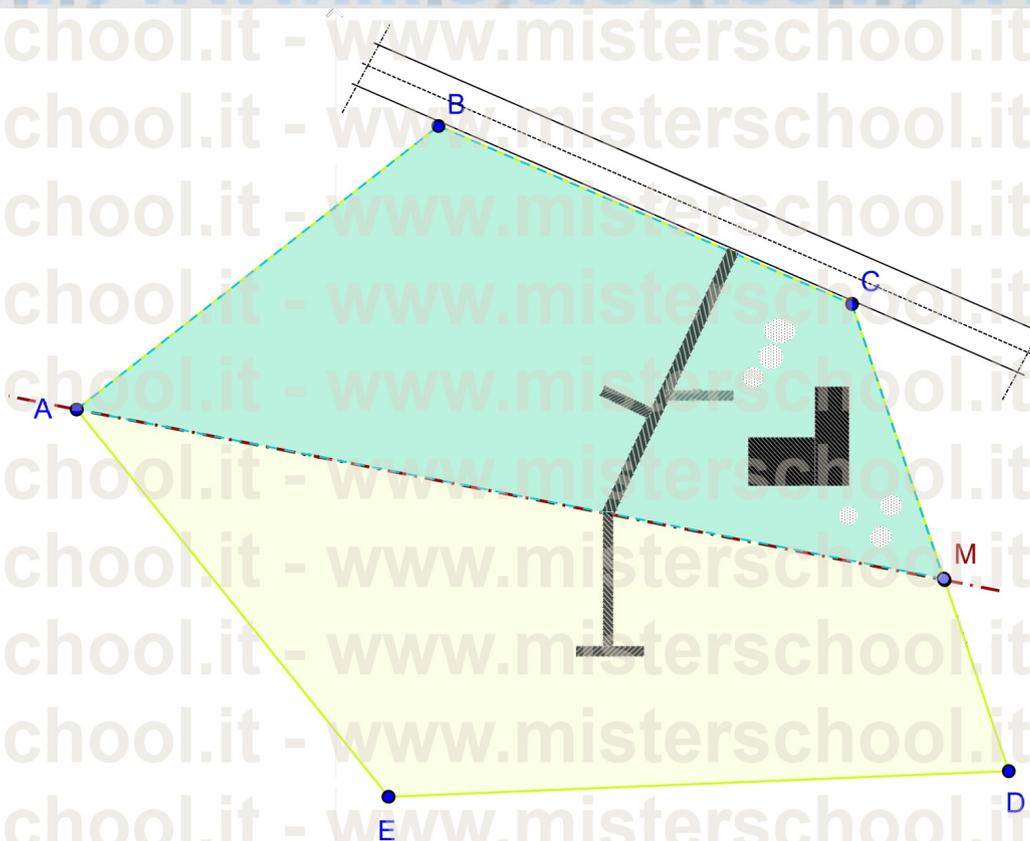
per quanto riguarda il valore di mercato dell'intero fondo adotteremo la stima per **elementi costitutivi**, distinguendo (cioè valutando separatamente):

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



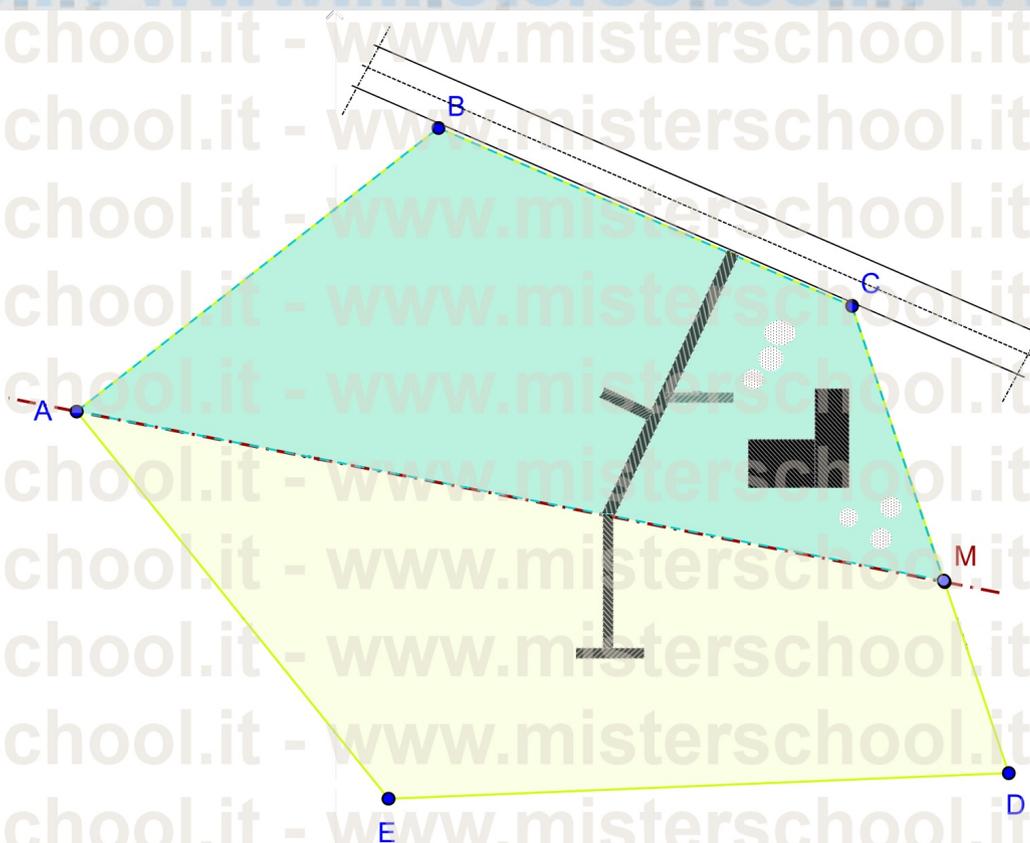
il valore di mercato della parte residua si può stimare come descritto al precedente punto 3. (viste le modeste dimensioni e per semplificare non adopererei delle riduzioni di prezzo...)



# 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



calcolo dell'indennizzo...

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

**indennizzo** = Valore complementare + VAM