

Sergio Benvenuti,  
Enrico Marone

*Agronomo, Libero professionista  
Firenze*

*Dipartimento di Economia Agraria  
e delle Risorse Territoriali, Università  
degli Studi di Firenze  
e-mail: emarone@unifi.it*

*Parole chiave: esproprio parziale,  
indennità di esproprio, valori agri-  
coli medi, valore complementare*

## **L'indennità di espropriazione parziale dei terreni agricoli \***

It is more and more evident and widespread the separation between the operating evaluation and the theoretic and methodological teaching of the subject. This paper wants to inquire into the possible reasons that led to this separation between theory and practise through the analysis of the partial expropriation, one of the most frequent estimative cases that the expert has to deal with. This study has the aim of suggesting a methodological framework able to give back the objective criteria, essential for a good estimative advice. This paper tries to identify the separation points between the estimative method and its practical application, starting from the study of what the literature offers on the theoretic subject and going through the analysis of the estimative expertises done in the professional sector.

---

### **1. Premessa**

L'idea di occuparsi di alcune questioni relative all'estimo operativo nasce dalla constatazione che sempre più frequentemente le stime di cui si legge non riescono a fare propri gli insegnamenti teorici metodologici che caratterizzano la disciplina. Sarebbe semplicistico, oltre che ingeneroso per la categoria degli estimatori, dirimere la questione affermando che tale fenomeno sia attribuibile ad una scarsa o cattiva preparazione degli addetti ai lavori (Jodice e Benvenuti 1995). Il problema comunque esiste, come tutti riconoscono, ed è estremamente preoccupante in quanto l'assenza o l'inosservanza dell'apparato teorico – metodologico tolgono quel carattere di oggettività che è uno dei fondamenti irrinunciabili di tutte le stime. Il Medici (1972) ci ricorda che il "fondamento della dottrina estimativa sta nel metodo" e che questo ci consente di affermare che il suo insegnamento può passare attraverso una serie di "proposizioni logiche (teoria della stima)" o nella applicazione ai casi concreti. Il legame fra questi due elementi costituisce quella

---

\* Gli autori ringraziano i lettori della Rivista per le utili osservazioni formulate. Com'è ovvio la responsabilità dello scritto, ed in particolare di eventuali errori, è degli autori. Lo studio è il risultato di un'elaborazione congiunta dei due autori; la redazione dei paragrafi 2 e 4 e dell'Appendice è dovuta a E. Marone, mentre quella del paragrafo 3 è dovuta a S. Benvenuti; la premessa e le conclusioni sono comuni ai due autori.

che Medici chiama "l'equazione estimativa" che consente di passare dalla teoria generale all'estimo "casistico".

Proprio questa illuminata visione della dottrina estimativa consente di affermare che il metodo è l'unico strumento in nostro possesso per oggettivare il giudizio di stima che per sua natura "non può non essere soggettivo". Quando ci si trova di fronte a consulenze tecniche, perizie, pareri ecc. che esprimono giudizi di stima enormemente lontani fra loro (cfr. par. 2.2) evidentemente qualcosa non ha funzionato.

Nella pratica professionale la stima dell'indennità di esproprio costituisce senza dubbio uno dei casi più frequenti rispetto al quale il professionista deve esercitare la sua abilità, e visto il legame fra teoria e pratica che è alla base della scienza estimativa, se si condivide il pensiero del Medici e di quanti lo hanno fino ad oggi seguito su questa strada, lo studio dei casi di stima ci offre lo spunto di ragionare sulla possibilità di ridurre la distanza fra teoria e pratica.

Come è noto l'esproprio si inserisce nell'ambito dell'estimo dei diritti reali e di conseguenza i processi estimativi devono tenere conto di quelle che sono le indicazioni normative che nel caso specifico si sono evolute nel corso degli anni, passando da un'indennità determinata sulla base dell'individuazione del "valore venale del fondo" prevista dalla legge 2359 del 1865, all'attuale "valore agricolo medio", "valore mediato" o semplicemente "valore agricolo", a seconda della destinazione urbanistica dei fondi, così come prescritto dall'art. 5 bis della legge 359 del 1992<sup>1</sup> e attualmente confermato nel Decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 2001, n. 327.

Molti degli studiosi del settore<sup>2</sup> si sono più volte espressi sulla necessità di formulare un "protocollo" da seguire nel caso delle stime professionali, protocollo che sarebbe dovuto scaturire nell'ambito del mondo accademico-scientifico con il conforto degli operatori del settore e di cui gli illustri Docenti si erano fatti promotori. La prematura scomparsa di alcuni fra i più convinti sostenitori di tale necessità non ha consentito fino ad ora di formulare niente che possa ricondursi a quell'idea originaria, né con il presente lavoro si ha la pretesa di soddisfare quella che possiamo sicuramente considerare come una lacuna nell'ambito della ricerca operativa, ma semplicemente offrire un contributo in tal senso.

Oggetto del presente articolo sarà, infatti, il tentativo di una proposta metodologica, relativa al problema della definizione dell'indennità di esproprio di un'area non edificabile, tesa a restituire quei criteri di oggettività che sono alla base di ogni buona consulenza estimativa, partendo dallo studio di quello che la lettera-

---

<sup>1</sup> Sul problema della natura dei suoli indicati nell'art. 5 bis molteplici sono stati gli interventi della Corte Costituzionale e del legislatore. Attualmente alla formulazione originale dell'articolo 5 bis si è affiancato il comma 1 dell'articolo 40 del DPR 327/2001. Si veda inoltre quanto riportato nell'articolo di M. Orefice in *Genio Rurale* n. 1, 2001.

<sup>2</sup> Si ricordano fra i tanti L. Fusco Girard (1993), M. Grillenzoni (1995), G. Grittani (1978), M. Orefice (1984), M. Polelli (1997), A. Realfonzo (1994, 1995), M. Simonotti (1989, 2000), S. Stanghellini (2001).

tura ci offre dal punto di vista teorico per arrivare a individuare i punti di separazione fra il metodo estimativo e la sua applicazione pratica attraverso la lettura e l'esame di Consulenze tecniche depositate presso alcuni organismi giudiziari italiani.

La scelta di ridurre il tema al solo problema dell'esproprio parziale di aree non edificabili nasce dalla piena condivisione di un'altra felice osservazione di Medici quando dice che "l'estimo casistico sta alla teoria generale della stima come la clinica sta alla patologia". L'idea è quindi quella di verificare attraverso lo studio di un caso clinico l'applicazione dei principi che la "patologia" insegna o dovrebbe insegnare.

## 2. Gli effetti della normativa sulla stima dell'indennità

Nell'ambito della letteratura relativa ai trattati di estimo si nota, in funzione della loro cronologia, che i capitoli dedicati alla stima dell'indennità spettante al proprietario espropriato assumono un peso sempre maggiore. Questo a causa della sempre più complessa disciplina normativa che, agli antichi problemi inerenti il "salvo indennizzo" dell'art. 42 della Costituzione, hanno visto aggiungersi quelli relativi alla individuazione della natura dell'area oggetto di esproprio riscontrabile nella "concreta attitudine edificatoria" secondo le prescrizioni della Corte Costituzionale (sentenza 231/1984); tali prescrizioni sono state successivamente confermate nel dettato dell'art. 5 bis della legge 359/1992 quando si parla delle "possibilità legali ed effettive" esistenti al momento dell'esproprio.

Pur riconoscendo la complessità della materia e le difficoltà che questa può creare al professionista, è indispensabile far sì che l'eventuale incertezza nell'applicazione della normativa non si trasmetta nell'incertezza di scelta del procedimento estimativo da adottare.

L'interpretazione normativa deve essere opera del giudice di merito che può usufruire della consulenza del perito per risolvere i problemi relativi alla natura tecnico-economica dei beni, ma che rimane titolare della corretta interpretazione giuridica. È quindi necessario che il perito mantenga sempre distinti i quesiti che possono riguardare in prima istanza la definizione della natura dell'area soggetta ad esproprio (area edificabile, area di fatto edificata, area agricola) e in un secondo momento l'individuazione dell'indennità.

Nel corso dell'evoluzione normativa che ha caratterizzato i problemi espropriativi, il concetto di "giusto ristoro" è rimasto saldamente alla base della determinazione dell'indennità, passando attraverso soluzioni legislative diverse proposte per la determinazione dell'indennità. In questo senso la parte normativa può essere paragonata alla "scala dei prezzi" che ogni estimatore deve costruire; rimane sua prerogativa quella di individuare in quale scalino inserire il bene per determinare l'esatta misura dell'indennità, anche nei casi in cui i gradi di libertà per la sua determinazione siano diventati molto limitati (ad es. nei casi d'applicazione dei Valori agricoli medi). Il caso dell'esproprio parziale diventa, in questo senso, un caso particolare dove il ruolo del professionista è imprescindibile.

In sostanza si può affermare che il problema delle stime convenzionali, come quelle oggetto del presente lavoro, stime per le quali esiste una normativa che definisce l'oggetto della stima o che impone rigide modalità di calcolo, può essere ricondotto al caso di una esplicita indicazione del quesito di stima e quindi dell'aspetto economico al quale obbligatoriamente l'estimatore deve riferire la sua valutazione. Rimane comunque suo compito l'individuazione del procedimento da seguire e l'indicazione del più probabile valore del bene.

### *2.1 Il problema affrontato*

È noto che nei casi di definizione dell'indennità di esproprio i problemi nascono nel momento in cui l'espropriando non accetta l'indennità proposta. La questione viene rimessa in prima istanza al parere di tre tecnici di cui due nominati dall'autorità espropriante (tra cui quello eventualmente già designato dal proprietario) e uno dal presidente del Tribunale civile della circoscrizione in cui si trova il bene oggetto dell'esproprio (D.P.R., 327/2001).

Il primo passo da compiere in questa fase è quello di chiarire la natura dell'area oggetto di esproprio in quanto questo accertamento comporta una vera e propria dicotomia nella determinazione dell'indennità. Come sopra accennato non ci soffermeremo su questo problema, che richiederebbe la predisposizione di un altro articolo, ma concentreremo la nostra attenzione sul caso di determinazione dell'indennità di esproprio di un'area agricola e in particolare faremo riferimento al caso di esproprio parziale.

Il primo problema da affrontare in questa situazione riguarda il criterio di stima da adottare che non può non essere quello del valore complementare o della doppia stima per i motivi indicati nel paragrafo che segue.

L'esame di numerose Consulenze d'ufficio e di numerosi dispositivi emessi dai diversi organismi giudiziari hanno suscitato alcune perplessità in quanto in alcuni casi sembrava che l'adozione di tale procedimento fosse considerata illegittima. In particolare si è riscontrata una notevole difformità, nelle indicazioni dei diversi organismi giudiziari, nei riguardi delle modalità da seguire nell'individuazione del valore dell'indennità e la mancanza di una lineare e uniforme risoluzione dei quesiti da parte dei Consulenti Tecnici.

La lettura delle sentenze della Corte di Cassazione dell'ultimo decennio ci sembra possa definitivamente risolvere questo problema; appare che possa essere letta come giurisprudenza costante quella che afferma il principio della doppia stima previsto dall'art. 40 della legge 2359/1865 che viene spesso definito di "... portata e carattere generale, e si applica, pertanto, anche alle espropriazioni di aree (tanto agricole quanto edificabili) per le quali leggi diverse impongono criteri indennitari del tutto o in parte indipendenti dal valore di mercato del bene"<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Corte di Cassazione civile, sezione I, 9.12.1998, n. 12386; si vedano anche le sentenze della Corte di Cassazione Civile n. 15288/2000, n. 7663/1997, n. 12082/1995, n. 9686/1995, n. 7566/1993, n. 2133/1992.

Il secondo problema riguarda l'individuazione del "giusto prezzo" del bene prima dell'esproprio e di quello della parte residua. L'art. 15 della l. 865/1971 parla di "valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola". I presupposti giuridico-sociali alla base della determinazione dell'indennità di esproprio affermano, nelle diverse sentenze delle Corti di Cassazione e Costituzionale, che l'indennità non può costituire un integrale risarcimento del danno, ma che al contempo essa deve costituire un serio ristoro al pregiudizio economico subito. Purtroppo, spesso, dall'analisi dei valori indicati dalle Commissioni provinciali espropri (CPE) non emerge con chiarezza quali siano stati i criteri seguiti per la loro determinazione, né è possibile verificare se tali valori siano effettivamente valori venali agricoli o meno. Inoltre, si osserva che gli orientamenti delle CPE, anche di province fra loro contigue, sono molte volte del tutto dissimili quando le stesse sono chiamate ad esprimersi nella determinazione dell'indennità di esproprio.

Se, quindi, è chiaro che l'indennità non può costituire un pieno risarcimento del danno subito, molte meno certezze ci sono nel definire l'entità del "giusto ristoro".

Nel momento del rifiuto dell'indennità proposta dall'Autorità espropriante i periti in sede giudiziale, o la Commissione stessa, devono innanzi tutto definire il valore agricolo dell'area espropriata e, qualora si verifichi, anche il pregiudizio arrecato all'esercizio dell'azienda agraria. Come si cercherà di chiarire nei successivi paragrafi, in questo caso, normalmente il giudice definisce il quesito di stima e di conseguenza l'aspetto economico, che, come più volte affermato, non può che essere quello del valore complementare. Sta al perito scegliere il procedimento necessario a rispondere al quesito posto.

## 2.2 *Aspetti teorico-metodologici*

Il Medici (1972, p.14) più volte afferma che il "giudizio di stima consiste nell'attribuire una somma di moneta ad un determinato bene economico", sempre in relazione a quella che comunemente è indicata come la "ragione pratica della stima". In funzione delle molteplici ragioni per cui può essere richiesta la stima di un bene, diverso è l'aspetto economico che esso di volta in volta assume. Sempre il Medici sottolinea che lo studio della relazione fra ragione pratica e aspetto economico del bene potrebbe essere estraneo all'estimo, ma avverte che in ogni caso è necessario prestare attenzione a non commettere l'errore di ritenere "che sia la diversità della ragione pratica della stima a far sì che lo stesso bene possa avere più valori di stima" (Medici 1972, p.13)<sup>4</sup>, bensì questo è sempre legato all'aspetto economico da questo assunto in relazione al quesito di stima.

Come è noto l'esproprio per cause di pubblica utilità è estraneo al diritto romano classico e solo con la rivoluzione francese si afferma il principio dell'espro-

---

<sup>4</sup> Cfr. sul tema anche F. Malacarne, 1977; E. Marengi, 1994.

priazione per necessità pubblica in casi eccezionali e con la corresponsione di una indennità nei confronti del proprietario. Nel nostro Codice Civile l'art. 834, pur affermando la signoria del proprietario sulle cose che gli appartengono, vincola questo diritto alla causa di un pubblico interesse che deve essere legalmente dichiarato; limitazione del diritto che deve essere compensata attraverso il pagamento di una giusta indennità.

Per quanto concerne il concetto di giusta indennità, di giusto ristoro, di indennità congrua, seria ed adeguata ecc. lasciamo la parola al legislatore e al giurista che a partire dal 1865 si sono adoperati al fine di definire gli elementi necessari a determinare l'indennità di esproprio passando dal valore venale al valore agricolo medio. Al perito è comunque sempre rimasto il compito di attribuire un valore monetario al bene oggetto di esproprio che fosse conforme al concetto di indennità (giusta indennità) così come definita dalle diverse disposizioni legislative che si sono succedute nel secolo e mezzo che è intercorso fra la legge fondamentale e le attuali normative.

La necessità dell'esistenza di un'utilità sociale per determinare l'esproprio è strettamente connessa con la realizzazione di manufatti (strade, ferrovie, ecc.) che generalmente implicano per la loro realizzazione l'utilizzazione di una parte del bene su cui graverà l'area assoggettata all'esproprio. La maggior parte delle stime, e di conseguenze la maggior parte delle controversie che nascono fra soggetto espropriato e soggetto espropriante, che il perito estimatore è chiamato a dirimere riguardano proprio questo particolare caso espropriativo.

La fine dell'unità fisica del bene, prodotta dall'esproprio di una sua parte, se ne interrompe la sua unità sotto l'aspetto economico, determina una conseguente perdita di valore della parte residua definita come la differenza fra l'intero bene e la parte di esso espropriata. In altri termini, l'esistenza di un rapporto di complementarietà fra le parti del bene fa sì che la somma dei singoli valori di queste non coincida con il valore dell'intero.

Presupposto alla validità dell'applicazione del valore complementare è la dimostrazione della sua esistenza attraverso una sua ben definita individuazione. In merito alla esigenza di dimostrare l'esistenza di un rapporto di complementarietà, che altrimenti inficerebbe la validità del procedimento estimativo della doppia stima, è uniforme l'orientamento sia in letteratura<sup>5</sup> sia in giurisprudenza<sup>6</sup>. In par-

<sup>5</sup> Cfr. A. Serpieri, 1950; N. Famularo, 1969b; G. Medici, 1972; I. Michieli, 1993; M. Grillenzoni e G. Grittani, 1994.

<sup>6</sup> "Nell'ipotesi in cui parte di un fondo subisca un decremento di valore a causa dell'avvenuta espropriazione di altra parte del fondo stesso, al proprietario spetta un'unica indennità consistente nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'occupazione ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione dell'espropriante, secondo il paradigma dell'espropriazione parziale, previsto dall'art. 40 l. n. 2359 del 1865; perché ricorra tale ultima ipotesi, è però necessario che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo (tale da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale) e che il distacco di una parte di esso influisca oggettivamente in modo negativo sulla parte residua, con esclusione di ogni valutazione soggettiva". La suprema corte ha così cassato la sentenza del merito la quale, in sif-

icolare si ricorda quanto scrive il Medici, facendo proprie le parole del Famularo (1969a), quando afferma che il senso del "più probabile valore di mercato riferito alla parte residua del bene considerato" è nella dimostrazione dell'esistenza di tale legame. Aggiunge poi che "ciò può ammettersi in linea generale in quanto una qualche utilizzazione può ipotizzarsi per la parte stessa (parte residua), almeno come insieme dei materiali che la compongono". L'ipotesi di una parte residua del bene con valore nullo si può considerare un caso estremo del valore complementare dove la parte espropriata assume il valore dell'intero bene. E ancora sullo stesso concetto di complementarità si esprime Carlo Forte (1974) affermando "... che un bene può definirsi complementare ad un altro se l'utilità marginale dell'uno è funzione crescente della quantità dell'altro".

Al giudice di merito va lasciata la prerogativa di esprimere nell'ordinanza (e ciò non sempre avviene) se, in caso di opposizione del soggetto espropriando, l'indennità va liquidata in base al valore effettivo del bene (valore venale o di mercato) o se semplicemente si deve valutare il pregiudizio arrecato all'azienda, mantenendo fermo il criterio del valore legale, come sembra suggerire quanto finora espresso dall'art.15 della legge 865/1971 ed ora dal D.P.R. 327/2001 nel punto in cui impone di riferirsi "al valore agricolo..., anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola".

A tale proposito dall'analisi delle sentenze della Corte di Cassazione dell'ultimo decennio, seppure non si indica in maniera univoca se è in base al valore venale o al valore agricolo (Orsini 1978) che vada calcolata l'indennità, scaturisce un orientamento prevalente verso l'applicazione del valore complementare. Ribadiamo che il perito non deve e non può entrare nel merito di una tale decisione che appare esclusivamente di carattere normativo. È utile ricordare che in tema di esproprio è sempre prevalso l'orientamento di un parziale risarcimento del danno subito, ed è quindi chiaro che non possono essere giudizi economici-estimativi a definire quanta parte di questo vada risarcita, ma solo scelte normative possono rispondere a tale interrogativo.

Il perito può però chiarire, in maniera sufficientemente oggettiva, se la parte residua del bene espropriato è ancora in grado di soddisfare le esigenze dell'esercizio dell'azienda agraria o in che misura si sia arrecato un pregiudizio alla sua realizzazione. Il perito può, altresì, indicare gli effetti provocati dall'esproprio influenti sul reddito ma apprezzati dal mercato in termini di diminuzione (talvolta aumento) del valore unitario della parte residua (perdita dell'amenità del sito, rottura del paesaggio, di particolare importanza nelle aziende agrituristiche, immissioni di rumori e sostanze inquinanti, ecc.).

---

fatta ipotesi, aveva ritenuto che al proprietario spettasse, per la parte espropriata del fondo, l'indennità di espropriazione e, per la parte residua, una somma a titolo di risarcimento del danno. Corte di Cassazione civile, sezione I, del 10-07-1998, n. 6722; si vedano anche le sentenze della Corte di Cassazione Civile, n. 6722/1998, n. 3077/1997, n. 9489/1993, n. 3790/1990, n. 2392/1990, n. 2597/1986.

Sono essenzialmente questi i motivi che ci hanno indotto ad eseguire un approfondito esame di alcune Relazione Tecniche depositate da consulenti di parte e d'ufficio per capire se attualmente sono gli aspetti sopra illustrati quelli oggetto di tali perizie, se da esse è possibile evincere una costante e uniforme applicazione di un procedimento di stima univoco, se l'elemento dell'oggettività della stima è sempre tenuto in considerazione, prima di offrire un nostro personale contributo metodologico al problema della definizione dell'indennità di esproprio parziale nei casi di terreni non edificabili.

### 3. Casi applicativi (\*)

Nelle consulenze esaminate l'oggetto del contendere non è in generale il riferimento al valore agricolo medio, al valore di mercato, al valore mediato, che nessuna regola generale permette di definire a priori, ma la soggettività della valutazione dell'indennità soprattutto nel momento in cui questa deve tenere in considerazione anche del minor valore arrecato alla parte residua del bene espropriato.

In questa analisi abbiamo concentrato la nostra attenzione unicamente su argomenti di natura economico-estimativa, tralasciando tutti gli altri aspetti, giuridici, normativi ecc., che caratterizzano la Consulenza tecnica.

Tale analisi è volta a verificare se esista un procedimento estimativo unico utilizzato dai Consulenti, le sue eventuali carenze e a verificare la possibilità di individuare procedure standardizzate che evitino di produrre consulenze in cui la distanza dei valori accertati dai consulenti è in alcuni casi superiore a 10 volte, come appare spesso nelle consulenze osservate.

#### *Caso A*

**Localizzazione:** Italia settentrionale

**Occupazione:** 1984

**Natura:** Asservimento permanente di elettrodotto a 380 Kv

**Anno esproprio:** 1993 (decreto prefettizio)

**Superficie:** La superficie asservita è pari a 3.826 mq rispetto ad una superficie complessiva della proprietà di circa 20.000 mq.

**Uso del suolo:** Bosco di alto fusto caratterizzato da *Pseudotsuga Menziesii* di 13-15 anni 230 piante;  
*Pinus Radiata* di 19-22 anni 100 piante;  
bosco abbandonato e superficie incolta (restante superficie).

---

(\*) I valori monetari sono espressi in Lire o in Euro in dipendenza del periodo di riferimento.



Relazione del CTU*Destinazione edificatoria*

Art. 5 bis della 359/92:	valore di mercato a metro quadro	Lit.	20.000
	indennità di espropriazione	Lit.	22.970.000
	indennità di occupazione	Lit.	20.264.000

*Destinazione agricola*

Art. 15 della 865/71:	indennità di espropriazione	Lit.	1.767.000
	Indennità di occupazione	Lit.	882.000

Per ciò che concerne i valori considerando la vocazione edificatoria dei terreni, a giustificazione dei valori indicati il CTU indica i seguenti motivi: "sulla base dei valori di mercato della zona" senza però produrre alcuna documentazione.

Per quanto riguarda la destinazione agricola il CTU impiega semplicemente il VAM della Regione agraria in cui ricade la superficie asservita per la qualità bosco di alto fusto e la moltiplica per la relativa superficie senza verificare l'esistenza di eventuali deprezzamenti sulla parte residua.

In entrambe le ipotesi, per il calcolo dell'indennità di occupazione, il CTU utilizza un unico tasso legale del 10%, che rispetto all'epoca considerata è errato, e considera 1/20 dell'indennità anziché 1/12.

Relazione del CTP dell'ente asservente*Destinazione edificatoria*

Viene esclusa dal CTP

*Destinazione agricola (in questo caso sono state considerate due diverse ipotesi)*

a) In base al valore agricolo venale

Art. 5 bis della 359/92:	valore di mercato a metro quadro	Lit.	1.000
	indennità di esproprio	Lit.	2.105.000
	indennità di occupazione	Lit.	1.540.000

tale valore scaturisce da una dettagliata analisi dendrometrica, riportata nella consulenza, che permette al Consulente di individuare un valore di macchiatico ad

ettaro pari a Lit. 6.000.000 e un valore del suolo nudo con le stesse caratteristiche pari a Lit. 4.000.000 ad ettaro (in totale Lit. mq 1.000);

Il valore venale, al lordo delle imposte capitalizzate, è stato calcolato come somma del valore della superficie occupata dai basamenti di sostegno e delle aree di rispetto e del 50% del valore venale per quanto concerne la superficie destinata al transito e la superficie residua sotto i conduttori.

Inoltre il consulente di parte a sostegno del valore ad ettaro indicato cita le seguenti fonti:

- valori di beni simili a quelli oggetto di stima rilevati presso il Corpo Forestale dello Stato;
- valori desunti dallo spoglio di riviste di settore e riferiti alla zona indagata.

#### b) In base al VAM

Il consulente mette in evidenza che in seguito all'asservimento non si verifica nessun pregiudizio nei confronti dell'esercizio dell'azienda agricola perché trattasi di superficie che all'epoca dell'occupazione, e così pure all'epoca del decreto di esproprio, risulta incolta e priva di complementarietà con la parte asservita.

Sulla base di tali considerazioni, applicando i Valori Agricoli Medi della zona, il CTP determina i seguenti valori:

indennità di espropriazione	Lit.	258.000
indennità di occupazione	Lit.	189.000

L'indennità calcolata in funzione del VAM è stata individuata seguendo la stessa modalità utilizzata nel caso di applicazione dei valori di mercato.

#### Punti critici

Nella stima del CTU, prescindendo dalla natura edificatoria o agricola del terreno oggetto di stima, il principale limite è riscontrabile nella mancanza di sufficienti motivazioni a giustificazione dei valori unitari individuati. Nel caso del valore stimato in funzione della possibilità edificatoria dell'area, gli elementi indicati nella relazione del CTU sembrano far pensare ad una stima effettuata seguendo il criterio del valore di trasformazione, ma una volta indicati alcuni dei parametri necessari all'applicazione di tale criterio non si procede ad indicare il valore sulla base dei rilievi effettuati, ma semplicemente invocando la "conoscenza" dei valori di mercato della zona.

Anche nel caso della stima in relazione della natura agricola dei terreni si prospetta semplicemente il valore agricolo medio senza giustificare la scelta in relazione a quanto previsto dall'articolo 14 della legge 10/77 che prescrive di riferirsi al "valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate nel fondo espropriato anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola".

In entrambi i casi il CTU applica il valore unitario individuato all'intera area asservita mentre è noto che in caso di servitù di elettrodotto è necessario distin-

guere l'area occupata dal basamento del pilastro dall'area sottesa ai conduttori; sia per la porzione di terreno necessaria al transito sia per la restante superficie sottesa ai conduttori va considerato non il valore intero ma percentuali definite in funzione del deprezzamento sul valore scelto.

### *Caso B*

**Localizzazione:** Italia centrale

**Occupazione:** 1984

**Natura:** esproprio parziale per costruzione opere idrauliche

**Anno esproprio:** 1987 (decreto prefettizio)

**Superficie:** La superficie espropriata è pari a 46.940 mq rispetto ad una superficie complessiva della proprietà di circa 61.830 mq.

**Uso del suolo:** Seminativi con fabbricato, costituenti un'azienda agricola.

#### Relazione del 1° CTU

Destinazione edificatoria

valore di mercato a metro quadro	Lit.	35.000
valore indennitario dei terreni	Lit.	1.650.000.000
valore indennitario fabbricati	Lit.	334.000.000
indennità di esproprio	Lit.	1.984.000.000

Il CTU stima, al di fuori di ogni plausibile riferimento di mercato per l'area considerata e senza produrre alcuna documentazione, un valore di 70.000 Lit./mq riferito al 1992. Per riportare il valore individuato al 1987 il CTU dimezza il valore di 70.000 Lit./mq senza alcuna motivazione.

#### Relazione del CTP dell'ente espropriante

*Destinazione edificatoria*

Il CTP, pur escludendo la destinazione edificatoria dei terreni oggetto di esproprio contesta i valori prodotti dal 1° CTU e, sulla base di differenti campi di indagine, individua il valore venale dei terreni con vocazione edificatoria compreso fra le 6.750 e le 16.800 Lit./mq (siamo in zone abbastanza lontane dai centri edificati).

Per la stima dei valori a metro quadro dell'area il CTP fa riferimento nella sua indagine ai valori edificabili a vano utile rilevati dall'ufficio urbanistica del comune sulla base di 7 contratti di compravendita; tale indagine evidenzia che i valori

variano nel 1986 da Lit. 1.000.000 a Lit. 4.000.000 a vano con una media di 1.800.000 a vano. Nelle zone con stesso indice di fabbricabilità il valore arriva a Lit. 2.800.000 a vano.

Sulla base dei risultati relativi al valore edificabile a vano, e sulla base di altre indagini parallele, il CTP ha ricostruito una scala di valori entro la quale individuare il valore del bene espropriato. I valori a metro quadro individuati risultano essere:

- secondo il valore edificabile a vano: Lit. 16.800 mq
- secondo i valori di esproprio del PEEP nel 1986: Lit. 8.100 mq
- secondo i valori dell'ufficio urbanistica per spazi riservati a servizi pubblici 1986: Lit. 6.750 mq
- secondo 2 atti di compravendite di terreni limitrofi a quello oggetto di stima, compravendite effettuate rispettivamente da un Istituto religioso e da un Ente pubblico nel 1990: Lit. 4.162 mq  
Lit. 10.000 mq

#### *Destinazione agricola*

In base al valore agricolo venale, peraltro molto vicino ai VAM.

valore di mercato ante esproprio a metro quadro	Lit.	2.500
valore di mercato post esproprio a metro quadro:	Lit.	1.500

Sulla base di tali risultanze il CTP stima un valore per l'indennità di espropriazione pari a Lit. 268.000.000 di cui Lit.153.000.000 da attribuirsi al fabbricato e Lit. 115.000.000 al fondo.

#### Relazione del 2° CTU

Il 1° CTU viene sostituito da un 2° CTU per un rinnovo della consulenza tecnica d'Ufficio.

Il 2° CTU sulla determinazione della vocazione urbanistica esprime il seguente parere:

- prima dell'imposizione del vincolo le aree espropriate erano comprese nell'ambito degli strumenti urbanistici in vigore in zona E;
- l'attitudine edificatoria è scarsa in quanto l'area è priva di infrastrutture e disgiunta dal tessuto urbanistico consolidato nella zona;
- anche il fabbricato rurale conserva la sua specifica destinazione agricola.

Il CTU concorda sostanzialmente con il parere del CTP sulla destinazione agricola dei terreni e individua per questi gli stessi valori venali proposti nella Consulenza di parte aumentando soltanto il valore del fabbricato rurale.

valore ad ettaro (intero appezzamento)	Lit.	25.000.000
valore ad ettaro (parte residua)	Lit.	15.000.000

valore dell'intera area	Lit. 154.575.000 <sup>7</sup>
valore della parte residua	Lit. 22.335.000
valore fabbricato	Lit. 210.210.000
Indennità di espropriazione	Lit. 342.450.000

### Punti critici

Da parte della 1° CTU:

- Assenza di documentazione;
- Massima soggettività dei valori individuati.

Da parte della 2° CTU:

- Non si ritrova documentazione dei valori agricoli venali ad ettaro, ma essi paiono mutuati da quelli individuati dal CTP.

### Caso C

**Localizzazione:** Italia settentrionale

**Occupazione:** 1984

**Natura:** asservimento permanente (elettrودotto di 380 Kv)

**Anno esproprio:** 1992 (decreto prefettizio)

**Superficie:**

La superficie asservita è pari a 11.217 mq rispetto ad una superficie complessiva della proprietà di circa 176.475 mq.

**Uso del suolo:**

Azienda cerealicola zootecnica

### Relazione del CTU

*Destinazione edificatoria (ipotesi prevalente)*

Tutta l'intera superficie aziendale sarebbe edificabile (eccetto 16.000 mq quale zona di rispetto dei corsi d'acqua). Secondo il CTU, anche considerando l'abbattimento dei vecchi fabbricati, sarebbe possibile costruire villette bifamiliari per complessivi 39.460 mq di superficie edificata.

Il criterio seguito dal CTU è stato quello del valore di trasformazione dal quale risultò che il valore di mercato dell'edificato pari a Lit./mq 2.300.000 importa un valore complessivo Lit. 90.758.000.000.

---

<sup>7</sup> In questo caso è stata correttamente eliminata la parte di terreno di pertinenza del fabbricato, valutato assieme a questo.

Poiché il costo di costruzione fu stimato pari a Lit. 70.498.000.000 ne risultò un valore di trasformazione di Lit. 20.259.900.000.

Il CTU fece la media di tale valore con 10 redditi domenicali e su tale valore mediato individuò apoditticamente un valore del deprezzamento, dovuto all'elettrodotto, sull'intera superficie aziendale pari a Lit. 3.176.530.000. Tale deprezzamento riferito ai metri quadri totali asserviti ha portato ad individuare una indennità, applicando le percentuali previste dalla normativa regionale in materia (che riguardano peraltro elettrodotti fino a 150 Kv, mentre l'elettrodotto in questione ha una potenza di 380Kv), di Lit. 568.926.000.

L'indennità di occupazione è stimata in Lit. 290.854.000

*Destinazione agricola* (ipotesi in subordine)

Nel caso di applicazione dei VAM il CTU considera un valore complementare calcolando un deprezzamento del 30% sulla parte rimanente del fondo, pari a Lit. 33.118.000.

L'indennità di occupazione è stimata in Lit. 22.768.000

#### *Relazione del CTP dell'ente asservente*

*Destinazione edificatoria*

Viene esclusa dal CTP

*Destinazione agricola*

Il CTP, dopo una disamina delle tesi "Additiva" e "Integrativa" della servitù di elettrodotto, quali risultano anche dall'Incontro di Studio organizzato dal CeSET sulle Servitù del 1993, ritiene di poter calcolare l'indennizzo sia sulla base del valore venale agricolo sia sulla base dei VAM. I valori di mercato ai quali fa riferimento sono stati reperiti: presso l'INEA, la banca dati Università Bologna, l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Statistica del Comune, l'Ufficio del Registro.

I risultati dell'indagine hanno portato ad individuare valori di mercato compresi fra i 17.000.000 di lire e i 40.000.000 di lire ad ettaro.

I VAM indicano valori compresi fra i 28.000.000 di lire ad ettaro e i 34.500.000 di lire ad ettaro

La commissione Provinciale per le Espropriazioni ha determinato l'indennità in 60.000.000 di lire ad ettaro

Sulla base delle osservazioni sopra svolte il CTP trova la misura dell'indennità di asservimento in Lit. 20.800.000 circa o in 12.300.000 circa a seconda che si usino i valori venali o i VAM.

L'indennità di occupazione calcolata secondo il valore venale risulta pari a Lit. 7.200.000 e quella secondo i VAM è pari a Lit. 8.400.000.

La sentenza della Corte di Appello accoglie la tesi della destinazione agricola dei terreni e stabilisce un indennizzo di circa Lit. 33.000.000 (sulla base di una stima del deprezzamento del 30% dei VAM) e un'indennità di occupazione di Lit. 22.700.000.

### Punti critici

Per quanto concerne la consulenza del CTU si rileva un'erronea classificazione della natura edificatoria dei terreni, e solo in subordine, per aderire alla richiesta dell'Autorità giudiziaria, fornisce una valutazione in funzione della destinazione agricola.

Per quanto concerne la relazione del CTP, la Corte non accetta l'ipotesi relative all'assenza di complementarietà, anche se egli fa rilevare la non documentata esistenza da parte del CTU di tale rapporto; tale assenza di complementarietà sostenuta dal CTP è avvalorata, inoltre, dalla bassa incidenza della parte del fondo asservita sulla complessiva superficie aziendale (6%).

### *Caso D*

**Localizzazione:** Italia centrale

**Natura:** esproprio parziale per costruzione di opere idrauliche

**Occupazione:** 1984

**Anno esproprio:** 1989 (decreto prefettizio)

**Superficie:**

La superficie espropriata è pari a 12.180 mq rispetto ad una superficie complessiva della proprietà di 25.980 mq.

**Uso del suolo:**

Colture cerealicole

### Relazione del CTU

#### *Destinazione edificatoria*

Art. 5 bis della 359/92:	valore di mercato a metro quadro	Lit.	230.000
	valore complessivo dell'area	Lit.	2.801.400.000
	indennità di espropriazione	Lit.	1.401.114.000
	indennità di occupazione	Lit.	1.739.000.000

Il CTU utilizza il valore di trasformazione per determinare il valore venale dell'area.

### Relazione del CTP

#### *Destinazione edificatoria*

Il CTP rileva un mercato scarsamente attivo. Il valore delle aree edificabili, rilevate presso l'ufficio urbanistica del comune secondo il "valore edificabile a vano utile", è risultato compreso fra lire 1.000.000 e 4.000.000 per vano realizzabile.

Sulla base di contratti di acquisto: Lit. 18.000 mq in zona C1 con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq.

Sulla base dei contratti con enti è stato individuato un valore di Lit. 10.000 mq.

Si riporta una sentenza della medesima Corte di Appello relativa ad un esproprio in zona limitrofa in cui si accertava un valore venale di 52.000 Lit./mq.

Dalle precedenti osservazioni il CTP stima in 50.000 Lit./mq il prezzo se area a vocazione edificatoria, con un'indennità di espropriazione pari a Lit. 304.913.750 e un'indennità di occupazione pari a Lit. 162.260.000 se calcolata rispetto al valore venale o Lit. 81.240.000 se riferita al valore mediato.

#### *Destinazione agricola*

I valori venali sono stati rilevati sulla base di indagini svolte nell'area e hanno portato ad individuare un valore di 2.500 Lit./mq per i terreni ante esproprio e un valore di 1.500 Lit./mq per gli stessi successivamente all'esproprio.

Sulla base di tali determinazioni l'indennità di esproprio è risultata pari a Lit. 30.450.000 e quella di occupazione pari a Lit. 5.196.000 secondo i minus redditi sofferti dall'attore per il periodo dell'occupazione o Lit. 8.113.000 se riferiti al valore venale.

### Punti critici

Nella consulenza del CTU manca ogni indicazione relativa ai prezzi da lui determinati in 230.000 Lit./mq, prezzi peraltro mai verificatisi nella zona oggetto di stima, come l'indagine di parte ha chiaramente accertato. Inoltre, commette un errore matematico nel calcolo dell'indennità di occupazione.

In questo caso l'ente espropriante ha ricorso in Cassazione e il giudizio è ancora pendente.



*Caso E*

**Localizzazione:** Italia centrale

**Occupazione:** 1990

**Natura:** esproprio parziale per costruzione di strada provinciale

**Anno esproprio:** 1995 (decreto prefettizio)

**Superficie:**

La superficie espropriata è pari a 3.970 mq rispetto ad una superficie complessiva della proprietà di circa 29.400 mq.

**Uso del suolo:** terreni a vivaio non in coltivazione.

**Relazione del 1° CTU**

*Destinazione agricola*

Senza fornire alcuna documentazione il CTU si limita ad indicare un valore indennitario quale valore complementare tra il valore venale dell'intera azienda e quello della parte residua. Da tale analisi il Consulente indica in oltre 300 milioni il valore dell'indennità.

**Relazione del CTP** (degli espropriati)

*Destinazione agricola*

Nella sostanza il Consulente di parte ripercorre la metodica seguita dal CTU limitandosi ad aumentare il valore indennitario, dal medesimo indicato, di alcuni milioni.

**Relazione del 2° CTU**

*Destinazione agricola*

Seguendo il dettato dell'ordinanza della Corte il CTU per determinare l'indennità di esproprio impiega il VAM per la parte ablata e il valore di mercato deprezzato per la parte residua. I valori di mercato furono rilevati sia da indagini presso l'Ufficio del Territorio che presso il Dipartimento Agricoltura della Regione, da informazioni assunte da professionisti agronomi della zona interessata, dal Bollettino dei prezzi 1995 dell'INEA per terreni ad analoga destinazione floro-vivaistica della zona, sia infine dall'esame di otto contratti di compravendita forniti dall'amministrazione espropriante dei quali solo uno fu reputato di un certo interesse.

Esiste un'ampia documentazione circa l'assunzione dei prezzi di mercato di terreni analoghi in zona ai fini della determinazione del valore della parte residua: dai dati analizzati e in relazione alle condizioni di fertilità e di ampiezza dell'azienda la fascia di oscillazione di tali prezzi è compresa tra le 18.000 e 28.000 Lit./mq.

Nel caso dell'azienda in esame si può determinare un prezzo di 24.000 Lit./mq ottenuto prendendo in considerazione le principali condizioni intrinseche ed

estrinseche, che comporta un valore complessivo della parte residua dell'azienda ante esproprio pari a Lit. 611.520.000.

Il deprezzamento ha riguardato solo una particella della parte residua, per cui il deprezzamento stimato, pari al 25% del valore ante esproprio, è stato applicato solo a tale particella; ciò ha portato il valore a metro quadro per quella particella da 24.000 a 18.000 lire a metro quadro. Il Consulente nella relazione presentata evidenzia l'impossibilità di addivenire alla stima di una indennità con il procedimento analitico trattandosi di un'azienda marginale e quindi, anche nel caso del deprezzamento, ha dovuto ricercare le percentuali di deprezzamento della parte residua sulla base della conoscenza di casi analoghi e di quelle indicate in letteratura (Forte 1974, Grillenzoni 1974)

Valore Agricolo Medio ad ettaro	Lit.	37.000.000
Valore parte espropriata	Lit.	14.887.500
Deprezzamento parte residua	Lit.	50.160.000
Indennità di esproprio	Lit.	65.047.500

### Punti critici

In questo caso il rinnovo della consulenza d'ufficio richiesta dal giudice testimonia della scarsa documentazione prodotta dal primo CTU che si limita ad indicare valori venali agricoli di mercato dei terreni privi della necessaria documentazione e in base a questi stima un'indennità ex art. 40 della legge 2359/1865.

Molto più articolato appare il lavoro del secondo consulente d'ufficio che determina una indennità pari ad 1/5 rispetto a quella indicata dal primo consulente.

### *Caso F*

**Localizzazione:** Italia centrale

**Occupazione:** 1995

**Natura:** esproprio parziale per costruzione di un impianto comunale di depurazione

**Anno esproprio:** 1999 (decreto prefettizio)

**Superficie:** la superficie espropriata è pari a 9.480 mq rispetto ad una superficie complessiva di 13.220 mq

**Uso del suolo:** destinazione agricola vivaio di piante ornamentali

### Relazione del CTU

#### *Destinazione agricola*

Il CTU rileva i VAM dei terreni a vivaio per la regione agraria di appartenenza del fondo riferiti alla data del decreto di esproprio (1999); valuta la riduzione del valore di mercato della parte residua in relazione al fatto che questa non conserva

una sua "autonomia"; individua l'indennità come somma del Valore agricolo medio della parte espropriata e della riduzione di valore di mercato della parte residua. Stima, inoltre, separatamente il valore del soprassuolo (riferendolo alla data dell'occupazione) e delle opere fondiari realizzate sul fondo (impianto d'irrigazione e recinzione).

Nella relazione del CTU risulta particolarmente laboriosa l'indagine svolta per determinare il deprezzamento dei valori di mercato, dovuti all'esproprio, sulla parte residua dell'azienda.

I valori agricoli venali dei terreni della zona indagata, idonei ad accogliere colture da vivaio, oscillavano all'epoca della stima fra le 18.000 e le 30.000 Lit./mq. Rispetto all'azienda indagata il CTU ha individuato in 25.000 Lit./mq il valore di mercato dei terreni aziendali.

Per individuare il deprezzamento della parte residua il CTU ha applicato un procedimento sintetico dal quale ha tratto una percentuale di deprezzamento sul prezzo di mercato dovuta al pregiudizio che la parte residua subisce in relazione all'ablazione di una parte dei terreni aziendali causata dall'esproprio. Per la determinazione di tali percentuali di deprezzamento la ricerca si è sviluppata in due direzioni:

- rilevazione delle percentuali di deprezzamento indicate in letteratura (Forte 1974, Grillenzoni 1974);
- rilevazione di percentuali di deprezzamento stimate da professionisti agronomi sulla porzione residua di terreni agrari parzialmente espropriati, o sulle percentuali di deprezzamento quali risultano per casi analoghi da sentenze degli organismi giudiziari.

Poiché l'espropriazione interessa il 72% della superficie aziendale, il CTU giudica compromesse le possibilità di costituire un'azienda "autonoma" e, di conseguenza, stima il deprezzamento pari al 40% con una indennità complessiva di espropriazione, comprensiva del valore del soprassuolo<sup>8</sup> ed occupazione, pari a Lit. 783.000.000 circa, quindi inferiore all'indennità offerta inizialmente dall'amministrazione espropriante che era di poco superiore a Lit. 800.000.000.

### Relazione del CTP (di parte attrice)

#### *Destinazione agricola*

Il consulente tecnico dell'espropriato stima l'indennità di esproprio utilizzando il criterio del valore complementare applicato a valori di mercato sia per la

---

<sup>8</sup> Nel caso dei terreni vivaistici il valore agricolo medio si riferisce ai terreni *da vivaio* mentre diverso è il valore dei terreni *a vivaio* nei quali, come nel caso de quo, si deve sommare al VAM, che si riferisce al suolo, il valore del soprassuolo. Per quanto a nostra conoscenza è questo l'unico caso nel quale il VAM non comprende anche il valore del soprassuolo.

parte espropriata sia per la parte residua (come prevede l'articolo 40 della L. 2359/1865). Sulla base di questa impostazione l'indennità complessiva, comprendente l'indennità di esproprio (incluso il valore del soprassuolo) e l'indennità di occupazione, risulta circa Lit. 1.850.000.000.

*Relazione del CTP (della ditta incaricata della costruzione del manufatto)*

*Destinazione agricola*

Il consulente tecnico della società che ha promosso l'espropriazione esclude dalla parte residua il deprezzamento e indica un'indennità di espropriazione e di occupazione complessivamente pari a Lit. 700.000.000.

*Punti critici*

In questo caso le diverse risultanze dei consulenti riguardano essenzialmente sia l'applicazione del valore venale a tutta la superficie espropriata sia l'assenza/presenza di un deprezzamento della parte residua.

A nostro giudizio è improponibile l'adozione del valore venale sulla parte espropriata e, pur concordando sul deprezzamento della parte residua, negato sia dal consulente dell'amministrazione espropriante sia dal consulente della ditta costruttrice, ci sembra eccessivo il peso di questo attribuito dal consulente dell'espropriato. Si noti a questo riguardo che applicando i valori indennitatori stimati da quest'ultimo il valore risultante per l'esproprio parziale sarebbe stato superiore a quello che sarebbe derivato dall'espropriazione dell'intera proprietà.

*Caso G*

**Localizzazione:** Italia centrale

**Occupazione:** 1996

**Natura:** esproprio parziale di terreni appartenenti a nove piccoli proprietari per la costruzione di opere ferroviarie; servitù di passo su alcune delle particelle di terreno residue

**Anno esproprio:** 2001 (decreto prefettizio)

**Superficie:** la superficie delle nove proprietà era complessivamente pari a 36.780 mq, mentre la parte espropriata riguarda 6.805 mq

**Uso del suolo:** seminativi irrigui, orti irrigui, vivai, vigneti (vini da tavola) e colture floricole.

*Relazione del CTU*

*Destinazione agricola*

In questo caso nell'ordinanza del giudice si prevede la possibilità per il Consulente di proporre diverse ipotesi di stima dell'indennità. Infatti nel quesito posto al

CTU si legge: "Il CTU determini le indennità spettanti ai soggetti espropriati con applicazione dei criteri di legge; in caso di dubbio sul criterio giuridico da adottare il CTU provvederà a formulare il computo per le diverse ipotesi possibili".

Nell'ambito della sua relazione il CTU specifica che per la determinazione dell'indennità esso terrà conto:

- del valore agricolo medio dei terreni ablati;
- dell'eventuale deprezzamento dei terreni residui sia in base al valore di mercato che ai valori agricoli medi;
- dell'indennità di occupazione;
- dell'indennità di asservimento nel caso delle particelle gravate dalla servitù di passaggio;
- del valore delle dotazioni fondiari distrutte in seguito alle opere realizzate da parte dell'ente espropriante (serre, recinzioni, ecc.).

Seguendo lo schema proposto dal CTU per la ricerca dei valori che concorreranno a determinare l'indennità complessiva, nella Consulenza d'ufficio si legge:

#### *Valore dei terreni ablati*

Si fa riferimento ai VAM delle singole qualità di coltura di cui allo stato di consistenza, peraltro, identico a quello rilevato durante due sopralluoghi compiuti nell'anno 2002.

Poiché il decreto di esproprio è del marzo 2001 vengono impiegati nei calcoli i VAM pubblicati nello stesso anno e che, naturalmente, si riferiscono all'anno solare precedente.

#### *Valore del deprezzamento dei terreni residui*

Accertato che esiste deprezzamento sulle nove parti di terreni residui, sia a causa delle diseconomie prodotte nell'ambito dell'attività produttiva che si esplicava su tali fondi (è il caso delle tre proprietà costituenti aziende agrarie che subiscono, a causa della perdita di una parte dei terreni, la perdita di sinergia tra le varie strutture aziendali, con particolare riferimento alla presenza di serre) sia per le immissioni di rumore, di gas di scarico e di polveri varie causate dalla costruzione del cavalcavia ferroviario (in questo caso il deprezzamento ha riguardato tutte e nove le aree interessate). Il CTU ha provveduto a calcolare l'entità di tale deprezzamento per ciascuna delle proprietà interessate all'esproprio. Il procedimento seguito dal CTU si è basato sulla rilevazione dell'entità del pregiudizio apportato alle porzioni residue di ogni fondo espropriato al fine di individuare la sua incidenza rispetto ai valori attribuibili alle medesime superfici ante esproprio.

Per individuare la relazione fra i pregiudizi arrecati al fondo e l'incidenza che questi possono avere sul suo valore il CTU si è servito dei dati desunti da perizie di professionisti agronomi, da sentenze di organismi giudiziari e della letteratura in materia.

Nella sua consulenza il perito d'ufficio premette che, sulla base della sua esperienza e delle fonti consultate, il deprezzamento di fondi è consistente solo in quei casi in cui si registra la perdita totale o parziale di fabbricati, di sorgenti d'ac-

qua, di superfici investite a colture arboree di particolare pregio, (ad esempio un vigneto costituente un "cru", in zone vitivinicole a Denominazione di Origine), di superfici che compromettono la "autonomia" aziendale, etc. Nei casi in cui la parte di superficie ablata, pur essendo complementare alla parte residua dei terreni, non presenta caratteristiche tali da incidere profondamente sul valore dell'intero fondo, le percentuali di deprezzamento della parte residua del fondo non superano mai il 10-15 %.

Nei nove casi indagati il CTU per determinare tale deprezzamento considera i seguenti parametri:

- percentuali di superfici espropriate;
- configurazione planimetrica delle particelle interessate dall'esproprio;
- tipo di colture in atto e tipo di organizzazione e di esercizio aziendale;
- ubicazione marginale delle superfici indagate.

Sulla base di tali parametri il CTU stima una percentuale di deprezzamento del 5% su sei delle nove proprietà e del 10% sulle rimanenti tre.

In base a tali valori di deprezzamento il CTU calcola il valore deprezzato degli appezzamenti sia in relazione al loro valore di mercato (desunto da ricerca sviluppate sia presso operatori della zona, sia presso gli uffici finanziari come l'Ufficio del Territorio e l'Ufficio delle Entrate) sia in relazione ai valori agricoli medi, ricordando che sull'applicazione dell'uno o dell'altro valore sarà il Giudice e non il Perito a decidere in base all'interpretazione della normativa vigente.

#### *Indennità di occupazione*

Per la valutazione dell'indennità di occupazione la stima del CTU tiene conto dei VAM delle superfici ablatae, del valore del deprezzamento delle porzioni residue (quest'ultimo calcolato sia in funzione del valore venale dei fondi sia in base ai VAM) e del VAM delle superfici occupate temporaneamente e successivamente restituite ai proprietari e quindi non oggetto di esproprio.

Il CTU ricorda nella sua consulenza che l'indennità di occupazione sarà calcolata sulla somma dei valori sopra indicati secondo il criterio di legge che prevede che essa sia pari ad un dodicesimo di tale valore per ogni anno di occupazione e ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione per ogni mese o frazione di mese di durata dell'occupazione.

#### *Indennità di asservimento*

Il CTU segue lo stesso criterio adottato dalla Commissione provinciale espropri, indicando un valore pari al 90% dei VAM dei terreni su cui esso grava.

#### *Indennità per le porzioni di serre distrutte e per le recinzioni perdute.*

Il CTU, ricordato che trattasi di beni reintegrabili, accetta il valore indennitario, riferito all'epoca dello stato di consistenza all'atto dell'occupazione, determinato dalla Commissione provinciale espropri e pari al costo di costruzione di tali serre e recinzioni.

L'indennità complessiva di espropriazione e di asservimento stimata dal CTU è risultata essere pari a:

- Euro 172.019,90 se i deprezzamenti delle parti residue dei fondi espropriati vengono stimati in base al Valore di mercato;
- Euro 97.512,65 se i deprezzamenti vengono stimati sulla base dei Valori Agricoli Medi.

### Relazione del CPE, CTPf e CTPe

A fronte della consulenza del CTU si dispone delle perizie della Commissione provinciale espropri (CPE), della perizia del Consulente di parte per le ferrovie (CTPf) e della perizia del consulente di parte dei soggetti espropriati (CTPe). Per una migliore comprensione delle impostazioni seguite dai consulenti ci è sembrato opportuno riportare in forma sintetica le differenze che caratterizzano le singole perizie, rispetto a quanto sostenuto dal CTU, per ognuno dei valori determinanti l'indennità.

#### *Destinazione agricola*

##### *Valore dei terreni ablati*

CPE: utilizza i VAM dell'anno 2000, anziché i VAM dell'anno 2001 (il decreto di esproprio è del marzo 2001). Per quanto concerne la valutazione dei soprassuoli la situazione è complessa in quanto in alcuni appezzamenti risulta l'esistenza di fruttiferi impiantati su particelle che sono accatastate come seminativi. In questo caso la CPE somma il valore di tali soprassuoli al VAM della qualità di coltura su cui questi insistono. Per quanto concerne i vigneti la Commissione provinciale somma al VAM della qualità vigneti il valore del soprassuolo calcolato in Lit. 18.000 a pianta.

CTPf: concorda con le determinazioni del CPE.

CTPe: indicano un unico valore venale agricolo per tutti e nove gli appezzamenti di terreno, prescindendo dalla loro vocazione culturale. Per il problema dei soprassuoli i Consulenti di parte seguono la stessa strada seguita dalla Commissione provinciale con la differenza che il valore del soprassuolo viene sommato al valore venale del fondo anziché al VAM.

##### *Valore del deprezzamento dei terreni residui*

CPE: viene valutato in un solo caso, quello relativo ad uno dei due fondi su cui si svolge l'attività vivaistica.

CTPf: segue la procedura adottata dalla Commissione provinciale.

CTPe: il valore del deprezzamento è stimato solo in quattro dei nove casi. In due casi l'indicazione della percentuale di deprezzamento è calcolata nella misura del 20% del valore venale e viene stimata senza alcuna considerazione a sostegno di tale determinazione. In altri due casi tale deprezzamento viene calcolato per differenza tra i valori capitali (ricavati col procedimento cosiddetto analitico) del-

l'intera azienda e della parte residua: tale deprezzamento, peraltro, viene sommato, nella richiesta della indennità, al valore venale della parte ablata!

*Indennità di occupazione*

CPE: indicano un valore pari ad 1/12 per anno del valore (VAM) delle sole superfici espropriate.

CTPf: stesso criterio adottato dalla Commissione provinciale.

CTPe: indicano un valore pari ad 1/12 per anno del valore di mercato sia delle superfici espropriate sia delle superfici occupate temporaneamente.

*Indennità di asservimento*

CPE: il valore della servitù permanente viene stimato pari al 90% del valore agricolo medio dei terreni interessati.

CTPf: stessa determinazione della Commissione Provinciale

CTPe: il valore della servitù permanente viene stimato pari al 90% del valore venale dei terreni interessati.

*Indennità per le porzioni di serre distrutte e per le recinzioni perdute.*

Tutti i consulenti indicano un valore calcolato sulla base del costo di costruzione.

Le indennità stimate dalla Commissione Provinciale Espropri, dal Consulente dei nove espropriati e dal CTU, in relazione alle differenti ipotesi adottate, sono state riportate nella tabella seguente:

Esproprio proprietà:	Totale indennità			
	CPE	CTP	CTU	
	Espropriati		Deprezzamento parte residua calcolato a valore di mercato	Deprezzamento parte residua calcolato con i VAM
1	3.345,04	27.276,65	3.509,86	776,16
2	2.278,61	6.934,10	2.631,98	2.405,88
3	4.050,69	16.475,47	5.324,83	2.974,36
4	71.323,50	157.415,53	70.380,45	54.685,74
5	3.880,82	55.537,25	*10.970,03	*4.050,08
6	4.531,26	15.595,71	4.016,90	1.496,10
7	2.180,55	7.945,80	3.812,97	2.373,85
8	8.308,19	64.227,31	11.067,95	7.561,53
9	25.574,93	243.796,35	*62.304,93	*21.188,95
Totale	125.475,59	595.194,17	174.019,90	97.512,65

\* Comprensivi del deprezzamento delle particelle asservite.

Nelle indennità stimate dalla CPE (Commissione Provinciale Espropri) viene calcolato l'aumento del 50% per cessione volontaria per sei proprietari e del 200% per tre proprietà (casi 4, 6, 8). Le indennità vengono aumentate per gli affittuari del caso 8 e del caso 9. Infine, nel caso 4 la CPE nella indennità ha compreso



anche Euro 6.197,48 quale "deprezzamento della parte residua (a corpo) e modifica impianti".

Il CTP Espropriati considera inoltre le indennità agli affittuari del caso 8 due volte e una volta all'affittuario del caso 9.

Il CTU aumenta le indennità sopra indicate delle seguenti indennità di affitto: per il caso 8 (Euro 1.163,89), e per il caso 9 (Euro 11.089,10).

Fatto uguale a cento il totale delle indennità stimate dal CTU, col deprezzamento stimato a valore di mercato, pari a complessivi Euro 174.019,90, tale indennità risulta pari a:

138,68% se riferita al totale delle indennità (Euro 125.475,59) stimate dalla CPE;  
29,23% se riferita al totale delle indennità (Euro 595.194,17) stimate dal CTP Espropriati.

### Punti critici

Per quanto concerne il deprezzamento delle parti residue, indipendentemente dal fatto di stimarlo sulla base dei valori venali o dei valori agricoli medi, rimane una differenza di fondo sostanziale dovuta al fatto che l'ipotesi di complementarietà fra la parte espropriata e quella residua viene presa in considerazione solo per un fondo da parte della Commissione provinciale e per quattro proprietà per il consulente degli espropriati, mentre il CTU ritiene che una complementarietà esista in tutte le nove situazioni indagate e vada quindi valutata in termini di deprezzamento del valore della parte residua.

In questo caso ci sembra che il problema principale sia da imputarsi alle scarse motivazioni a sostegno dell'assenza di complementarietà fra le diverse porzioni dei fondi per la CPE; invece, il consulente degli espropriati stima il deprezzamento, ancorché in termini molto maggiori di quelli stimati dal CTU, ma si riferisce alle parti residue di solo quattro proprietà.

L'Organismo Giudiziario avanti il quale la causa viene discussa deve ancora emettere la sentenza.

## **4. Una possibile proposta metodologica**

Sulla base delle considerazioni sviluppate nell'ambito dell'analisi metodologica e delle osservazioni dei casi applicativi sopra proposti, si ritiene possibile formulare un modello di procedura unica che nei casi di determinazione di indennità di esproprio parziale, dovuti al rifiuto dell'indennità proposta, può essere seguita al fine di avvicinarsi in maniera concreta all'oggettivazione del giudizio di stima obiettivo ultimo della scienza estimativa.

Posto come assioma che il procedimento del valore complementare sia alla base di ogni stima relativa alla determinazione dell'indennità in caso di esproprio parziale, è necessario definire i passaggi necessari per potere formulare un giudizio legato a tale procedura estimativa.

In premessa si può affermare che l'applicazione del valore complementare non comporta necessariamente l'adozione di una stima parametrica (in genere identificata nell'ambito delle stime sintetiche) o di una stima per capitalizzazione dei redditi. Infatti, se è possibile rilevare direttamente sul mercato i prezzi di beni simili a quello oggetto di esproprio (e ci si riferisce al bene visto ancora nella sua unitarietà che definiremo come bene unito =  $U$ ) e i prezzi di beni simili a quello della parte residua di  $U$  dopo l'esproprio (bene residuo =  $R$ ), la stima monoparametrica o pluriparametrica è in grado di fornire l'indicazione del più probabile valore del bene espropriato (bene espropriato =  $C$ ), e quindi l'indicazione dell'indennità, attraverso la nota relazione  $E = \text{valore di } U (vU) - \text{valore di } R (vR)$ , dove  $E$  rappresenta il valore complementare riferito al bene  $C$ . Nel caso in cui manchi la possibilità concreta di un riferimento chiaro ed evidente al mercato o per il bene intero o per quello residuo o per entrambi, diventa scelta obbligata quella di ricorrere alla capitalizzazione dei redditi. Vogliamo con quanto sopra osservato affermare il principio che l'adozione del criterio del valore complementare prescinde dalla scelta del procedimento cosiddetto sintetico o analitico che devono invece essere preferiti in relazione alle condizioni del mercato.

Al fine di poter affermare la correttezza di applicazione del criterio del valore complementare le fasi comuni e preliminari ad ogni consulenza tecnica dovrebbero prevedere:

- la verifica dell'esistenza del rapporto di complementarità fra le parti del bene  $E$  ed  $R$  e la sua esplicitazione;
- la definizione di tale rapporto attraverso la formalizzazione della sua incidenza sul reddito (maggiori costi o minori ricavi unitari) e/o della sua incidenza in termini di scomodi (o eventualmente comodi) per l'influenza che esso ha nei riguardi del saggio di capitalizzazione;
- l'indicazione dei possibili riferimenti al mercato sia per quanto concerne il bene  $U$  sia per quello  $R$ ;
- l'indicazione delle motivazioni nella scelta del procedimento di stima (parametrico o per capitalizzazione) sia per il bene  $U$  sia per il bene  $R$ .

Se si può quindi ritenere che il metodo complementare sia l'unico capace di pervenire alla determinazione di una indennità capace di comprendere al suo interno anche la possibile diminuzione di valore della parte residua del bene espropriato, i maggiori problemi si verificano in relazione alla natura dei terreni oggetto di esproprio. Come si è andato affermando in giurisprudenza negli ultimi decenni, e come il testo unico del giugno 2001 conferma, differente è il caso dell'esproprio di terreni agricoli da quello dei terreni edificabili. Se, infatti, nel secondo caso il riferimento nella determinazione dell'indennità è quello al valore venale del bene, nel caso dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori agricoli, così come determinati da parte delle commissioni provinciali espropri.

Poiché quando si parla di indennità si fa riferimento alla determinazione di un valore che rappresenti un giusto ristoro per la privazione di un bene, e non ad un valore che sia l'espressione del valore di mercato del bene stesso, se nel caso dei terreni edificabili questo ristoro si individua nella media fra la somma del valore di mercato del bene e la somma dei redditi catastali degli ultimi dieci anni, nel caso dei terreni agricoli il ristoro può essere considerato implicito nel Valore agricolo che dovrebbe essere un valore di mercato medio relativo a quella tipologia colturale individuata nell'ambito delle singole regioni agrarie. Un valore, quindi, che dovrebbe far riferimento ai prezzi di mercato pagati per ogni qualità di coltura per ciascuna regione agraria nell'anno solare precedente. Non è dato sapere se i prezzi di tali terreni scaturiscono da una semplice media aritmetica, da una media ponderata o addirittura rappresentino il valore modale dei dati acquisiti per la stessa tipologia colturale e per la stessa regione agraria. Ne deriva, quindi, che indipendentemente dalla modalità di acquisizione del VAM, spesso tali valori agricoli medi sono superiori ai valori di mercato delle classi di merito a minor redditività, mentre appaiono scarsamente congrui per le classi migliori. In ogni caso vogliamo qui ricordare che i VAM scaturiscono da una divisione del territorio nazionale in circoscrizioni, definite regioni agrarie, delimitate in un primo momento nel 1929 e successivamente modificate nel 1958 con la formazione di 770 regioni agrarie, delle quali 262 di montagna, 329 di collina e 179 di pianura. Tale divisione fu effettuata per permettere indagini statistiche di settore a supporto della definizione delle linee di politica economica e non con scopi meramente estimativi. Si comprende come l'adozione di tale delimitazione a scopi estimativi, vista la grande varietà di valori fondiari all'interno delle circoscrizioni, comporti in molti casi una scarsa congruità dei VAM.

Come in precedenza evidenziato, nella generalità dei casi l'esproprio riguarda una parte del bene e quasi mai il bene nella sua interezza; si pone in questo caso il problema di tenere conto, nella determinazione dell'indennità anche del danno arrecato "all'esercizio dell'azienda agricola". La rigidità dei valori agricoli medi, insita nel fatto di essere valori tabellari, sembrerebbe precludere la possibilità di tener conto della diminuzione di valore della parte residua.

Anche dai casi analizzati appare che gli orientamenti prevalenti delle diverse Corti territoriali possono configurarsi in due differenti approcci, entrambi sostenuti da sentenze della Corte di Cassazione<sup>9</sup>, riassumibili così come di seguito descritto:

- per determinare il valore dell'indennità di espropriazione in caso di esproprio parziale di terreni agricoli si effettua la somma tra il **valore agricolo medio** della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e la differenza fra il **valore di mercato** dell'area residua ante e post esproprio<sup>10</sup>;

---

<sup>9</sup> Cfr. le massime di alcune significative sentenze sull'argomento riportate nell'Appendice.

<sup>10</sup> Si riporta a titolo esemplificativo quanto espresso dalla Sentenza della Cassazione civile, Sezione I, del 1 dicembre 2000, n. 15359 a fronte di un ricorso relativo alla determinazione di una indennità di esproprio parziale in cui il ricorrente denunciava "... violazione e falsa appli-

- per determinare il valore dell'indennità di espropriazione in caso di esproprio parziale di terreni agricoli si effettua la somma tra il **valore agricolo medio** della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e il *minus* valore dell'area residua individuato sempre sulla base del VAM di riferimento.

Tale *minus* valore, sia nel caso di riferimento al mercato sia nel caso dell'adozione dei VAM, potrebbe essere imputabile al cambiamento di tipo di coltura causato dall'espropriazione (ad es. un "seminativo irriguo" che per espropriazione della parte di terreno che ospitava le risorse idriche diventa un "seminativo asciutto") oppure dal fatto che gli effetti dell'espropriazione si ripercuotano negativamente sui costi di produzione della parte residua (ad es. maggiori tempi delle lavorazioni dovuti ad una divisione dell'azienda in due corpi, che determinano maggiori costi per macchine e personale). Talvolta si assiste ad un deprezzamento causato da esternalità negative che vanno a gravare sulla parte residua (ad es. diminuzione dell'amenità del sito, rottura del paesaggio, maggiore rumorosità, emissioni inquinanti, ecc.).

Da un punto di vista estimativo il criterio del valore complementare, uniformemente accettato dalla Corte di Cassazione, si esprime attraverso la differenza di valore fra il bene nella sua interezza prima dell'esproprio e il valore della parte residua del bene dopo l'esproprio e non come valore della parte espropriata più diminuzione di valore della parte residua. È evidente che da un punto di vista teorico-metodologico il criterio del valore complementare esiste solo nella formulazione sopra illustrata se non altro per il fatto che il "valore della parte residua prima dell'esproprio", così come si legge nei riferimenti giurisprudenziali, fa riferimento ad un bene non esistente sul mercato e quindi non valutabile. Poiché,

---

cazione dell'art. 40 l. 25.6.1865 n. 2359, nonché omessa ed insufficiente motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per aver aggiunto all'importo dell'indennità il deprezzamento subito dall'area residua all'esproprio in ragione di Lit. 70.000 al mq., mentre il criterio stabilito dalla legge in caso di espropriazione parziale, richiede che l'indennità sia determinata nella differenza tra il valore dell'intero immobile prima dell'espropriazione e quello della parte residua dopo l'espropriazione". La Cassazione si pronuncia ritenendo infondato il motivo del ricorso "... non emergendo sostanziali violazioni in ordine al profilo del procedimento di liquidazione dell'indennità ove si tratti di espropriazione parziale, né insufficienza di motivazione in rapporto alla modifica del regime del suolo, grazie alla quale è stata compiuta l'espropriazione. Per la perdita di valore del terreno residuo all'espropriazione, pur se l'art. 5 bis non prevede un compenso specifico a tale titolo, è dovuta un'indennità commisurata, come previsto dall'art. 40 l. 25.6.1865 n. 2359, alla differenza tra il valore dell'immobile prima dell'espropriazione ed il valore del residuo dopo l'espropriazione e su tale somma è applicabile il criterio della semisomma di cui all'art. 5 bis. Non è escluso però che detta differenza possa essere accertata e calcolata, anziché attraverso tale comparazione diretta, con il computo delle singole perdite, ovvero aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri, che incidendo sulla parte residua, ne riducono il valore (Cass. 16.10.1978, n. 4634; 27.2.1980, n. 1370; 4.6.1981, n. 3603)".

come sopra osservato, gli orientamenti giurisprudenziali ci propongono due diversi approcci nell'applicazione del criterio del valore complementare, una volta chiarito che dal punto di vista della dottrina estimativa esiste un unico criterio del valore complementare (come definito nella relazione  $E = vU - vR$ ), abbiamo provato a verificare quali possono essere le conseguenze dell'applicazione del criterio proposto in alcune ordinanze delle Corti territoriali.

Se partiamo dal presupposto che il valore di un bene (parliamo in questo caso di un fondo agricolo) è esprimibile attraverso la relazione che lega la sua ampiezza con il valore per unità di superficie (il valore di  $U$  è dato da  $V \cdot u$ , dove  $V$  rappresenta il valore per unità di superficie e  $u$  la superficie del bene di valore  $U$ ) è sostenibile, da un punto di vista meramente matematico, che il valore della parte espropriata  $E$  è uguale a  $uV - rV_1$  (che indicheremo con  $E_1$ ) o a  $[cV + (rV - rV_1)]$  (che indicheremo con  $E_2$ ) ammesso che esista un unico valore per unità di superficie prima dell'esproprio,  $V$ , riferibile alle superfici  $u$ ,  $r$  e  $c$  relative ai beni  $U$ ,  $R$  e  $C$ , e un valore per unità di superficie,  $V_1$ , post esproprio.

Infatti, date tali premesse, si ha che il valore della parte espropriata  $E_1$ , secondo il criterio del valore complementare, coincide con il valore dato dalla seguente espressione  $E_2$  come si dimostra nella espressione di seguito riportata:

$$E_1 = vU - vR = uV - rV_1$$

$$E_2 = cV + (rV - rV_1) = cV + rV - rV_1 = (c + r)V - rV_1 = uV - rV_1$$

È evidente che non esiste la possibilità di trovare una giustificazione teorico metodologica all'espressione  $E_2$ , soprattutto per il fatto che si stima il valore di un bene non esistente sul mercato né prima né dopo il momento dell'esproprio (infatti la parte residua prima dell'esproprio è un'entità del tutto astratta e priva di ogni possibile riferimento al mercato); inoltre, affinché l'espressione  $E_1$  sia uguale a  $E_2$  è necessario adottare un unico valore per unità di superficie rispetto a beni che possono essere profondamente diversi fra loro (è facile immaginare che il bene  $U$  abbia caratteristiche del tutto diverse da quelle che può avere il bene  $C$  e di conseguenza diversi siano i valori di mercato per unità di superficie).

Ci si può allora domandare come mai tale strada si sia affermata nei procedimenti utilizzati dai Consulenti e sia stata infine recepita dalle ordinanze delle Corti territoriali e infine anche dalla Suprema Corte. L'unica risposta possibile sembra quella derivante dal fatto di trovare un modo per poter risolvere il problema della stima del minor valore della parte residua di un bene soggetto ad esproprio in presenza dell'obbligo di applicazione di Valori tabellari (VAM) e non di valori di mercato. Infatti sia l'art.15 della legge 865 del 1971, sia l'art. 33 e 40 del D.P.R. 327 del 2001 recitano rispettivamente che l'indennità in caso di esproprio parziale va determinata:

- "...sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola", art. 15;

- “... tenendo conto della relativa diminuzione di valore.”, art. 33;
- “l’indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate su fondo ....., anche in relazione all’esercizio dell’azienda agricola, ...”, art. 40.

Di fronte a queste affermazioni, bisogna riconoscere, non è facile determinare un’indennità che per una parte deriva da valori legati semplicemente alla qualità di coltura praticata sulla parte di fondo espropriata e alla regione agraria di appartenenza dello stesso e dall’altra deve invece considerare una diminuzione di valore connesso con la realtà aziendale rispetto alla quale quella parte di fondo è stata sottratta. Separando la parte del fondo espropriata da quella residua e utilizzando per la prima i Valori agricoli medi e per la seconda i valori di mercato (fra l’altro fittizio visto che per una parte prende a riferimento un bene che sul mercato non esiste e non può esistere) si è pensato di poter aggirare l’ostacolo. I problemi che tale scelta comporta sono secondo noi di duplice natura; da una parte viene meno il supporto della disciplina estimativa con tutte le conseguenze che da questo possono derivare (assenza di applicazione di metodologie codificate, difficoltà di raffronto fra le consulenze presentate dalle parti, conseguente aleatorietà dei valori stimati), dall’altra la possibilità di determinare indennità di esproprio parziale che, in virtù di questa procedura, siano superiori all’indennità di esproprio del bene nella sua interezza. Come studiosi dell’Estimo ci è parso doveroso sollevare il problema mettendo in evidenza le possibili interpretazioni della normativa sull’esproprio, attraverso l’esame delle consulenze da noi reperite nell’ambito dei diversi organismi Giudiziari e di cui nei paragrafi precedenti sono stati riportati alcuni casi, e la diversità di valori delle indennità che da queste possono scaturire, vanificando di fatto il principio di *equo ristoro* che è alla base del concetto di indennità di esproprio.

Partendo da uno dei casi in precedenza illustrati, riferiti peraltro ad una vertenza passata in giudicato, vorremmo mostrare le possibili conseguenze legate all’applicazione di differenti procedure, tutte legittime secondo il nostro parere dal punto di vista giuridico, in termini di entità dell’indennità che da esse né possono scaturire.

#### 4.1 Il caso E

Questo caso è di estremo interesse in quanto nell’ordinanza della Corte d’Appello con cui si conferisce l’incarico al Consulente Tecnico d’Ufficio si legge: “... determinare quale fosse l’indennità di esproprio del terreno ..., esplicitando i parametri stabiliti dalla legge 865/71 ...; per quanto riguarda l’effetto dell’esproprio sul valore residuo dell’azienda agraria (per le sue effettive caratteristiche di estensione di produzione e di organizzazione) da considerare non già come differenza assoluta dei due pieni valori di mercato (ex art. 40 Legge n. 2359/1865 in effetti si viene a compensare il valore di mercato del terreno espropriato, e non quello convenzionale stabilito dalla legge 865/71 che si tratta invece di applicare) ma come riduzione del valore di mercato che la sola parte residua avrebbe avuto

senza l'esproprio e quella che la stessa parte è venuta ad avere dopo ed in conseguenza dell'esproprio medesimo ... Sommando i due risultati otterrà così la base su cui calcolare l'indennità di occupazione nella misura stabilita dall'art. 20 della citata legge 865/71". Nella lettura delle relazioni tecniche d'Ufficio e di Parte i Consulenti seguono alla lettera il procedimento suggerito dalla Corte. Soprattutto nella relazione del Consulente d'Ufficio viene ricostruita la "scala dei prezzi" in cui inserire il bene oggetto di stima con un'ampia, ricca e documentata ricerca dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello oggetto di stima. L'esproprio grava su un fondo di natura agricola di 29.400 mq complessivi di cui 3.970 mq vengono espropriati (pari al 13% dell'intera superficie aziendale). Il fondo ricade in una zona dove l'attività agricola prevalente è rappresentata dall'attività florovivaistica e il fondo in oggetto ha le caratteristiche per poter ipotizzare un'attività di questo genere, anche se al momento dell'esproprio non era coltivato e giaceva in uno stato di abbandono. In relazione alla natura dei terreni e al loro stato di conservazione i consulenti tecnici concordano sul fatto che il valore di mercato a metro quadro dei terreni prima dell'esproprio può essere stimato in 24.000 Lit./mq. Il Valore agricolo medio dei terreni di quella natura compresi nella regione agraria di appartenenza del fondo in oggetto è indicata in 3.700 Lit./mq.

Entrambi i Consulenti indicano in Lit. 14.887.500 il valore della parte espropriata in funzione dell'adozione dei VAM e, seguendo le indicazioni dell'ordinanza, provvedono a ricercare la diminuzione di valore della parte residua provocata dall'esproprio dei circa 4.000 mq di terreno, utilizzando questa volta i prezzi di mercato di terreni analoghi e non i VAM. Dopo una scrupolosa analisi il CTU verifica che il minor valore della parte residua è quantificabile in una determinata percentuale sul valore a metro quadro rilevato antecedentemente all'esproprio e provvede quindi a calcolare la differenza fra il valore della parte residua prima dell'esproprio (in sostanza moltiplica il prezzo a metro quadro per terreni di quella natura rilevato in assenza dell'esproprio per la superficie della parte di terreno che a seguito del decreto di esproprio diverrà residua) e della stessa dopo l'esproprio (in questo caso applica al prezzo a metro quadro precedentemente rilevato la riduzione di valore dovuta all'esproprio da lui calcolata). Il risultato di questa operazione porta a stimare una diminuzione di valore per la parte residua pari a Lit. 50.160.000.

L'indennità calcolata dal CTU sarebbe quindi pari alla somma del valore della parte espropriata (Lit. 14.887.500) e di quello del minor valore della parte residua (Lit. 50.160.000) e cioè corrisponderebbe a Lit. 65.047.500<sup>11</sup>.

Sulla base di questa realtà di fatto, si tratta infatti di una sentenza passata in giudicato, che abbiamo qui brevemente riepilogato, abbiamo provato a verificare se l'applicazione del criterio del valore complementare secondo la procedura che la disciplina estimativa impone avrebbe comportato delle grosse variazioni nella

---

<sup>11</sup> Si è scelto di riportare con dettaglio solo quanto dedotto dal CTU in quanto la Corte fa propria la stima eseguita dal Consulente d'Ufficio.

determinazione dell'indennità. Tale verifica è stata compiuta adottando come valori unitari di riferimento sia i Valori agricoli medi sia i valori di mercato.

#### 4.1.1 *La stima secondo i VAM*

Come scritto in precedenza la possibilità di adozione del criterio del valore complementare prescinde dalla scelta fra il procedimento di stima cosiddetto sintetico o analitico. Se il riferimento al valore (come è nel caso di espropriazione di terreni agricoli) deve obbligatoriamente essere quello dei valori tabellari e se, al contempo, è necessario stimare la diminuzione di valore della parte residua del bene sulla base di tali valori, ci è parso che lo strumento della stima analitica potesse essere quello più appropriato per risolvere tale esigenza.

Nel caso di specie è, infatti, necessario ricondurre gli effetti negativi provocati alla parte residua del fondo e legati "all'esercizio dell'azienda agricola", effetti che potremo definire di mercato, alla variazione di un valore non di mercato come quello espresso dai VAM. Il VAM assume quindi il carattere di un valore centrale rispetto a una determinata tipologia colturale in una determinata regione agraria. Rispetto a tale valore, univoco, corrisponde un differente valore di reddito per ogni singola realtà aziendale che può subire dei mutamenti in relazione all'ablazione di una parte del fondo a causa dell'esproprio. Ora, così come il saggio di capitalizzazione ( $r_m$ ) esprime la relazione che lega il reddito ritraibile da un bene con il suo valore di mercato, è possibile determinare un saggio (che potremo chiamare saggio di capitalizzazione non di mercato,  $r_{nm}$ ) che legghi il reddito (Bf) di una specifica realtà aziendale con il VAM. Se lo scopo era quello di stabilire un equo criterio di proporzionalità fra effetti "sull'esercizio dell'azienda agraria" e diminuzione di valore della parte residua l'individuazione di tale saggio ci consente, secondo il principio finanziario della capitalizzazione, di esprimere gli effetti dell'esproprio oggettivamente rilevabili (essenzialmente riconducibili ad una variazione nei costi di produzione e quindi ad una variazione del reddito/Bf) attraverso la stima del valor capitale della parte residua del fondo, pur adottando valori tabellari. Nell'ipotesi estrema proposta dal Famularo (1969<sub>b</sub>) se la parte residua del bene avesse valore nullo in ragione dell'annullamento del reddito su di essa ritraibile (potrebbe essere il caso in cui l'ablazione di una parte del fondo preclude a qualsiasi attività di tipo economico) ciò comporterebbe come conseguenza un valore della parte espropriata pari al valore dell'intero bene, secondo i parametri dei VAM per quella tipologia colturale in quella determinata regione agraria.

Poiché nel D.P.R. n. 327 del 2001 all'articolo 33 si parla anche di tenere in conto "... la relativa diminuzione di valore" della parte residua del bene espropriato, si potrebbero anche ipotizzare effetti sul valore non connessi con le variazioni di reddito; in sostanza, facendo uso della terminologia estimativa, saremo di fronte al problema della valutazione degli scomodi/comodi provocati dall'azione espropriativa. Anche in questo caso potremo risolvere il problema determinando l'incidenza sul saggio di capitalizzazione di mercato che un determinato scomodo/comodo comporta e trasferire tale variazione al nostro saggio di capitalizzazio-



ne non di mercato ( $r_{nm}$ ) che dato un determinato Bf ci ricondurrebbe di nuovo alla variazione del VAM da comprendersi nel computo dell'indennità di esproprio.

Da questa considerazione nasce l'idea di risolvere il problema della valutazione del minor valore della parte residua dell'azienda, quando sia fatto obbligo di utilizzare i Valori agricoli medi, utilizzando gli strumenti della stima analitica.

Nei casi di esproprio parziale si potrebbe quindi applicare il criterio del valore complementare utilizzando i VAM come valori di riferimento e stimando gli effetti dell'esproprio sulla parte residua del fondo attraverso lo studio delle variazioni del Bf e dei possibili scomodi generati dall'esproprio. In sostanza si tratterebbe di individuare:

- il saggio di capitalizzazione non di mercato ( $r_{nm}$ ) del fondo espropriato, espressione del rapporto fra Bf e valore agricolo medio
- l'incidenza dell'esproprio sul Bf
- l'incidenza dell'esproprio sugli scomodi/comodi
- il VAM della parte residua del fondo in funzione delle variazioni di Bf e  $r_{nm}$

In questo modo sarebbe possibile, attraverso la capitalizzazione del nuovo Bf, individuare un valore fortemente correlato con quelli che sono gli effetti reali sull'esercizio dell'attività aziendale e al contempo ricondurre tali effetti ad un valore (valore agricolo medio) che rappresenta un giusto ristoro rispetto al danno subito come l'indennità vuole essere.

Si procederebbe, così, nella direzione di una maggiore oggettivazione della stima in quanto il processo di determinazione delle variazioni nel Bf è sicuramente più obiettivo, e se non altro maggiormente soggetto a verifica, rispetto alla generica indicazione di diminuzione di valore espressa come percentuale del valore ante esproprio.

Nel caso degli scomodi/comodi andrebbe accertata l'incidenza (negativa o positiva) sul valore unitario del bene dell'ablazione di una parte di questo attraverso la produzione di una casistica riferita al mercato, in grado di evidenziare il peso dell'esproprio di una parte di bene, anche in relazione alle opere che verranno utilizzate su di essa e che sono deducibili nella dichiarazione di pubblica utilità, in modo da ricondurre questa ad una plausibile variazione del saggio di capitalizzazione non di mercato precedentemente individuato. Anche in questo caso un mutamento oggettivo dell'apprezzamento del bene sul mercato, indipendente dal reddito che questo è in grado di produrre, sarebbe ricondotto nell'ambito di un valore (valore agricolo medio) teso a garantire un giusto ristoro per la privazione subita.

È evidente che seguendo tale impostazione è possibile allo stesso tempo misurare entrambi gli effetti che nella pratica sono, frequentemente, riscontrabili entrambi nei casi di espropriazioni parziali.

Nel caso in esame è desumibile, dalla lettura delle relazioni tecniche, che gli effetti dell'esproprio si configurino in maggiori costi a carico dell'azienda; sempre utilizzando i dati delle relazioni tecniche consultate è stato possibile determinare il Bf dell'azienda in esame prima dell'esproprio e il Bf post esproprio che, a causa

della maggiore incidenza dei costi di produzione, ne ha provocato una riduzione pari all'8% rispetto a quello ante esproprio.

Ora con i dati a nostra disposizione, riepilogati nella tabella 1, abbiamo provato ad applicare il criterio del valore complementare individuando il valore della parte residua del bene espropriato con il procedimento analitico. Il saggio di capitalizzazione non di mercato è stato determinato attraverso il rapporto fra il Bf stimato per quel fondo e il Valore agricolo medio per quella categoria di terreni. Dato un Bf pari a 28 milioni di lire (riferito all'intero fondo) e un VAM del fondo pari Lit. 110 milioni ne è scaturito un  $r_{nm}$  uguale a 0,256, che ha il solo senso di stabilire una relazione fra il reddito del bene e il suo valore non di mercato, oltre che di consentirci di arrivare a determinare il nuovo VAM dopo l'esproprio. Infatti, se gli effetti dell'esproprio sono esclusivamente riassumibili nella riduzione del Bf, come peraltro appare dalla lettura delle relazioni tecniche, il nuovo Bf (chiaramente riferito solo alla parte residua del fondo) pari a 22,5 milioni di lire diviso per  $r_{nm}$  ci consente di stimare in circa 88 milioni di lire il valore della parte residua e in circa 23 milioni il valore complementare dell'area espropriata e quindi la quantificazione dell'indennità.

Tabella 1.  
Valutazione dell'indennità di esproprio secondo i valori agricoli medi.

	ad ettaro	Complessivo
Valore intero fondo prima dell'esproprio (a)	37.500.000	110.437.500
Bf ante esproprio	9.600.000	28.272.000
Bf post esproprio	8.812.559	22.454.400
r capitalizzazione non di mercato = 0,26		
Valore parte residua del fondo dopo l'esproprio (b)	34.424.058	87.712.501
Valore complementare / Indennità (a-b)		22.724.998

Se lo stesso criterio del valore complementare fosse stato applicato utilizzando i veri valori di mercato stimati dal CTU avremmo avuto un'indennità pari a 145 milioni di lire (vedi tab. 2) mentre utilizzando il criterio proposto dalla Corte d'Appello l'indennità stimata dal CTU, e fatta propria dalla Corte, è risultata essere pari a circa 65 milioni di lire (vedi tab. 3).

Ora, se ci sembra di poter escludere il valore dell'indennità derivante dalla esclusiva applicazione dei valori di mercato di fondi simili a quello oggetto di esproprio (in questo senso riteniamo che la normativa e la giurisprudenza ad essa legata non lascino oramai possibilità di dubbio) rimane aperta la possibilità di utilizzare esclusivamente il riferimento ai VAM o in alternativa, come è stato fatto nell'esempio riportato, il valore del VAM per la parte espropriata e i valori di mer-

Tabella 2.

Valutazione dell'indennità di esproprio secondo i valori di mercato rilevati per fondi simili.

	ad ettaro	complessivo
Valore intero fondo prima dell'esproprio (a)	240.000.000	706.800.000
Bf ante esproprio	9.600.000	28.272.000
Bf post esproprio	8.812.559	22.454.400
r capitalizzazione = 0,04		
Valore parte residua del fondo dopo l'esproprio (b)	220.313.975	561.360.008
Valore complementare / Indennità (a-b)		145.439.992

Tabella 3.

Valutazione dell'indennità di esproprio secondo la procedura della Corte d'Appello.

	ad ettaro	Complessivo
Valore parte espropriata secondo i VAM (a)	37.500.000	14.887.500
Valore parte residua ante esproprio (b)	240.000.000	611.520.000
Bf ante esproprio	9.600.000	24.460.800
Valore parte residua post esproprio (c)	220.313.972	561.360.000
Bf post esproprio	8.812.559	22.454.400
r capitalizzazione = 0,04		
Deprezzamento parte residua (b - c)=(d)		50.160.000
Indennità (a + d)		65.047.500

cato per la determinazione della perdita di valore della parte residua del fondo. La scelta dei due approcci, come si evince chiaramente dai valori sopra riportati, non risulta indifferente soprattutto se ricordiamo che la differenza di oltre 40 milioni di lire fra le due indennità si riferisce all'esproprio di meno di 4.000 metri quadri di terreno rispetto ad un fondo che si estende per 3 ettari. Un altro elemento che suscita perplessità, rispetto alla bontà della procedura suggerita dalla Corte d'Appello, è che nel caso di specie siamo vicini al paradosso per cui l'indennizzo per un esproprio parziale sia superiore a quello per l'esproprio totale dello stesso; infatti, il valore dell'indennità ritenuto equo è pari alla metà del valore dell'intero fondo (sempre chiaramente utilizzando i valori agricoli medi), mentre la parte espropriata rappresenta appena il 13% dell'intera superficie anche se il deprezzamento, poiché l'azienda è composta di due parti separate, si riferisce ad una sola parte di essa.

Anche se il problema che abbiamo voluto sollevare è rilevante ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, riteniamo che la sede naturale per una

sua soluzione sia quella normativa, unica sede nella quale è possibile definire il peso che si vuole dare al giusto ristoro in raffronto alla piena risarcibilità del danno subito. Lo scopo della nostra proposta è, invece, quello di dimostrare che, indipendentemente dalla normativa in vigore o prevalente, è possibile utilizzare la metodologia estimativa al fine di oggettivare il più possibile i risultati delle valutazioni. Nel caso dell'esproprio parziale di terreni agricoli, dove sicuramente è obbligatorio il ricorso a valori tabellari, ma dove al contempo è prevista la possibilità di comprendere nell'indennità anche il danno subito alla parte residua in relazione "all'esercizio dell'azienda agricola", la strada di quantificare tale danno in funzione di una contrazione del reddito e di utilizzare la capitalizzazione per riportare in termini di valore il minor reddito ritraibile, ci sembra l'unica percorribile se si vuole pervenire alla definizione di una procedura standardizzata che consenta di rendere oggettivi i rilievi compiuti e fra loro confrontabili le consulenze prodotte dai diversi Consulenti.

## 5. Conclusioni

Il caso dell'espropriazione parziale, e la conseguente necessità di determinare un'indennità che assicuri un giusto ristoro a colui che viene privato di una parte del suo bene per interessi di utilità pubblica, è risolvibile solo attraverso l'individuazione di quello che la metodologia estimativa definisce come "valore complementare" e che la normativa passata e vigente fanno propri. Non sembra necessario ribadire il significato di tale valore e la sua rispondenza nel caso di valutazione di una parte di un bene unico anche perché non ci sembra ci siano dubbi interpretativi in questo senso. Il problema che abbiamo cercato di affrontare riguarda, invece, la scelta del valore (venale, di trasformazione, legale, ecc...) che è necessario adottare nel caso di un esproprio parziale di terreni agricoli. Se infatti nella legge fondamentale era esplicitamente richiamato il valore venale, nella normativa del recente passato e in quella definita nell'ambito del D.P.R. 327/2001 il riferimento è al Valore Agricolo Medio, cioè a quel valore determinato annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri per le regioni agrarie appartenenti alla provincia di competenza e per le qualità di coltura presenti in quell'ambito territoriale.

Se nel caso dell'esproprio totale i problemi legati all'applicazione della normativa vigente sono di poca rilevanza, ben diversa è la situazione dell'esproprio parziale. In questo caso, infatti, risulta assai complesso applicare il valore complementare utilizzando i VAM e non i valori venali. Se l'esproprio determina una perdita di valore della parte residua e se questa perdita di valore va stimata "...anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola" il VAM, valore unico per quella regione agraria e per quella qualità di coltura, non consente di esprimere tale valutazione.

L'esame di alcune Consulenze tecniche d'ufficio e di parte, riferite ad espropriazioni parziali di terreni agrari avvenute negli ultimi anni nell'Italia Centro – Settentrionale, ha permesso di evidenziare le diverse procedure seguite dai Consulenti Tecnici. Sostanzialmente queste sono riconducibili, per quanto concerne i

CTU, quasi sempre ad una delle due diverse interpretazioni della legge da parte degli organismi giudiziari. In sintesi il calcolo dell'indennità può essere, nel primo caso, il frutto della somma tra il **valore agricolo medio** della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e la differenza fra il **valore di mercato** dell'area residua ante e post esproprio; nel secondo caso l'indennità è determinata dalla somma tra il **valore agricolo medio** della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e il *minus* valore dell'area residua individuato sempre sulla base del VAM di riferimento.

Non mancano anche casi nei quali i consulenti tecnici, erroneamente, stimano l'indennità per espropriazione parziale di terreni agricoli ex art. 40 della legge fondamentale attribuendo sia all'intero che alla parte residua il valore venale.

Per quanto concerne le perizie di parte si nota che spesso i valori indicati non sottostanno a nessuno dei due criteri sopra enunciati, ma sono frutto di considerazioni di comodo riferendosi ai soli valori venali talvolta privi della documentazione necessaria e frutto di indagini non esaurienti.

Si comprende, quindi, che il confronto tra le indennità stimate dai CTU e dai periti di parte dimostra nella maggior parte dei casi una eccessiva distanza tra i valori stimati.

Esiste, quindi, un duplice problema, l'attendibilità della scala dei prezzi dei beni economici simili a quelli da stimare e la giusta metodologia per la risoluzione dei problemi indennitatori.

Relativamente al primo problema è doveroso ricordare che talvolta i Consulenti stimano senza alcuna base documentale e in assenza di indagini campionarie. L'alibi che invocano è la mancanza di dati certi. Se il perito è un professionista serio deve presentare al giudice o alle parti un quadro mercantile attendibile facendo riferimento sia a dati ufficiali sia a dati ufficiosi. Fra i primi si ricordano i valori sottoposti a rettifica dagli Uffici Finanziari, quelli che interessano pubbliche amministrazioni, società, minorenni, interdetti, ecc... (per i quali ultimi è necessaria una perizia giurata) ed infine quei contratti nei quali il prezzo dichiarato risulta superiore, talvolta notevolmente, a quello che permetterebbe di sfuggire all'accertamento fiscale.

Quella perizia nella quale il tecnico esprime un giudizio di valore non dimostrando, fra l'altro, di avere consultato i dati disponibili presso gli Uffici delle Entrate, del Territorio, del Registro e presso gli Uffici Tecnici del Comune risultano a nostro avviso scarsamente attendibili.

Fra i dati ufficiosi si possono ricordare le informazioni assunte presso le banche prezzi (per esempio quella disponibile presso l'Università di Bologna e quelle che si vanno formando presso alcune Camere di Commercio), le agenzie immobiliari più qualificate, gli operatori economici, i professionisti del settore (notai, agronomi, ecc...) e anche la consultazione dei valori riportati nelle riviste specializzate<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Sulla necessità di definire standard uniformi di rilevazione dei valori immobiliari si rimanda al lavoro di Simonotti e D'amato (2000). Sull'argomento si era già brillantemente espresso il Grit-

Per quanto attiene il secondo problema, a nostro avviso è l'organismo giudiziario che dovrebbe indicare al perito se stimare l'indennità sommando al VAM della parte ablata o la diminuzione del valore venale della parte residua o la diminuzione del VAM della parte residua. In questa ultima ipotesi è secondo noi necessario individuare un criterio unico per la stima del deprezzamento che potrebbe essere quello da noi proposto. In sintesi la procedura avanzata consiste nella ricerca del nuovo Bf della parte residua post esproprio, nella individuazione di eventuali scomodi (comodi) prodotti dall'espropriazione e nella definizione di un saggio di capitalizzazione quale espressione del rapporto fra il Bf ante esproprio e il VAM. Questi elementi potrebbero consentire di stimare un nuovo valore agricolo medio, non necessariamente tabellare, ma espressione dell'influenza dell'espropriazione sul bene medesimo. Sarebbe così probabilmente possibile conciliare le esigenze di un giusto ristoro con quelle derivanti dall'applicazione, a nostro avviso, di valori tabellari non sempre ben correlati con i valori di mercato.

Riepilogando la metodica proposta per una migliore soluzione della ricerca dell'indennità nelle perizie di esproprio dovrebbe comprendere sempre, ai fini dell'attendibilità della stima, quanto di seguito riportato:

- l'analisi e la descrizione analitica del bene oggetto di stima per tutti i caratteri che possono influenzarne il valore;
- l'indicazione del procedimento estimativo seguito sulla base delle analisi compiute e della situazione di mercato rilevata;
- la giustificazione del procedimento scelto;
- la documentazione dei valori comparativi prodotti, sia nel caso di applicazione del procedimento analitico sia nel caso del procedimento sintetico.

Solo in questo modo l'apporto della consulenza tecnica può assolvere gli scopi a cui è preposta nei confronti di chi (giudice, pubblica amministrazione, privato) non ha la strumentazione teorico metodologica per entrare nel merito delle consulenze svolte, ma può invece orientarsi fra le consulenze proposte fra le parti se queste, seguendo criteri di svolgimento uniformi e standardizzati, risultano fra loro confrontabili (Grittani 1978, Curto 1992, Roscelli 1992, Grillenzoni 1995, Realfonzo 1995).

Inoltre, soprattutto nelle perizie giudiziali, l'applicazione di un'unica metodica, quale quella suggerita, consentirebbe il controllo delle risultanze delle perizie prodotte dai consulenti d'ufficio e di parte, rendendo più agevole il lavoro del giudice.

---

tani con un articolo apparso sul n. 3 di Genio Rurale del 1992 dal titolo "Estimo e pseudoestimo nelle controversie giudiziarie" del quale si sono ricavate alcune delle nostre considerazioni conclusive.

## Bibliografia

- Curto, R., (1992). Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo. Atti del 1° Simposio Italo Spagnolo Ce.S.E.T. *Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo*. Firenze, 1992.
- Famularo, N., (1969a). *La stima dei fabbricati*. Calderini. Bologna.
- Famularo, N., (1969b). *L'indennità di espropriazione per la costruzione di strade e autostrade*. Calderini. Bologna.
- Forte, C., (1973). *Elementi di estimo urbano*. Milano. ETAS Kompass libri.
- Forte, C., (1974). *L'indennità di espropriazione e la legge per la casa*. Calderoni. Bologna.
- Fusco Girard, L., (1993). *Estimo ed economia ambientale. Le nuove frontiere nel campo della valutazione: studi in onore di Carlo Forte*. Milano. F. Angeli.
- Grillenzoni, M., (1974). Il valore complementare nella problematica espropriativa. *Genio Rurale* 10.
- Grillenzoni, M., (1995). In tema di "protocollo delle valutazioni". Atti dell'Incontro di Studio Ce.S.E.T. *L'estimo nell'ordinamento delle professioni*. Roma, 1995.
- Grillenzoni, M., e Grittani, G., (1994). *Estimo: teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*. Calderini. Bologna.
- Grittani, G., (1978). Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo. Atti del 1° Simposio Italo Spagnolo Ce.S.E.T. *Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo*. Firenze, 1992.
- Grittani, G., (1992). Estimo e pseudoestimo nelle controversie giudiziarie". *Genio Rurale*. 3 .
- Jodice, M., e Benvenuti, S., (1995). Esercizio della libera professione, competenze e trasparenza delle valutazioni. Atti del XXV Incontro di Studio Ce.S.E.T. *L'estimo nell'ordinamento delle professioni*. Roma, 1995.
- Malacarne, F., (1977). *Lineamenti di teoria del giudizio di stima: rielaborazione critica*. Edagricole. Bologna.
- Marenghi, E., (1994). *Lezioni di estimo*. (Copia anastatica). Il Mulino. Bologna.
- Medici, G. (1972). *Principi di estimo*. Calderini. Bologna.
- Michieli, I., (1993). *Trattato di estimo: con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*. Edagricole. Bologna.
- Orefice, M., (1984). *Estimo*. Utet. Torino.
- Orefice, M., (2001). Tre nuovi decreti legge per evitare comportamenti illeciti delle pubbliche amministrazioni. *Genio Rurale*. 11.
- Orsini, R.D., (1978). Qualificazione giuridico - estimativa dei criteri di stima del valore agricolo medio introdotto dalla più recente legislazione espropriativa. Atti del Convegno Ce.S.E.T. *Aspetti giuridici ed economico - estimativi della legge 10/1977*. Lucca, 1978.
- Polelli, M., (1997). *Trattato di estimo*. Maggioli. Rimini.
- Realfonzo, A., (1994). *Teoria e metodo dell'estimo urbano*. NIS. Roma.
- Realfonzo, A., (1995). Coerenza metodologica e trasparenza delle valutazioni. Atti dell'Incontro di Studio Ce.S.E.T. *L'estimo nell'ordinamento delle professioni*. Roma, 1995.
- Roscelli, R., (1992). La ricerca nel settore dell'estimo operativo: alcune considerazioni. Atti del 1° Simposio Italo Spagnolo Ce.S.E.T. *Prospettive della ricerca nel settore dell'estimo operativo*. Firenze, 1992.
- Serpieri, A., (1950). *La stima dei beni fondiari*. Edizioni Agricole. Bologna.
- Simonotti, M., (1989). *Fondamenti di metodologia estimativa*. Liguori. Napoli.
- Simonotti, M., e D'Amato, M., (2000). Qualità dell'informazione e valutazioni immobiliari. *Quaderni di Diritto ed economia del territorio*. III(3). pp. 63-74.
- Sorbi, U., (1977). *Istituzioni di estimo*. Tipolitografia G. Capponi. Firenze.
- Stanghellini, S., (2000). Il codice delle valutazioni immobiliari. *Genio Rurale*. 12.
- Tecnoborsa, (2000). *Codice delle valutazioni immobiliari*. Roma.

## Appendice

Sentenze Cassazione anno-numero	Massime ed estratti di sentenze	Note
2001-14640	<p>Non costituisce capo autonomo sul quale possa formarsi giudicato interno la statuizione contenuta nella sentenza che, definendo il giudizio di opposizione alla determinazione dell'indennità di espropriazione, liquidi, in caso di espropriazione parziale, l'eventuale deprezzamento che abbiano subito le parti residue del bene espropriato, essendo tale voce ricompresa nell'indennità di espropriazione che deve riguardare l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo del provvedimento ablativo, ivi compresa la perdita di valore della porzione residua derivata dalla parziale ablazione del fondo.</p>	<p>Articolo 40 e impossibilità di valutazione dei danni</p>
2001-7590	<p>In ipotesi di espropriazione parziale di un fondo, la perdita di valore della zona residua che resta in proprietà del privato trova tutela non nell'art. 46 L. 25 giugno 1865 n. 2359 (che prevede un indennizzo a favore del terzo che, pur non avendo subito l'espropriazione, riceve pregiudizio dall'esecuzione o dall'esercizio legittimo dell'opera pubblica), bensì in base alla disposizione dell'art. 40 della stessa legge, la quale prevede che, in sede di opposizione alla stima, si deve tener conto della diminuzione di valore dell'area residua, sempre che essa sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo. Tale ultima disposizione ha portata e caratteri generali e si applica, pertanto, anche all'espropriazione di aree (sia agricole che edificabili) per le quali leggi diverse impongano criteri indennitari del tutto o in parte indipendenti dal valore di mercato del bene.</p>	<p>Portata generale dell'art. 40</p>
2000-8097	<p>La liquidazione dell'indennità di asservimento di un'area per la realizzazione di un elettrodotto ad opera dell'Enel va compiuta avendo riguardo ai criteri di cui all'art. 123 R.D. n. 1175 del 1933, che, nella materia, costituisce "lex specialis" rispetto alla regola generale contenuta nell'art. 46 L. n. 2359 del 1865. E, tuttavia, a seguito della entrata in vigore dell'art. 5 bis della L. n. 359 del 1992, che ha previsto un più riduttivo criterio per la stima dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili, la determinazione dell'indennità per servitù di elettrodotto, che venga costituita mediante un procedimento ablativo su dette aree, va effettuata tenendo conto delle modifiche introdotte dalla nuova normativa, con la conseguenza che il parametro del valore contemplato dal citato art. 123, ed alla cui diminuzione deve essere correlata l'indennità medesima, non va più calcolato alla stregua del prezzo di mercato del bene gra-</p>	<p>Servitù elettrodotto</p>



	vato, ma in base al parametro convenzionale indicato dal sopravvenuto art. 5 bis, per tutte e tre le componenti individuate dalla norma speciale, e cioè sia per la valutazione relativa alla determinazione di valore dell'immobile a causa dell'imposizione della servitù, sia per quella relativa al quarto del valore concernente la parte strettamente necessaria per il servizio delle condutture, sia per quella concernente le aree occupate dai basamenti dei sostegni delle condutture o da cabine o costruzioni di qualsiasi genere e relative a zone di rispetto, con la sola eccezione della prima di esse allorché si riferisca a fabbricati e comunque ad aree edificate, per i quali l'indennizzo continua a commisurarsi al relativo valore in comune commercio	
2000-15359	Per la perdita di valore del terreno residuo all'espropriazione, pur se l'art. 5 bis legge n. 359 del 1992 non prevede un compenso specifico a tale titolo, è dovuta un'indennità commisurata, come previsto dall'art. 40 L. 25 giugno 1865 n. 2359, alla differenza tra il valore dell'immobile prima dell'espropriazione ed il valore del residuo dopo l'espropriazione e su tale somma è applicabile il criterio della semisomma di cui all'art. 5 bis, ma non è escluso però che detta differenza possa essere accertata e calcolata, anziché attraverso tale comparazione diretta, con il computo delle singole perdite, ovvero aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri, che incidendo sulla parte residua, ne riducano il valore.	Valore area espropriata + riduzione valore parte residua
2000-15305	In tema di espropriazione per pubblica utilità, la disposizione dell'art. 46 della legge n. 2359 del 1865 non richiede necessariamente che la situazione contemplata venga a determinarsi in conseguenza di un procedimento espropriativo o di occupazione, ma è diretta alla tutela di soggetti che (quand'anche un procedimento espropriativo vi sia stato) o ne siano rimasti completamente estranei (in quanto proprietari di suoli contigui a quelli sui quali è stata eseguita l'opera) o abbiano subito un danno non per effetto della mera separazione (per esproprio) di una parte di suolo, ma in conseguenza dell'opera eseguita sulla parte espropriata ed indipendentemente dall'espropriazione stessa. La menzionata disposizione, dunque, non costituisce né una ripetizione, né un'integrazione di quella dell'art. 40 della stessa legge (espropriazione parziale), ma sancisce il principio in base al quale chi esegue un'opera di pubblica utilità deve indennizzare i singoli proprietari che da quell'esecuzione abbiano subito un certo tipo di pregiudizi, a prescindere dal fatto che parte dei loro immobili siano stati espropriati per l'esecuzione dell'opera.	Articolo 40 e possibilità di valutazione danni
2000-15288	In ipotesi di espropriazione parziale di un fondo agricolo, il giudice procede alla determinazione di un'unica indennità sulla base delle disposizioni degli art. 15 e 16 della legge n. 865 del 1971 e del criterio cd "differenziale" dettato dall'art	Portata generale dell'art. 40

	40 della legge n. 2359 del 1865; tenendo, quindi, conto dell'incidenza dell'espropriazione nei riguardi dell'azienda agricola della quale il fondo è elemento, ivi compresa la diminuzione di valore dell'area residua dopo l'espropriazione, che dell'azienda costituisce un pregiudizio.	
1999-13887	In caso di espropriazione parziale, la determinazione dell'indennità per differenza (tra il valore del fondo prima dell'esproprio ed il valore del fondo residuo) secondo le previsioni dell'art. 40 della L. n. 2359 del 1865 non è incompatibile con il disposto dell'art. 5 bis della L. n. 359 del 1992, né è vincolante, ben potendosi raggiungere il medesimo risultato attraverso la somma del valore venale della parte espropriata e del minor valore della parte residua.	Valore area espropriata + riduzione valore parte residua
1999-9814	L'art. 40 L. n. 2359 del 1865, a norma del quale, nei casi di espropriazione parziale, la liquidazione dell'indennità è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso, ha portata e carattere generali, e si applica, pertanto, anche alle espropriazioni di aree, tanto agricole quanto edificabili, per le quali leggi diverse impongano criteri indennitari del tutto o in parte indipendenti dal valore di mercato del bene, per cui deve tenersi conto, nella stima differenziale richiesta dall'art. 40, del decremento della parte di fondo residua all'espropriazione, il che comporta, per i suoli agricoli, l'attribuzione di un valore complementare, non strettamente coincidente con il valore agricolo medio determinabile attraverso le tabelle cui fa rinvio l'art. 16 L. n. 865 del 1971.	L'applicazione dell'articolo 40: possibilità di discostarsi dal VAM nella determinazione del valore complementare
1999-1928	In tema di espropriazione parziale, l'indennità concordata tra le parti ai sensi dell'art. 40 della L. n. 2359 del 1865 copre ogni danno, diretto ed indiretto, conseguente all'esproprio, quali, ad esempio, quello derivante dall'interclusione e/o divisione del suolo dell'espropriato, ovvero dalla perdita di accesso alla zona rimasta interclusa a seguito della realizzazione dell'opera di pubblica utilità sulla parte di fondo all'uopo occupata, ovvero, ancora (come nella specie) derivante dallo smottamento conseguente all'afflusso delle acque pluviali dalla zona a monte nell'altra a valle dell'area parzialmente espropriata dopo l'attraversamento della strada (per la cui realizzazione si procedette ad esproprio), sempre che tali danni derivino dalla divisione del terreno e dalla costruzione dell'opera pubblica tout court.	Articolo 40 e impossibilità di valutazione dei danni
1998-6722	Nell'ipotesi in cui parte di un fondo subisca un decremento di valore a causa dell'avvenuta espropriazione di altra parte del fondo stesso, al proprietario spetta un'unica indennità consistente nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'occupazione ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione dell'espropriante, secondo il paradigma dell'espropriazione parziale previsto dall'art 40 L n 2359 del 1865; perché	Unità economica

	<p>ricorra tale ultima ipotesi, è però necessario che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo (tale da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale) e che il distacco di una parte di esso influisca oggettivamente in modo negativo sulla parte residua, con esclusione di ogni valutazione soggettiva (la suprema corte ha così cassato la sentenza del merito la quale, in siffatta ipotesi, aveva ritenuto che al proprietario spettasse, per la parte espropriata del fondo, l'indennità di espropriazione e, per la parte residua, una somma a titolo di risarcimento del danno).</p>	
1998-5609	<p>Quando sull'immobile espropriato siano stati costruiti edifici ed installate attrezzature al fine di imprimergli - in tutto o in parte - una destinazione industriale, l'espropriazione dell'immobile si estende a tutto quanto vi si presenti stabilmente impiantato, e, per la parte in cui gli immobili espropriati presentino destinazione industriale, essi devono essere in tal modo valutati, per stabilirne il valore venale, nell'ambito in cui ciò rilevi ai fini del criterio indennitario applicabile; per quanto, invece, concerne beni mobili facenti parte dell'attrezzatura aziendale e non costituenti, pertanto, stabile accessione, essi continuano ad appartenere a chi ne era proprietario prima dell'espropriazione e possono essere da questi asportati; tuttavia, in applicazione della regola dettata dall'art. 40 L. n. 2359 del 1865 in tema di espropriazione parziale, può essere ricompreso nell'indennità il ristoro del pregiudizio che l'espropriazione arreca, in rapporto ad attrezzature, macchinari ed in genere a cose non colpite dall'espropriazione, per il fatto che esse debbano essere rimosse e reimpiantate altrove, ovvero per il fatto che non possano essere più in altro modo utilizzate</p>	<p>La valutazione dei beni mobili che insistono sull'area espropriata</p>
1998-12386	<p>L'art. 40 della L. n. 2359 del 1865 (a norma del quale, nei casi di espropriazione parziale, la liquidazione dell'indennità è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso) ha portata e carattere generali, e si applica, pertanto, anche alle espropriazioni di aree (tanto agricole quanto edificabili) per le quali leggi diverse impongano criteri indennitari del tutto o in parte indipendenti dal valore di mercato del bene</p>	<p>Portata generale dell'articolo 40</p>
1997-9478	<p>In presenza di una espropriazione parziale di un fondo, la perdita di valore della zona residua che resta in proprietà del privato trova una sua tutela non nell'art. 46 L. n. 2359 del 1865, che prevede un indennizzo a favore di chi, pur non avendo subito una espropriazione, riceve un pregiudizio dalla esecuzione o dall'esercizio legittimo dell'opera pubblica, ma in base alla disposizione dell'art. 40 stessa legge che prevede che, in sede di opposizione alla stima, si deve tener conto della diminuzione di valore della parte residua</p>	<p>Portata generale dell'articolo 40</p>

1997-7663	<p>Nell'ipotesi di espropriazione di suoli da qualificarsi «agricoli» in senso proprio o in senso ampio (in quanto «non legalmente edificabili»), ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio occorre far riferimento ai criteri dettati dall'art. 15 L. n. 865 del 1971 che menziona come parametri ineliminabili la coltura effettivamente praticata, nonché l'esercizio di azienda agricola, con la conseguenza che risulta irrilevante, ai fini della determinazione della suddetta indennità, l'eventuale attività extragricola che venga esercitata sul suolo (nella specie, attività venatoria); inoltre, nel caso di espropriazione parziale, l'applicazione della stima differenziale di cui all'art. 40 L. n. 2359 del 1865 è di per sé sufficiente a indennizzare completamente l'espropriato anche nell'ipotesi di espropriazione di aree agricole in senso proprio o in senso ampio (ossia «non legalmente edificabili» ex art. 5 bis L. n. 359 del 1992), con la conseguenza che l'eventuale attività venatoria esercitata sul fondo non costituisce un ulteriore elemento dotato di propria autonomia ai fini indennitari</p>	L'attività agricola come attività di riferimento nell'applicazione dell'articolo 40
1997-7152	<p>Ai fini della valutazione della edificabilità delle aree a norma dell'art. 5 bis, comma 3, L. n. 359 del 1992 si deve tenere conto delle possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione. Pertanto, nella stima dei terreni espropriati (o ceduti volontariamente) non si può tenere conto del vincolo espropriativo, né di vincoli di inedificabilità previsti da strumenti urbanistici preordinati all'espropriazione, quali i piani di edilizia economica popolare, ma deve tenersi conto dei vincoli di inedificabilità previsti da strumenti urbanistici di ordine generale non preordinati all'espropriazione esistenti al momento del verificarsi della vicenda ablativa, nonché delle concrete ed intrinseche caratteristiche dei terreni che incidono sulla edificabilità di fatto degli stessi.</p>	Edificabilità
1997-4657	<p>Nel caso di espropriazione parziale, l'indennità (e dunque anche il compenso accettato per la cessione volontaria, che in quanto negozio di diritto pubblico deve produrre risultati non diversi dall'espletamento del procedimento espropriativo) deve tener conto di tutti i danni che incidono sulla parte residua del fondo, rimasta in proprietà del titolare assoggettato al provvedimento ablatorio, sia che traggano origine dall'espropriazione, sia che derivino dall'esecuzione dell'opera pubblica o dall'esercizio del pubblico servizio cui l'opera sia destinata; ne consegue che il proprietario, il quale abbia convenuto la cessione parziale del fondo, ricevendo il pagamento del prezzo convenuto, non può pretendere indennità ulteriori per danni alla parte residua, invocando l'art. 46 L. 2359 del 1865, a meno che la realizzazione dell'opera pubblica non abbia integrato gli estremi del fatto costitutivo di responsabilità aquilana</p>	Non risarcibilità del danno

1997-3077	In ipotesi di espropriazione parziale, l'indennizzabilità della diminuzione di valore della parte di fondo non espropriata presuppone non soltanto che vi sia stato un effettivo degrado della parte residua, ma altresì l'esistenza, tra la parte di fondo espropriata e quella non espropriata di un rapporto di unità funzionale, per ubicazione e destinazione, di talché il degrado sia imputabile alla loro separazione	Unità economica
1995-9686	L'art. 40 L. 25 giugno 1865 n. 2359 - a norma del quale nei casi di espropriazione parziale l'indennità va liquidata nella differenza tra il giusto prezzo che l'immobile aveva prima dell'espropriazione e il giusto prezzo che la parte residua avrà dopo - ha portata e carattere generali e la sua applicazione non è correlata necessariamente alla circostanza che la valutazione dell'immobile debba avvenire secondo la regola stabilita dall'art. 39 L. n. 2359 del 1865; pertanto, in caso di espropriazione parziale di un fondo con destinazione agricola, l'indennità di espropriazione - che ai sensi dell'art. 15 L. 22 ottobre 1971 n. 865, modificata dalla L. 28 gennaio 1977 n. 10, va determinata sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate nel fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola - va liquidata tenendo conto dell'incidenza dell'espropriazione sul valore dell'azienda nel suo insieme	Portata generale dell'articolo 40
1995-8858	I principi in tema di espropriazione legittima (totale o parziale) di immobili privati e di determinazione dell'indennità di esproprio non sono automaticamente estensibili alla materia del risarcimento del danno illegittimamente cagionato al proprietario dall'abusiva occupazione e dall'irreversibile destinazione del fondo alla costruzione di un'opera pubblica. In quest'ultimo caso, il risarcimento deve essere integrale e resta disciplinato dalle regole proprie della responsabilità aquilana, sicché l'indennizzo deve comprendere pure il deprezzamento della parte del fondo non utilizzata, anche se la diminuzione di valore deriva da vincoli di inedificabilità imposti dalla legge o da immissioni nocive, purché sia conseguenza della realizzazione dell'opera pubblica. (Nella specie, si trattava di danni, per inedificabilità ed esalazioni nocive, derivanti dalla costruzione e dal funzionamento di un impianto di depurazione).	Risarcimento danni
1995-12082	È noto che, nelle ipotesi di espropriazione parziale, l'art. 40 L. n. 2359 del 1865 prevede che la determinazione dell'indennità deve essere operata eseguendo una duplice valutazione - e cioè quella dell'intero immobile per il periodo anteriore all'espropriazione e quella della parte residua dopo l'esproprio - e che l'indennizzo corrisponde alla differenza tra i due valori. È altresì noto che presupposti per l'applicazione della citata disposizione sono non solo il degrado della parte residua, ma anche la sussistenza, tra le due parti - espropriata e residua - di un vincolo obbiettivo	Valore area espropriata + riduzione valore parte residua

	<p>tale che il degrado sia imputabile alla loro separazione e cioè, anche in considerazione del rilievo, più volte espresso da questa Corte, secondo cui il sistema di valutazione previsto dall'art. 40 non è inderogabile, sicché, ad esempio, risulta corretto calcolare l'indennizzo dovuto sommando al valore venale del bene espropriato il deprezzamento della parte residua.</p>	
1994-5506	<p>In tema di determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, la dichiarazione di illegittimità costituzionale - di cui alla sentenza della Corte cost. n. 5 del 1980 - dell'art. 16 della legge n. 865 del 1971, come modificato dall'art. 14 della legge n. 10 del 1977 e nella parte in cui imponeva il criterio del valore agricolo medio dei terreni, a prescindere dalla loro destinazione economica, non comporta che, in caso di espropriazione di terreni ad effettiva destinazione agricola, la relativa indennità debba quantificarsi automaticamente in misura pari al prezzo di mercato del fondo ed al suo valore venale, dovendo essa essere, invece, commisurata, ai sensi del combinato disposto degli art. 15 e 16 della legge n. 865 del 1971, al valore agricolo del fondo medesimo, quale si determina in base alla media dei valori, nell'anno solare precedente il provvedimento ablativo, dei terreni ubicati nell'ambito della medesima regione agraria, nei quali siano praticate le stesse colture in opera nel fondo espropriato.</p>	<p>L'applicabilità dell'articolo 15 della legge 865. Riferimento al VAM dell'anno precedente quello dell'adozione del provvedimento espropriativo</p>
1993-9489	<p>L'espropriazione parziale, ai fini dell'indennizzabilità della diminuzione di valore subita dalla parte residua del fondo, secondo la disciplina dell'art. 40 L. 25 giugno 1865 n. 2359 o dell'art. 28 L. prov. Trento 30 dicembre 1972 n. 31 (modificata dall'art. 2 L. prov. Trento 2 maggio 1983 n. 14) è configurabile alla duplice condizione: a) che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo tale da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale; b) che il distacco di una parte di esso influisca oggettivamente in modo negativo sulla parte residua, con esclusione di ogni valutazione soggettiva, cioè rilevante solo per il proprietario o persone determinate</p>	<p>Unità economica</p>
1993-7566	<p>In tema di espropriazione parziale (o di cessione volontaria in ambito espropriativo di una parte di fondo), ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione secondo il criterio dettato dall'art. 40 L. 25 giugno 1865 n. 2359 (o del conguaglio del prezzo originariamente determinato in via provvisoria ai sensi della L. 29 luglio 1980 n. 385), devono essere computate le diminuzioni (o gli aumenti) di valore della parte di fondo non compresa nell'espropriazione (o nella cessione) dipendenti direttamente ed esclusivamente dal distacco della parte espropriata o ceduta, e non anche di quelle derivanti da un preesistente vincolo urbanistico, ancorché preordinato all'espropriazione, interessante l'intero fondo</p>	<p>Portata generale dell'articolo 40</p>

1992-8797	Anche dopo la sentenza della corte costituzionale n. 5 del 30 gennaio 1980, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 15, commi 5 6 e 7 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, la disciplina legislativa in ordine ai criteri per la determinazione dell'indennità definitiva per l'espropriazione dei terreni a destinazione agricola rimane fissata non solo nell'art. 15 della menzionata L. n. 865 del 1971, ma anche nel successivo art. 16, come modificato dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, in quanto le disposizioni contenute nelle due norme risultano complementari ed inscindibili e concorrono a fissare la disciplina per le dette espropriazioni. Dalle fonti normative così individuate discende che l'indennità' per le espropriazioni delle quali si tratta non è automaticamente pari al prezzo di mercato del fondo agricolo ed al suo valore venale, ma è invece commisurata al valore agricolo del fondo, ossia al valore determinato sulla base dei parametri costituiti sia dal valore medio (cioè ottenuto sulla media dei valori concretamente individuati), nell'anno solare precedente al provvedimento ablativo, dei terreni ubicati nell'ambito della medesima regione agraria, nei quali erano praticate le stesse colture in opera nel fondo espropriato, sia dall'incidenza dell'espropriazione nei riguardi dell'azienda agricola della quale il fondo è elemento, ivi compresa la diminuzione di valore dell'area residua dopo l'espropriazione, che costituisce un pregiudizio dell'azienda.	Applicabilità degli articoli 15 e 16 della 865
1992-8797	La diminuzione di valore dell'area residua dopo l'espropriazione parziale, costituisce un pregiudizio per l'azienda agricola e quindi una componente dell'indennità d'espropriazione a cui l'espropriato ha diritto direttamente in forza degli art. 15 e 16 L. n. 865 del 1971 e non dell'art. 40 della legge fondamentale sulle espropriazioni	Applicabilità degli articoli 15 e 16 della 865 e non dell'articolo 40
1992-2133	In tema di espropriazione parziale, il principio posto dall'art. 40 L. 25 giugno 1865 n. 2359, sulla determinazione dell'indennità in base alla differenza fra il valore dell'intero immobile prima dell'espropriazione e quello della porzione residua dopo l'espropriazione medesima, trova applicazione anche con riguardo all'espropriazione di terreno agricolo disciplinata dalla L. 22 ottobre 1971 n. 865, ferma restando, in tal caso, l'operatività, ai fini di quella stima differenziale, dei criteri di valutazione tabellare dettati dall'art. 16 della citata legge del 1971 (con riferimento, ai sensi del precedente art. 15, alle colture effettivamente praticate)	L'applicazione dell'articolo 40: obbligo di attenersi ai VAM nella determinazione del valore complementare
1990-3790	La fattispecie dell'espropriazione parziale, che comporta l'applicabilità del metodo di stima differenziale stabilito dall'art. 40, L. n. 2359 del 1865, postula un rapporto di unità funzionale ed economica, o comunque di intimo collegamento strumentale ed obiettivo, tra la parte di fondo espropriata e quella residua, tale che il distacco della prima influisca positivamente o negativamente sul valore della	Unità economica

	seconda, o che l'esecuzione dell'opera pubblica abbia un'effettiva apprezzabile incidenza su quel valore	
1990-2392	In caso di espropriazione parziale, la diminuzione di valore subita dalla parte residua del fondo è indennizzabile, secondo la disciplina dell'art. 40 L. 2359 del 1865, solo quando sussiste un rapporto immediato e diretto tra la parziale ablazione ed il danno; onde l'indennizzabilità va esclusa allorché il deprezzamento sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, come quelle relative a distanze legali per le costruzioni con tracciati stradali o autostradali, perdite di visuali e simili, che non eccedano la normale tollerabilità e che non colpiscano in modo specifico e differenziato la porzione residua del fondo, risolvendosi in obblighi o limitazioni di carattere generale che gravano, indipendentemente dall'intervento ablatorio, su tutti i beni che si trovino in una certa posizione di vicinanza rispetto all'opera pubblica realizzata o da realizzare	Unità economica
1986-2597	Nell'espropriazione parziale, l'indennizzabilità della diminuzione di valore della parte del fondo non espropriato, ai sensi dell'art. 40, L. 25 giugno 1865, n. 2359, postula l'esistenza di un rapporto di unità funzionale (per ubicazione e destinazione) fra la parte espropriata e quella residua e la prevedibilità, al momento dell'espropriazione, dei danni derivanti dall'esecuzione o dall'esercizio dell'opera pubblica, cui l'espropriazione stessa è preordinata	Unità economica