

# Il Valore di Mercato

Il criterio del valore di mercato in applicazioni particolari:  
La Stima dei Diritti Reali

## LA PRATICA DELL'ESTIMO URBANO

### La Stima dei Diritti Reali

- L'usufrutto, con l'uso e l'abitazione, sono diritti reali di godimento di un bene economico di proprietà aliena.
- Salvo l'obbligo del rispetto della destinazione economica, l'usufruttuario può godere di ogni utilità dispiegata dal bene.
- Il diritto di usufrutto, al pari del diritto di uso e di abitazione, è pertanto un particolare bene economico che, come tale, può essere oggetto di scambio e che quindi ha un suo più probabile valore di mercato.
- La stima del valore del diritto di usufrutto è affrontata dalla dottrina estimativa attraverso lo strumento metodologico della matematica finanziaria.

## LA PRATICA DELL'ESTIMO URBANO

Il diritto di usufrutto si costituisce per :

- **Atto tra vivi**
- **Testamento**
- **Usucapione**
- **Per Legge**

Caratteristiche dell'usufrutto :

- **E'limitato nel tempo (vita natural durante o 30 anni per le persone giuridiche)**
- **Non si trasmette per eredità**
- **E'alienabile**
- **Consente la locazione**

## LA PRATICA DELL'ESTIMO URBANO

Definiti :

$R'_n$  redditività netta del bene

$n$  anni di durata dell'usufrutto (desunto dalle “tavole di mortalità” per le persone fisiche, oppure assunto pari a 30 anni, secondo quanto stabilito dall'art. 979 del C.C., per le persone giuridiche)

$r'$  saggio di sconto ( con  $r'$  diverso da  $r$  )

$U$  valore dell'usufrutto

$$U = R'_n \frac{q^n - 1}{r' \cdot q^n}$$

Dove  $R'_n$  non deve ritenersi la redditività netta ordinaria, funzione della suscettività del bene ad una diversa destinazione economica, ma la effettiva redditività netta, conseguibile dall'usufruttuario, per la attuale destinazione economica del bene

## LA PRATICA DELL'ESTIMO URBANO

ma la formula

$$U = R \cdot n \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

definisce in sostanza la coincidenza tra il valore dell'usufrutto e l'accumulazione iniziale delle annualità di redditi netti prevedibili in funzione dell'ulteriore durata dell'usufrutto, nel rispetto della permanenza delle condizioni.

**I diritti di usufrutto, uso ed abitazione possono determinarsi attraverso l'accumulazione iniziale dei redditi extraordinari (derivanti cioè dalla destinazione attuale del bene) relativi al periodo di ulteriore durata presumibile del diritto reale.**

## LA PRATICA DELL'ESTIMO URBANO

### Il valore del diritto del nudo proprietario

Il valore del diritto di nuda proprietà risulta non da una formulazione analitica, bensì da una sintetica determinazione del “coefficiente di apprezzamento” di utilità future, che è variabile con l’orizzonte economico degli operatori del particolare mercato, ed è inversamente proporzionale (esponenzialmente) al tempo di durata del diritto stesso.

$$V_{np} = \frac{V_n}{q^n}$$

dove :

$V_{np}$  Valore della nuda proprietà

$V_n$  Valore normale del bene

$n$  Durata dell’usufrutto

$r$  Saggio commerciale

# Il Valore Complementare

La Stima delle Servitù Prediali

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

### Definizione di Servitù Prediale (Art. 1027 C.C.)

Si definisce servitù consiste “nel peso imposto sopra un fondo per l’utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”

#### di tipo COATTIVO

“quando in forza di legge il proprietario di un fondo ha diritto ad ottenere da parte del proprietario di un altro fondo la costituzione di una servitù che, in mancanza di contratto, è costituita con sentenza” (Art. 1032 C.C.)

#### di tipo VOLONTARIO

quando le servitù non vengono stabilite dalla Legge, ma per fatto e volontà dell’uomo (stabilite per contratto o testamento) (Art. 1058 C.C.)

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

### SERVITU' COATTIVE CODIFICATE :

- Acquedotto;
- Scarico;
- Passaggio;
- Elettrodotto;
- Passaggio di Linee Teleferiche;
- Ecc.

Le servitù coattive sono sempre caratterizzate dalla presenza di permanenti, funzionali, e visibili opere o manufatti attestanti l'esercizio e pertanto esse sono "apparenti".

Non tutte le servitù volontarie hanno invece le caratteristiche dell'apparenza.

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

### **SERVITU' VOLONTARIE NON APPARENTI :**

- “**Altius non tollendi**”
- “**Servitus non aedificandi**”
- “**Servitus non plantandi**”

In merito alla stima delle servitù prediali volontarie, non essendoci indirizzi legislativi, sussistono solo diverse interpretazioni secondo le quali esse devono valutarsi in funzione del danno arrecato al fondo servente e/o in funzione del vantaggio acquisito dal fondo dominante.

### **Danno subito dal fondo servente :**

Differenza tra il più probabile valore di mercato del fondo libero dalla servitù ed il più probabile valore di mercato del fondo gravato dalla servitù

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

il più probabile valore di una servitù prediale volontaria di tipo :

- “*Altius non tollendi*”
- “*Servitus non aedificandi*”

è contenuto entro due limiti estremi, rappresentativi l’uno del danno arrecato e l’altro non superiore alla metà del vantaggio acquisito

- Nella fase di imposizione detto valore deve raggiungere il primo limite (danno arrecato al fondo servente per averlo reso parzialmente o totalmente non edificabile);
- Nella fase di estinzione è definito dall’equivalente economico del danno arrecato al fondo dominante (Limitazione della luminosità, soleggiamento, panoramicità, ecc.) che, se risulta di valore minore del vantaggio conseguito per l’acquisita fabbricabilità del fondo servente, può trasformarsi in un indennizzo equivalente alla metà del valore corrispondente a detto vantaggio acquisito dal proprietario del fondo servente, non superiore a questo limite.

# Il Valore Complementare

La Stima delle Servitù Prediali Coattive

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

L'indennità per servitù da elettrodotto

(Art. 123 T.U. n. 1775/33)

### **Comma 1**

Al proprietario del fondo servente è dovuta una indennità la quale deve essere determinata tenendo conto della diminuzione di valore ( $\Delta V$ ) che per la servitù subiscono il suolo e il fabbricato in tutto o in parte

### **Comma 2**

Il valore dell'immobile gravato da servitù è computato nello stato in cui esso trovasi all'atto dell'occupazione e senza detrazione per qualsiasi carico che lo colpisce e col soprappiù del quinto

### **Comma 3**

In ogni caso, per l'area su cui si proiettano i conduttori viene corrisposto:

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

$$\frac{1}{4} A_t + A_b + A_{cabine} + A_{rispetto}$$

dove:

$A_t$  Valore della parte strettamente necessaria al transito per il servizio delle condutture

$A_b$  Valore delle aree occupate dai basamenti di qualsiasi genere

$A_{cabina}$  Valore delle aree occupate da cabine

$A_{rispetto}$  Valore della zona di rispetto

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

### Scopo della Stima

L'indennità deve essere determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo e il fabbricato in tutto o in parte



### Aspetto Economico

Valore Complementare, tenuto conto della complementarità esistente tra le limitazioni imposte alla striscia asservita ed il fondo o il suolo, considerato nella sua intera estensione, del quale detta striscia è parte



### Oggetto della Stima

Il bene oggetto della stima non è quindi la striscia asservita e l'area occupata dai basamenti ma, come recita l'art. 123 del T.U. n. 1775/33, il "suolo"

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

### Arete Fabbricabili

Per il rapporto di complementarità esistente tra la striscia asservita e la residua superficie della particella, la “diminuzione di valore del suolo”, criterio di stima, risulta, nel caso di aree fabbricabili, dal preventivo giudizio di quantità sulla differenza tra il numero dei vani (  $n$  ) ordinariamente prevedibili prima della servitù, ed il numero di vani (  $n'$  ) che potranno essere edificati sulle superfici residue, escludendo possibilità edificatoria per la striscia asservita.

$$D = I_v \cdot n - I_v' \cdot n' = I_v (n - K \cdot n') = I_v (n - 1,10 \cdot n')$$

dove :

$I_v$  Incidenza valore suolo a vano prima dell'asservimento

$I_v'$  Incidenza valore suolo a vano successivo l'asservimento

$$I_v' = K \cdot I_v \quad , \text{ per } K > 1, \quad K = 1,10$$

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

se con A si indica l'area della particella, si può porre :

$$v = \frac{n \cdot I_v}{A}$$

$$v' = \frac{K \cdot n' \cdot I_v}{A}$$

per cui si avrà:

$$D = (v - v') \cdot A$$

dove D rappresenta, in definitiva, la diminuzione di valore del suolo asservito per la sua ridotta edificabilità

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

Le aree occupate da basamenti, cabine o costruzioni ed, indirettamente, quelle riservate al transito, (calcolate nella misura solo del 25%), importano concrete alienazioni di superfici al lotto edificatorio costituito dai suoli residui.

$$I = 1,20 \cdot [D + v' \cdot (A_b + A_{cabine} + 0,25 \cdot A_t)]$$

Per asservimenti di fondi rustici, l'espressione:

$$D = V_m - V'_m$$

rappresenta l'equivalente dei danni conseguenti alle limitazioni delle altezze delle piante di alto fusto sotto la striscia asservita, alla impossibilità di costruire case coloniche, stalle e comodi rurali sotto detta striscia, all'impossibilità di coltivazioni, disagi, difficoltà di esercizio dei macchinari, ecc.

## TEORIA E METODOLOGIA DELL'ESTIMO

Per cui, in tali circostanze, l'indennità è determinabile con l'espressione:

$$I = (V_m - V'_m) \cdot 1,20 + [v' \cdot (A_b + A_{cabine} + 0,25 \cdot A_t)] \cdot 1,20$$

normalmente però, la diminuzione di valore

$$D = V_m - V'_m$$

è in genere di entità irrilevante e comunque inversamente proporzionale alla estensione della stessa azienda

# Stime per Espropriazioni per Pubblica Utilità

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'esproprio per pubblica utilità

La privazione della proprietà può avvenire per:

- **pignoramento**
- **confisca**
- **espropriazione per pubblica utilità**

L'espropriazione per pubblica utilità è l'atto mediante al quale si toglie ad un soggetto la proprietà di un bene per motivi di pubblica utilità

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Origini dell'esproprio per pubblica utilità

#### **Costituzione francese (1791):**

Venne solennemente affermata, con l'inviolabilità del diritto di proprietà, la sua assoggettabilità all'espropriazione per pubblica utilità, previo indennizzo. La dichiarazione dei diritti dell'uomo del 1789 così si esprimeva: "....la proprietà essendo un diritto inviolabile e sacro, nessuno può esserne privato se non quando necessità pubblica, legalmente accertata, lo esiga in maniera chiara dietro giusta e prestabilita indennità"

#### **Statuto Albertino:**

"...tutte le proprietà senza alcuna eccezione sono inviolabili. Tuttavia quando l'interesse pubblico legalmente accertato lo esiga, si può essere tenuti a cederle in tutto o in parte mediante una giusta indennità conformemente alle leggi". La sostituzione del diritto reale perduto con il diritto di credito che ha per oggetto l'indennizzo è un principio che ha ispirato la giurisprudenza italiana dal suo nascere.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Origini dell'esproprio per pubblica utilità

#### **Costituzione - Art. 42 - secondo e terzo comma:**

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo **indennizzo**, espropriata per motivi di interesse generale.

#### **Codice Civile - Art. 834 - Espropriazione per pubblico interesse:**

Nessuno può essere privato, in tutto o in parte, dei beni di sua proprietà, se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata e contro il pagamento di una giusta **indennità**.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### La natura e l'entità dell'indennizzo

**Risarcimento:** è la conseguenza della responsabilità per atti illegittimi o incolpevoli e comprende tutti i danni derivanti dall'atto illecito

**Indennità (diritto costituzionalmente garantito):** considera il valore attribuito al bene dall'autorità amministrativa (indennità amministrativa) ovvero dal giudice (indennità giudiziaria).

**Quindi:**

- Data la preminenza dell'interesse pubblico, l'indennizzo non può rappresentare un integrale risarcimento bensì solo il massimo di contributo di riparazione che l'Amministrazione può garantire all'interessato;
- Il legislatore ordinario può discrezionalmente stabilire la misura ed i modi di pagamento dell'indennizzo;
- La violazione del disposto dell'art. 42, 3° comma può verificarsi solo se l'indennizzo è irrisorio o puramente simbolico oppure se l'indennizzo non rappresenta un serio ristoro, tenendo conto anche delle potenzialità di fabbricazione.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Legge n. 2359/1865 "Pisanelli" o "Fondamentale"

La legge fondamentale fissa la struttura dell'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità indicandone gli elementi essenziali:

- la dichiarazione di pubblica utilità per una specifica opera da attuarsi in un ben precisato arco di tempo a tutela dei diritti dell' espropriando (esplicita e poi implicita);
- i soggetti: cioè lo Stato (titolare del diritto di esproprio che esercita con il decreto di espropriazione) l'espropriante e l'espropriato;
- l'oggetto, cioè i beni che possono essere espropriati.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità secondo la legge "Pisanelli"

#### **Esproprio totale (Art. 39):**

su ispirazione dell'art. 29 dello statuto Albertino, la definizione del diritto di proprietà come diritto fondamentale ed assoluto ha portato il legislatore post unitario ad affermare che il corrispettivo dovuto al titolare per la perdita del suo diritto doveva corrispondere al controvalore del bene perduto. Infatti stabilisce che questo deve corrispondere al "...giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione.

#### **Esproprio totale (Art. 40):**

Il principio in base al quale si voleva far conseguire all'espropriato parziale un quantum di pari importo rispetto al danno che aveva subito con l'atto ablativo coniugato con l'esistenza all'interno di uno stesso bene di rapporti di complementarità che si estrinsecano sia sul piano del valore patrimoniale (ad esempio una casa alla quale viene tolto in tutto od in parte lo spazio scoperto) sia reddituale (es. un fondo rustico ecc.) ha portato a stabilire che l'indennità dovesse corrispondere alla differenza tra il "giusto prezzo" che avrebbe avuto l'immobile prima dell'espropriazione ed il giusto prezzo che potrà avere la parte residua dopo (p.p.v. complementare).

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### La legge 2892/1885 "Legge per risanamento della città di Napoli"

I problemi della città di Napoli:

- Necessità del risanamento dei quartieri spagnoli di Napoli all'indomani di una forte epidemia di colera.
- Intervento di alta rilevanza sociale che portò a vedere (per la prima volta) il diritto di proprietà non più come assoluto ed inviolabile e la proprietà non più come destinata al servizio del titolare ma anche in funzione del soddisfacimento di interessi pubblici legati al soddisfacimento di bisogni della collettività.
- L'indennità si configura così come una contribuzione riparatoria e non una integrale controprestazione.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità secondo la legge "Napoli"

#### Esproprio totale (Art. 13):

L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione. In difetto di tali fitti accertati, l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte su terreni e su fabbricati.

$$I = \frac{V + 10 \cdot C_a(R_i)}{2}$$

dove:

$I$  Indennità di esproprio

$V$  Valore venale del bene espropriato

$C_a$  Canone affitto

$R_i$  Reddito imponibile catastale

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

L'indennità secondo la legge "Napoli"

**Esproprio parziale:**

per estensione e con riferimento all'art. 40 della Pisanelli:

$$I = \frac{V_s + 10 \cdot C_{as} (R_{is})}{2} - \frac{V_s + 10 \cdot C_{ac} (R_{ic})}{2}$$

dove:

$I$  Indennità di esproprio

$V_s$  Valore venale del bene espropriato in assenza di esproprio

$C_{as}$  Canone affitto in assenza di esproprio

$R_{is}$  Reddito imponibile catastale in assenza di esproprio

$V_c$  Valore venale del bene espropriato in presenza di esproprio

$C_{ac}$  Canone affitto in presenza di esproprio

$R_{ic}$  Reddito imponibile catastale in presenza di esproprio

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Leggi che hanno utilizzato il principio della "Napoli"

**R.D. 12 marzo 1885 n. 3003 (art.18) e L. 7 gennaio 11892, n.2:**

Ai comuni che ne avessero fatto richiesta entro 2 anni viene estesa la possibilità di applicare l'art. 13 della legge 2892/1885 per l'esecuzione di opere di loro competenza

**Legge 7 luglio 1907 n.429 (legge ferroviaria)**

**Legge 4 giugno 1911 n.487 (edilizia scolastica)**

**Legge 17 maggio 1928 n.1094 per la costruzione di strade da parte dell'ANAS**

**Legge 6 luglio 1931, n. 981 sul piano regolatore della città di Roma, dove:**

- a) per opere diverse da strade, piazze e spazi ad uso pubblico si applicava la media tra il valore venale dell'immobile e quello dell'imponibile catastale aumentato dal 3,5 al 7%;
- b) per aree destinate a strade, piazze e spazi ad uso pubblico doveva essere ragguagliato al valore venale del terreno indipendentemente dalla sua edificabilità

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Leggi che hanno utilizzato il principio della "Napoli"

**Legge 23 giugno 1927 n. 1630 sulla costruzione e sistemazione degli aeroporti**

**Legge 27 giugno 1929 n.1274 sul risanamento di Ancona**

**Legge 10 giugno 1938 n.1122 sulle aziende patrimoniali del demanio dello stato che prevedeva:**

- a) per i fabbricati la semisomma tra il valore venale ed i R.I. netto catastale capitalizzato ad un tasso oscillante 3,5-2% a seconda delle condizioni statiche
- b) per i terreni il valore venale

**Legge 2 febbraio 1939 n. 302 (art.1, co. 3) per la realizzazione di campi sportivi ed attrezzature sportive**

**Legge 126/1958 (art. 23) sulla classificazione e sistemazione delle strade pubbliche** che prevedeva un indennizzo commisurato alla media tra il valore venale e 1'R.I. catastale netto capitalizzato ad un tasso oscillante tra 3,5-7%

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

La legge 865/1971 detta "legge per la casa"  
e succ. modif. L. 10/1977 "Bucalossi"

- 1) creare una normativa che uniforma tutte le procedure espropriative;
- 2) contiene la misura dell'indennizzo ed in particolare la sopprima la "rendita parassitaria";
- 3) da una risposta forte alla crescente domanda abitativa;
- 4) l'accertamento del valore del bene non avviene più mediante stima con riferimento ad una realtà di mercato ma sul valore agricolo stabilito in modo automatico ed uniforme per tutti i terreni aventi la stessa destinazione colturale (V.A.M.) ed ubicazione geografica.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità secondo la legge per la "Casa" e la "Bucalossi"

#### **Esproprio area in centro edificato:**

Per i terreni posti nel centro abitato o storico il V.A.M. della coltura più redditizia presente per almeno il 5% della superficie veniva moltiplicato per un coefficiente variabile in ragione della posizione e della dimensione demografica (maggiore o minore dei 100.000 ab.) del comune.

- a) "Casa" centri storici (4-5 e 2-4) e per i centri edificati (2-2,5 e 1, 1-2) ;
- b) "Bucalossi" zone urbanizzate da 2-5 e da 410 in ragione della dimensione demografica.

#### **Esproprio area in zona agricola: V.A.M della coltura:**

- a) "Casa" il V.A.M. viene duplicato se l'espropriato è coltivatore diretto, mezzadro, colono.
- b) "Bucalossi" il V.A.M. viene triplicato se l'espropriato è coltivatore diretto.
- c) V.A.M all'affittuario coltivatore diretto.

#### **Cessione volontaria:**

- a) "Casa" incremento del 30%
- b) "Bucalossi" incremento del 50%

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Il coltivatore diretto e l'affittuario coltivatore diretto

#### Il coltivatore diretto

**Art. 2083 C.C.:** chi esercita l'attività di coltivazione del fondo con il lavoro proprio e dei componenti della propria famiglia.

**L.n. 3.5.82 n. 203:** è coltivatore diretto colui che: a) svolge attività agricola n modo stabile e continuativo; b) fornisce, anche con il contributo della propria famiglia, almeno un terzo della forza lavoro necessaria alla coltivazione del fondo.

#### L'affittuario coltivatore diretto:

**Art. 1647 C.C.:** affittuario che coltiva il fondo con il lavoro prevalentemente proprio e della propria famiglia.

**Art. 6, l.n. 203/82:** affittuario che coltiva il podere con il lavoro proprio e della famiglia, sempre che la forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenendo conto, agli effetti del computo del fabbisogno di giornate lavorative del fondo, anche delle macchine agricole e che il lavoro della donna è considerato equivalente a quello dell'uomo.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Le vicende della legge per la "Casa" e "Bucalossi"

**Legge 247/1974:** unifica le modalità di calcolo dell'indennizzo. " per tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere od interventi da parte dello Stato, Regioni, Province, Comuni, o di altri enti pubblici o di diritto pubblico anche non territoriali...." si devono applicare i criteri della 865/71.

**La sentenza della Corte Cost. n. 5/1980 toglie dall'ordinamento giuridico:**

- a) art. 16 50, 6° e 7° comma della legge 865/71 e succ. mod: che adotta il valore agricolo medio senza fare specifico riferimento al valore dei terreni in relazioni alle caratteristiche attuali e potenziali;
- b) art. 19 che estende le disposizioni alle liquidazioni in corso; c) art. 20 che disciplina l'indennità per occupazione d'urgenza; d) art. unico della legge Legge 247/1974

**Legge 358/1980 "Tampone":** le indennità devono intendersi in termini di acconto e viene per la prima volta indicato un doppio regime per i terreni agricoli e per i suoli edificati.

**Sentenza della Corte Costituzione n. 223/83:** toglie di mezzo la legge "tampone" 358/1980.

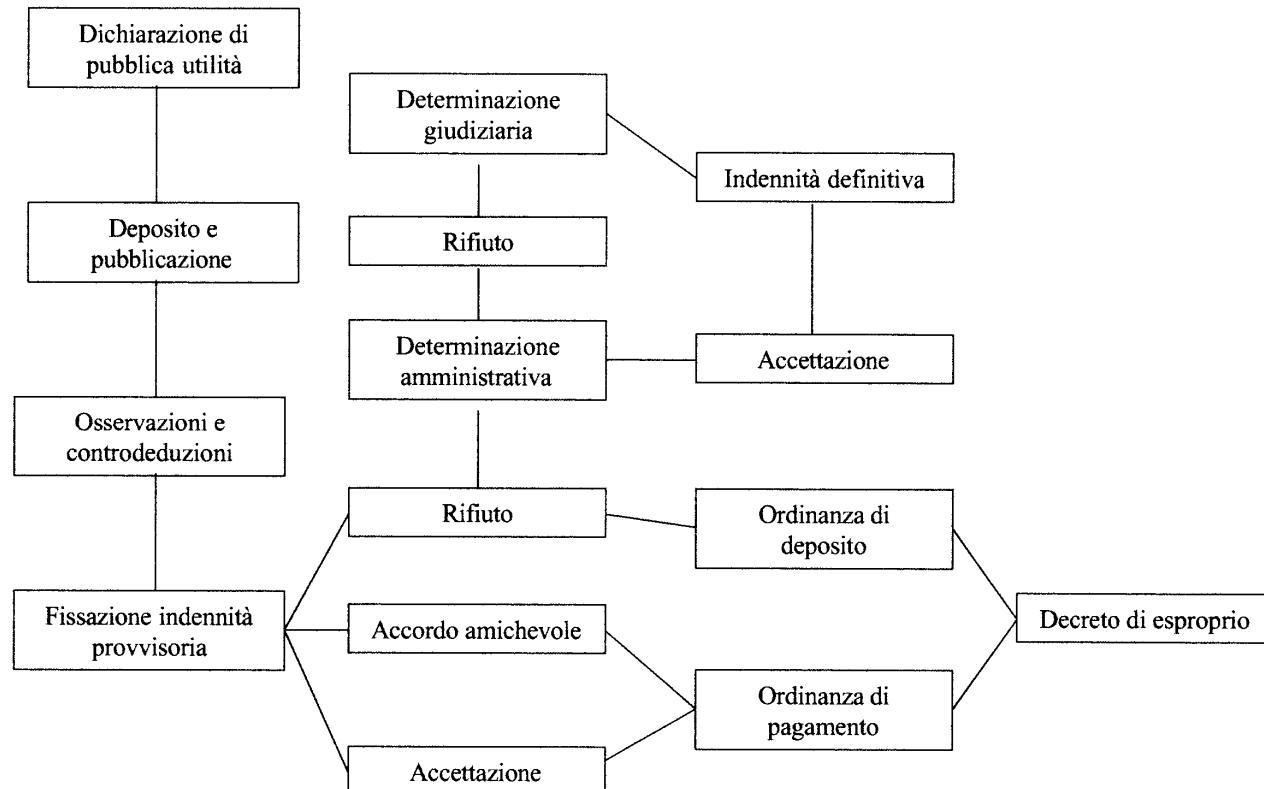
## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### La sentenza della Corte di Cassazione S.U. 24.10.1984 n. 5401

- per l'espropriazione di aree con destinazione agricola si fa riferimento al valore agricolo medio come indicato dalla 865/71 e succ. modif..
- per l'espropriazione di aree edificabili si deve fare riferimento al valore venale.
- pur in presenza di una perimetrazione urbana imposta dalla 865/71, l'area posta fuori dalla perimetrazione urbana può avere caratteristiche e prerogative tali da renderla appetibile per usi edificatori anche se questi non sono di fatto indicati. Si parla in questo caso di aree a vocazione edificatoria le quali, pur trovandosi al di fuori della perimetrazione urbana, posseggono caratteristiche tali da renderle adatte allo sfruttamento urbanistico.
- La sentenza della Cass. 19.12.1990 n. 12066 stabilisce che per la determinazione dell'indennità il valore del bene deve essere individuato sull'attitudine edificatoria preesistente al piano senza tener conto dei vincoli.

# L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

## La procedura di esproprio della 865/71



# I VALORI AGRICOLI MEDI

## INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE

Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriaione  
Quadro d'insieme dei VALORI AGRICOLI MEDI per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Venezia.

Art.16 Legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni  
Valevoli per l'anno 2002

Tipo di Coltura	Reg.Agraria n°1 € / ETTARO	Reg.Agraria n°2 € / ETTARO	Reg.Agraria n°3 € / ETTARO	Reg.Agraria n°4 € / ETTARO	Reg.Agraria n°5 € / ETTARO	Reg.Agraria n°6 € / ETTARO
SEMINATIVO	34.000,00	34.000,00	34.000,00	38.000,00	38.000,00	32.000,00
SEMINATIVO IRRIGUO	35.000,00	-	-	-	-	-
SEMINATIVO ARBORATO	34.000,00	34.000,00	34.000,00	38.000,00	38.000,00	32.000,00
PRATO	22.000,00	22.000,00	22.000,00	23.000,00	23.000,00	22.000,00
ORTO	-	-	49.000,00	51.000,00	60.000,00*	-
ORTO IRRIGUO	43.000,00	-	-	-	-	43.000,00
ORTO PEZZA E FOSSA	-	-	-	-	35.000,00	-
VIGNETO	36.000,00*	36.000,00*	36.000,00*	38.000,00*	38.000,00	36.000,00*
VIGNETO D.O.C.	54.000,00	47.000,00	47.000,00	-	45.000,00	-
FRUTTETO	36.000,00	-	36.000,00	38.000,00	38.000,00	36.000,00
BOSCO ALTO FUSTO	14.000,00	14.000,00	-	-	-	-
BOSCO CEDUO MISTO	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
INCOLTO PRODUTTIVO	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00

\*Coltura più redditizia (art.16 L.865171 ) - i valori sopra riportati sono riferiti all'anno solare 2001

Per le colture specializzate si applica il valore della coltura più redditizia della relativa regione agraria.

il pioppeto è considerato come coltura industriale ed assimilato al seminativo.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

L'art. 5/bis d.l. 11.7.1992, n. 333, L.n. 8.8.1992, n. 359

- Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art. 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917. L'importo così determinato è ridotto del 40%.
- In ogni fase del procedimento espropriativo il soggetto espropriato può convenire la cessione volontaria del bene. In tal caso non si applica la riduzione di cui al comma 1.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'art. 5/bis d.l. 11.7.1992, n. 333, L.n. 8.8.1992, n. 359

1. Per la valutazione della edificabilità delle aree, si devono considerare le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Per le aree agricole e per quelle che, ai sensi del comma 3, non sono classificabili come edificabili, si applicano le norme di cui al titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Con regolamento da emanare con decreto del Ministro dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono definiti i criteri e i requisiti per la individuazione della edificabilità di fatto di cui al comma 3.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione non si applicano ai procedimenti per i quali l'indennità predetta sia stata accettata dalle parti o sia divenuta non impugnabile o sia stata definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.
5. Nella determinazione dell'indennità di espropriazione per i procedimenti in corso si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Le implicazioni dell'art. 5 bis / 1992

1. ha carattere di provvisorietà. Infatti l'art. 5 / bis è stato inserito nel decreto legge 333/1992 recante "Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica".
2. ha valore retroattivo dovendosi applicare anche ai provvedimenti in corso
3. sancisce il doppio regime recependo l'orientamento giurisprudenziale che ha seguito il pronunciamento della Corte Cost. n. 223/83 sulla 358/1980 e la sentenza della Cassazione Sez. Un. 24 ottobre 1984 n. 5401.
4. genera una terza categoria di terreni (oltre a quelli edificabili ed agricoli) per la quale non è escludibile la possibilità di fare ricorso ai criteri di determinazione dell'indennizzo propri della legge 2359/1865 con riferimento sia all'applicazione dell'art. 39 che all'art. 40.
5. Si ha il motivo di ritenere che, in taluni casi, possa accadere che l'indennità di esproprio calcolata sulla base dei valori tabellari della coltura effettivamente praticata, triplicata perché il soggetto è coltivatore diretto possa superare, in un certo numero di casi, quella calcolata per i terreni edificabili (specie se ridotta del 40%) e ulteriormente ridotta del 20% per l'imposta che grava sui soli terreni con suscettività edificatoria. Questa possibilità è stata dichiarata legittima (sentenza Corte Costituzionale n. 442/1993).

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### La sentenza C.C. n. 283/93

1. **Eccezione:** Non sarebbe congruo né adeguato il ristoro assicurato al proprietario espropriato. Inoltre, la ritenuta d'imposta del 20% rappresenterebbe un ulteriore elemento di riduzione che porterebbe l'indennizzo al di sotto del livello di congruità. **RIGETTATA.**
2. **Eccezione:** Si evidenzia la disparità di trattamento tra i proprietari di aree edificabili oggetto del provvedimento di espropriaione ed i proprietari di aree aventi le stesse caratteristiche e poste nella stessa zona, i quali possono dispone in regime di libera contrattazione. **RIGETTATA.**
3. **Eccezione:** Il proprietario di un bene espropriato sarebbe di fatto chiamato a concorrere alla spesa pubblica con un contributo personale e diretto, oltre che in ragione della sua capacità contributiva. **RIGETTATA.**
4. **Eccezione:** Si evidenzia la disparità di trattamento tra chi al momento dell'entrata in vigore della normativa ha ancora pendente il contenzioso relativo all'indennità e pertanto non può più convenire la cessione volontaria, e chi invece non è ancora colpito dal provvedimento ablativo e può pertanto addivenire alla cessione volontaria. **ACCOLTA.**

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### La sentenza C.C. n. 442/93

- 1. Eccezione:** Nel caso di espropriazione di area già edificata sulla quale insiste un fabbricato non può applicarsi una norma che riguarda solamente le aree edificabili. **RIGETTATA** (Non vi è ragione dal discostarsi dalla interpretazione corrente che vede la possibilità di valutare separatamente l'area di sedime in base all' art.5 bis ed i fabbricati sulla base all'art. 16 comma 9° legge 865/1971, cioè in base al valore venale).
- 2. Eccezione:** In certi casi l'indennizzo per terreni non edificabili, calcolato in base alla legge 865/71 modificata dalla legge 10/77 (ad opera della maggiorazione dell'indennità in caso di cessione bonaria e degli agenti moltiplicatori), risulta superiore a quello calcolato in base all'art. 5 bis e, quindi, ciò non è legittimo per disparità di trattamento (ex art. 3 della Costituzione). **RIGETTATA**.
- 3. Eccezione:** La valutazione delle possibilità legali e di fatto di edificazione esistenti al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, pur con riferimento a prezzi del bene realizzabili alla data del decreto, potrebbe essere inappropriata in quanto, specie nel caso in cui vi sia reiterazione del vincolo, il terreno potrebbe aver acquisito la potenzialità edificatoria de facto successivamente (cioè durante il verificarsi del vincolo) e trovarsi ad essere indennizzato con il criterio valevole per le aree agricole. **RIGETTATA**.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

L'Art. 7/bis della Finanziaria '97 (dic. 1996)

1. In caso di occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità intervenute anteriormente al 30/9/1996, si applicano, per la liquidazione del danno i criteri di determinazione dell'indennità con esclusione della riduzione del 40%. In tal caso l'importo del risarcimento è altresì aumentato del 10% (accessione invertita).
2. Le presenti disposizioni si applicano anche ai procedimenti in corso non definiti con sentenza passata in giudicato.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennizzo per l'affittuario

1. Art. 17 L. 865/71: al fittavolo, al mezzadro, al colono o al compartecipante che coltivi il terreno espropriando almeno da un anno, è dovuta un'indennità pari al v.a.m. corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato.
2. Art. 50 L. 203/82: in caso il proprietario abbia ottenuto concessione edilizia, può essere risolto il contratto. L'indennizzo viene stabilito dal giudice; non può superare le dodici annualità più l'indennizzo riferito alle colture in atto. In alternativa, è facoltà dell'affittuario chiedere le indennità previste dalla legge 865/71.
3. l'indennizzo, prima dell'avvento del 5/bis (comunque calcolato) avendo r ente espropriante il limite massimo del valore venale, veniva scorporato dall'indennizzo spettava all'espropriato (sentenza Corte Costituzionale 1022/1988)
4. l'indennizzo, dopo r avvento dell'art. 5/bis, comunque calcolato, è aggiuntivo e indipendente dall'indennità di espropriazione spettante al proprietario.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità di occupazione

1. L'occupazione d'urgenza delle aree è pronunciata con decreto del prefetto, che perde efficacia se non viene eseguito entro tre mesi. Può protrarsi fino a cinque anni dalla data di immissione nel possesso. Il conteggio dell'indennità inizia con la materiale immissione in possesso (Cassaz. 21/7/92 n. 8801, e Cassaz. 19/02/91 n. 1716). Il conteggio termina alla data del decreto di esproprio.
2. Per i terreni senza suscettività edificatoria, si deve applicare quanto prescritto dalla legge 865/71 e successive modificazioni, per la quale l'indennità di occupazione viene commisurata ad un dodicesimo dell'indennità di esproprio (così come calcolato in base all'art. 16), per ogni anno o frazione di anno dell'occupazione (e quindi senza l'indennità aggiuntiva del 50% prevista dal successivo art. 17).
3. Per i terreni con suscettività edificatoria, l'indennità di occupazione va determinata, in mancanza di più specifici elementi, nella misura degli interessi legali (11/11/91 n. 12008, Cassaz. 19/6/92 n. 7566 e Cassaz. 29/01/92 n. 928) sul valore venale del bene. (Cassaz. sez. riunite 729/1994). L'indennità di occupazione va calcolata ad interessi semplici.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità di esproprio e regime fiscale

1. Vista la pressione fiscale che grava sulle aree edificabili, i proprietari di terreni aventi suscettività edificatoria sono spesso tentati: a) di denunciare, in sede di compravendita, il bene come agricolo perché la plusvalenza non venga assoggettata ad imposizione; b) di ritenere il bene come agricolo al fine di avere una minore pressione fiscale in sede ICI. (sui terreni agricoli, infatti, la base imponibile si riferisce al valore catastale mentre, per le aree edificabili, sul valore venale del bene).
2. Tale operazioni potrebbero essere di un certo pericolo se il bene venisse, in un secondo momento, espropriato in quanto non vi sarebbe più la possibilità di veder riconosciuta la suscettività edificatoria.
3. Dato che l'imponibile ICI delle aree edificabili viene stabilito dal dichiarante, pur essendovi dei valori di riferimento a livello comunale, vi è la possibilità che il valore dichiarato sia inferiore all'indennità con la decurtazione del 40%. In questo caso:
  - a) Se  $[(Vm + 10Rd) / 2] 0,6 > Vd$   $I = Vd$
  - b) Se  $[(Vm + 10Rd) / 2] 0,6 < Vd$   $I = [(Vm + 10Rd) / 2] 0,6 + ICI_e$

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

I criteri di stima delle indennità alla luce del nuovo Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità

Il *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*, emanato con Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, e successivamente integrato e modificato con Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 302, riordina in maniera organica, ed in parte innova, le norme che, nell'evoluzione storica succedutasi a partire dalla legge fondamentale del 1865, hanno disciplinato l'attività espropriativa in Italia.

### L'indennità di esproprio

Il Capo VI, Titolo II, del nuovo Testo Unico affronta la problematica dell'entità dell'indennità di espropriazione e già il suo articolato, sinteticamente riportato nel riquadro che segue, chiarisce la schematizzazione promossa dal legislatore:

# L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

## Capo VI - Dell'entità dell'indennità di espropriaione

<b>Sezione</b>		<b>Articolo</b>
I	Disposizioni generali	32 Determinazione del valore del bene
		33 Espropriaione parziale di un bene unitario
		34 Soggetti aventi titolo all'indennità
		35 Regime fiscale
II	Opere private di pubblica utilità	36 Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica
III	Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata	37 Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile
		38 Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata
		39 Indennità dovuta in caso di incidenza di previsioni urbanistiche su particolari aree comprese in zone edificabili
IV	Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile	40 Disposizioni generali
		41 Commissione competente alla determinazione dell'indennità definitiva
		42 Indennità aggiuntive

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Le disposizioni generali

#### Art. 32 - Determinazione del valore del bene

L'epoca di riferimento della valutazione deve coincidere con la data di formalizzazione dell'atto di trasferimento, sia che esso avvenga attraverso accordo di cessione che a mezzo del decreto di esproprio, e che, quindi, è a tale epoca che vanno apprezzate le caratteristiche che concorrono alla formazione del suo valore, senza considerare, però, gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio o quelli che si connettano alla realizzazione dell'opera, sia che si espropri la proprietà sia che su di essa venga imposto un gravame.

Nella formazione del valore non bisogna tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie che possano ritenersi realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, presumendosi tali quelle intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento, ed in ogni caso il proprietario ha facoltà, a proprie spese, di asportare i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza che ciò possa arrecare pregiudizio dell'opera da realizzare.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### Art. 33 - Espropriazione parziale di un bene unitario

La norma ripercorre, anche se in maniera più ermetica, il dettato di cui agli articoli 40 e 41 della legge 25/6/1865 n. 2359 :

- l'indennità per esproprio parziale va stimata applicando il criterio del valore complementare, risultando dalla differenza tra il valore del bene originario e quello che avrà la parte residua;
- dall'indennità andrà detratto il vantaggio speciale ed immediato derivante al bene residuo, semprechè non superi un quarto dell'indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene;
- l'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta;
- in ogni caso l'indennità dovuta non può essere inferiore alla metà di quella che spetterebbe per l'esproprio parziale.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità di esproprio per la realizzazione di opere private di pubblica utilità

L'art. 36, Sezione II, sancisce che nel caso di espropriazione di un bene necessario per la realizzazione di un'opera privata di pubblica utilità, l'indennizzo da corrispondere agli aventi diritto è pari al valore di mercato del bene ablato.

### L'indennità per l'esproprio di un'area edificabile : Il testo di legge

L'art. 37 del T.U. conferma la scelta normativa per le aree edificabili introdotta dall'art. 5 bis della Legge 8/8/1992, n. 359, a sua volta richiamo della Legge per Napoli del 1885: **l'indennità di esproprio è pari alla semisomma del valore venale del bene e di dieci volte il reddito dominicale netto rivalutato, ridotta del 40%.**

La riduzione non si applica nel caso di accettazione dell'indennità da parte dell'espropriato od anche se l'indennità provvisoria, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità per l'esproprio di un'area edificata : Il testo di legge (Art. 38, Sezione III del T.U.)

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.
  2. Qualora la costruzione ovvero parte di essa sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità l'indennità è calcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente.
- 2-bis. Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità.

La norma conferma il riconoscimento del valore di mercato quale indennizzo per l'acquisizione di costruzioni – unicum di sedime e sovrastante manufatto – interessate da procedura ablativa.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Indennità dovuta in caso di incidenza di previsioni urbanistiche su particolari aree comprese in zone edificabili  
(Art. 39 del T.U.)

Risponde agli interventi in materia della Corte Costituzionale e sancisce il diritto del proprietario di un immobile, per il quale viene reiterato un vincolo preordinato all'esproprio, a percepire un'indennità commisurata all'entità del danno effettivamente subito.

Trattasi, nella pratica, di danni sia di tipo patrimoniale che reddituale (danno emergente e lucro cessante), riconducibili, ad esempio, alla perdita della chance di trasformazione o, comunque, di un migliore e più produttivo sfruttamento del bene per effetto della reiterazione del vincolo, da valutarsi in concreto caso per caso.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità per l'esproprio di un'area non edificabile

L'indennità provvisoria è calcolata in base al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata sul fondo o, in assenza, di quella prevalente nella zona, aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento del bene;

Al proprietario coltivatore diretto, al fittavolo, al mezzadro o al compartecipe spetta un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato;

Eventuali manufatti legittimamente realizzati vanno indennizzati per il loro valore;

L'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, anche in relazione al complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa agricola;

Nel caso di cessione volontaria, al proprietario del fondo è dovuta una maggiorazione del 50%, che diventa del 200% nel caso in cui egli coltivi direttamente il fondo.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Il risarcimento del danno per l'utilizzazione di un bene per scopi di interesse pubblico, in assenza del valido provvedimento ablatorio

Il Capo VII del T.U. introduce nell'ordinamento espropriativo il cosiddetto *Atto di acquisizione*, conferendo alle amministrazioni il potere di sanare propri comportamenti arbitrari e di acquisire, a seguito dell'uso senza titolo, un bene per scopi di interesse pubblico.

La fattispecie, dunque, copre sia i casi di occupazione appropriativa, o accessione invertita (e cioè di trasformazione del bene in opera pubblica senza il perfezionamento nei termini della procedura ablativa), sia quelli di occupazione senza titolo ab origine (ossia in assenza di efficace titolo per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio), per i quali, fatto salvo le occupazioni senza titolo anteriori al 30/9/1996 ed i giudizi pendenti al 1/1/1997 (trattati nelle norme finali e transitorie, art. 55), la norma prevede il diritto al risarcimento del danno in misura pari al valore di mercato del bene, maggiorato degli interessi moratori a decorrere dalla data di occupazione senza titolo e fino al soddisfo.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità dovuta al titolare di un bene non espropriato

Nel Capo VIII del T.U., art. 44, il legislatore ha sostanzialmente riscritto, con integrazioni, il contenuto dell'abrogato art. 46 della legge fondamentale del 1865, confermando che il proprietario di un fondo il quale, per effetto della esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù (a meno di quelle disciplinate da leggi speciali) o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà ha titolo a percepire un'indennità, che non deve però tenere conto dell'eventuale pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario stesso non ha diritto.

In merito al criterio indennitario, per assimilazione a quanto già indicato in giurisprudenza in merito all'applicazione dell'art. 46, Legge 2359/1865, l'indennità di asservimento per il deprezzamento subito dal fondo per l'esecuzione di un'opera pubblica che comporta la costituzione di una servitù va commisurata all'indennità che sarebbe liquidabile in caso di esproprio del fondo medesimo in base alla normativa vigente.

## L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

### L'indennità per occupazione temporanea

A ristoro del mancato godimento del bene, sia per l'occupazione temporanea di aree preordinate all'esproprio (art. 22 bis del T.U.), sia per quella relativa ad aree interessate temporaneamente dalla progettazione o esecuzione delle opere (artt. 12 e 49 del T.U.), a mente dell'art. 50 è dovuto al proprietario un'indennità pari ad 1/144 al mese o frazione di mese dell'indennità che sarebbe stata dovuta nel caso di esproprio del bene stesso.

		Area edificabili	Area non edificabili	Arearie edificate
Indennità di esproprio per realizzazione di opere private di p.u.	Articolo	36		
	Indennità	Ie = Vm		
Indennità per esproprio totale	Articolo	37 - 45	40 - 45	38 - 45
	Indennità da offrire	Ie = (Vm + 10Rd)/2 - 40%	Ie = sup. x VAM	Ie = Vm
	Indennità in caso di accett.	Ie = (Vm + 10 Rd) / 2	coltiv. diretto: Ie x 3 non coltiv. diretto: Ie x 1,5	Ie = Vm
Indennità per esproprio parziale	Articolo	33 - 37 -45	33 - 40 - 45	33 - 38 -45
	Indennità da offrire	Ie = [(Vm + 10Rd) <sub>prima</sub> - (Vm + 10Rd) <sub>dopo</sub> ]/2 - 40%	Ie = (sup. x VAM) <sub>prima</sub> - (sup. x VAM) <sub>dopo</sub>	Ie = Vm <sub>prima</sub> - Vm <sub>dopo</sub>
	Indennità in caso di accett.	Ie = [(Vm + 10Rd) <sub>prima</sub> - (Vm + 10Rd) <sub>dopo</sub> ]/2	coltiv. diretto: Ie x 3 non coltiv. diretto: Ie x 1,5	Ie = Vm <sub>prima</sub> - Vm <sub>dopo</sub>
Indennità aggiuntiva	Articolo	37	42	//
	Indennità	Iagg = sup. x VAM	Iagg = sup. x VAM	//
Indennità per occupazione temporanea annua	Articolo	50		
	Indennità da offrire	Iot = Ie / 12		
Indennità per asservimento	Articolo	44		
	Indennità	Iass = $\alpha$ x Ie, con $\alpha$ funzione del gravame		