

Dr. Agronomo prof. Floriano Schiavoni

Socio E.VALUATIONS (Istituto di Estimo e Valutazioni)

Via delle Rose 7 60019 - Senigallia

Tel. e Fax: 071 7924057 - Cell. 3338462238 – P.IVA 00963510425

e-mail: florianoschiavoni@teletu.it - PEC: f.schiavoni@epap.conafpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'anno 2019, il giorno 09 del mese di settembre, il sottoscritto Dr. Floriano Schiavoni, nato a Jesi il 19/12/1953, residente a Senigallia in via delle Rose n.7, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi delle Marche al n.150, ad evasione dell'incarico ricevuto dal sig. Postacchini Claudio, nato a Porto sant'Elpidio il 21/04/1955, ivi residente in via Luigi Einaudi n.1 (CF: PSTCLD 55D21 G921W), in qualità di legale rappresentante della ditta OLTREMARE di Postacchini C & C s.a.s., proprietaria di un terreno agricolo situato a Porto Sant'Elpidio, allo scopo di valutare il danno subito a seguito della realizzazione della terza corsia autostradale "Ancona sud - Porto Sant'Elpidio, lotto 6B", dopo aver effettuato, nel giorno 12 settembre 2019, il sopralluogo per le necessarie rilevazioni presso il bene immobile oggetto della presente perizia, e svolto i conseguenti dovuti accertamenti del caso, espone il risultato del proprio lavoro secondo il seguente schema:

- | | |
|---|---------|
| 1. Identificazione del bene immobile; | pag. 1; |
| 2. Riferimenti legislativi; | pag. 2; |
| 3. Indennità proposta dalla società autostrade per l'Italia | pag. 2; |
| 4. Determinazione dell'indennità dovuta; | pag. 5; |
| 5. Note conclusive | pag. 8. |

1. Identificazione del bene immobile oggetto di esproprio

Il terreno oggetto di occupazione ed esproprio (codice AP 647) è censito al catasto terreni di Porto Sant'Elpidio al foglio 14 mappali 1479, 1473, 1515, 1517, 1519, 1521, 1478, 1472, 1514, 1516, 1518 e 1520 ed è adiacente all'autostrada A14.

Il verbale sullo stato di consistenza del bene, redatto in data 03/03/2008, in sintesi riporta quanto segue: *"mappali 113, 41, 655, 657, 659 e 845. I terreni oggetto del presente stato di consistenza risultano essere seminativi con presenza di macchie di vegetazione spontanea di tipo arbustivo. Vengono interessati n. 8 olivi del diametro medio di cm 35"*.

Il terreno oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità, in base alla documentazione prodotta dalla Soc. AUTOSTRADE per L'Italia S.P.A. è pari a mq 5.474 (mq 1.770 soggetti a esproprio e mq 3.704 a occupazione temporanea).

2. Riferimenti legislativi

In relazione della tipologia del bene immobile oggetto di esproprio, la normativa di riferimento è la legge 327/2001 e s.m.i.. La sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011, dichiarando illegittimi i valori agricoli medi, pone l'accento che anche i terreni agricoli devono essere valutati in base al reale valore di mercato. Tale sentenza trova piena applicazione al caso in esame.

3. Indennità proposta dalla società autostrade per l'Italia.

In applicazione della legge 327/2001 e s.m.i., per l'esproprio la Società Autostrade ha proposto, sulla base di quanto stabilito dalla commissione provinciale espropri, un'indennità complessiva pari a € 22.653,13.

Tale conteggio risulta errato perché parte del terreno, a causa dei lavori non ancora ultimati, è ancora oggetto di occupazione temporanea.

Inoltre, nella porzione di terreno, sulla quale i lavori sembrano essere stati ultimati, il ripristino non ha riportato il terreno allo stato originario, cioè in condizioni idonee alla coltivazione.

Le seguenti foto, scattate il 12/09/2019, certificano quanto affermato.



Foto 1 - Vista lato monte (mappali 1514 e 1516): notasi lavori di Soc. Autostrade ancora in corso.



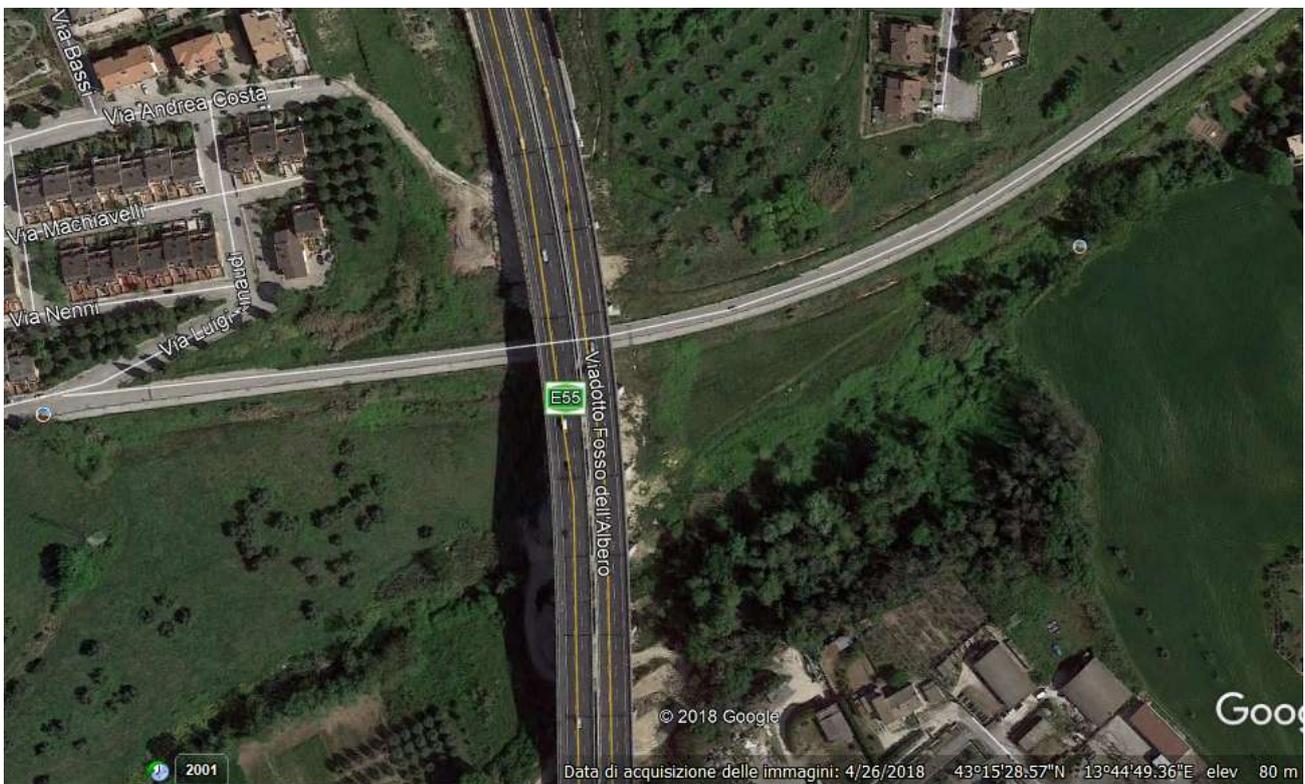
Foto 2 – Vista terreno lato mare (mappali 1472 e 1478): notasi lavori di ripristino appena ultimati.

La seguente elaborazione, estratta da Formaps, permette di evidenziare l'esatta posizione delle particelle oggetto di occupazione.



Estratto 1 – Immagine aerea con sovrapposta mappa catastale estratta da Formaps.

Anche la seguente immagine, estratta da Google Earth, certifica la posizione e i lavori.



Estratto 2 - Immagine aerea della zona interessata estratta da Google Earth.

4. Determinazione dell'indennità dovuta

In relazione alle voci precedentemente riportate il danno conseguente all'esproprio può essere quantificato attraverso i seguenti punti:

a) Indennizzo porzione espropriata

La porzione di terreno oggetto di esproprio risulta pari a mq 1.770.

Sulla base di quanto proposto dalla Soc. Autostrade per l'Italia e confermato dalla Commissione Provinciale Espropri, l'indennizzo corrisponde a $(mq\ 1.770 \times €\ 5,00/mq) = €\ 8.850,00$.

b) Occupazione d'urgenza

A tale importo necessita aggiungere, ai sensi dell'articolo 22 bis del DPR 327/2001, l'*indennità di occupazione d'urgenza* da calcolare per il periodo intercorrente tra la data d'immissione in possesso (03/03/2008) e la data dell'effettivo pagamento dell'esproprio.

A tale importo necessita aggiungere, ai sensi dell'articolo 22 bis, l'indennità di occupazione d'urgenza per il periodo intercorrente tra la data d'immissione in possesso (03/03/2008) e la data del decreto di esproprio (24/06/2014).

Ai sensi dell'articolo 50 del DPR 327/2001, alla ditta Oltremare, compete una ulteriore indennità pari a 76/144 dell'importo indicato in precedenza (€ 8.850,00). Tale importo corrisponde a $(8.850,00 \times 76/144) = €\ 4.670,83$.

c) Occupazione temporanea

L'area occupata, pari a mq 3.704, non è stata ancora restituita alla ditta Oltremare, pertanto, ai sensi del medesimo articolo 50, compete, fino alla data odierna (16/09/2019) quindi per 139 mesi, l'indennità aggiuntiva denominata indennità di *occupazione temporanea*, pari a $(mq\ 3.704 \times €/mq\ 5 \times 139/144) = €\ 17.876,94$.

Tale importo dovrà essere aggiornato fino alla data della effettiva restituzione del terreno occupato per un importo pari a $(mq\ 3.704 \times €/mq\ 5 \times 1/144) = €\ 128,61$ per ogni ulteriore mese.

d) Piante di olivo abbattute

Tra gli oneri vari così come proposto da Soc Autostrade per l'Italia e confermato dalla Commissione Provinciale Espropri, occorre considerare l'importo di € 1.600,00 per la perdita degli otto olivi del diametro medio di cm 35.

e) Detriti nel terreno ripristinato

Dall'esame delle seguenti foto (n. 3-4-5) emerge che il terreno oggetto di occupazione, apparentemente pronto per la restituzione, non si presenta idoneo per la coltivazione poiché non è stato ripristinato con il riporto di terreno vegetale come quello originario: sono presenti materiali da cantiere, ghiaia, sassi e detriti vari da rimuovere.

Si precisa che, in questi casi, per il conteggio esatto del danno, necessita effettuale anche degli scavi per verificare se i corpi estranei sono presenti anche nello strato sottostante normalmente esplorato dalle radici delle piante coltivate.



Foto 3 – Terreno ripristinato: notasi presenza di ghiaia sassi e corpi estranei da rimuovere.



Foto 4 – Limite terreno ripristinato: notasi differenza tra il terreno ripristinato (chiaro in alto) e quello originale (più scuro in basso).



Foto 5 – Particolare del limite tra terreno ripristinato (chiaro) e originale (più scuro e senza detriti).

Il signor Postacchini sarà costretto a provvedere direttamente, a sue spese, alla rimozione dei materiali evidenziati in precedenza, all'apporto di nuovo terreno e al ripristino, attraverso una lauta concimazione organica, del livello originario di fertilità.

In tal caso la spesa minima che lo stesso dovrà sostenere, considerando che lo strato da bonificare dovrà interessare almeno 40 cm di profondità, sarà di almeno pari a € 2 al mq. La somma complessiva sarà pertanto pari a € (3704 mq x € 2/mq) = € (in CT) **7.400,00**.

6. Note conclusive

In risposta ai diversi punti presi in esame, di seguito si riporta il riepilogo delle valutazioni in precedenza effettuate, sintetizzate nella seguente tabella:

Indennizzo porzione espropriata	8.850,00 €
Occupazione d'urgenza (Art/lo 22/bis)	4.670,83 €
Occupazione temporanea (fino al 30/09/2019) Art.50	17.876,94 €
Oneri vari (n° 8 Olivi)	1.600,00 €
Bonifica terreno agricolo	7.400,00 €
TOTALE (in cifra tonda)	40.400,00 €

Pertanto, in risposta all'incarico ricevuto, il totale complessivo dell'indennità, conseguente all'esproprio di cui sopra, ammonta (in cifra tonda) a € **40.400,00 (quarantamila quattocento/00)**.

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

Senigallia lì 16/09/2019

IL TECNICO

Dr. Floriano Schiavoni

