

Nuovo Raccordo di Marcon

DITTA:

ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI DI MESTRE con sede in MESTRE cf 82000890275 – Propr. per 1/1

CALCOLO INDENNITA' DI ESPROPRIO in base alla consistenza della superficie in esproprio calcolata secondo quanto definito nel piano di esproprio n. 7 della P.d.M. S.C.p.A. in Comune di Marcon (verbale di consistenza e immissione in possesso del 31/07/2012), applicando i criteri dell'accordo che la ditta aveva già firmato in precedenza con il Commissario Delegato, aggiornando i mq rispettivamente alle ultime modifiche apportate al progetto iniziale, come da disposizione ANAS S.p.a. Prot. CVE-0037388-P del 12/11/2014.

Consistenza della proprietà

Foglio	Mappale	Coltura effettivamente praticata	Superficie (Ha)
13 (N.C.T.)	27	Seminativo	11,298
13 (N.C.T.)	39	Seminativo	0,2370
13 (N.C.T.)	40	Seminativo	1,9560
13 (N.C.T.)	47	Seminativo	0,5560
13 (N.C.T.)	48	Seminativo	0,0620
13 (N.C.T.)	487	Seminativo	0,0280
13 (N.C.T.)	719	Seminativo	2,4860
	Totale		16,6230

La superficie totale della proprietà è di Ha.16,6230

A. Valore del terreno espropriato

Foglio	Mappale	Superficie in Esproprio (Ha)	VAM 2007ad Ha	Importo (€)	note
13 (N.C.T.)	27	4,1190	53.000,00	218.307,00	
13 (N.C.T.)	27	0,0031	53.000,00	164,30	reliquato
13 (N.C.T.)	39	0,1543	53.000,00	8.177,90	
13 (N.C.T.)	40	1,1914	53.000,00	63.144,20	
13 (N.C.T.)	47	0,5560	53.000,00	29.468,00	
13 (N.C.T.)	48	0,0620	53.000,00	3.286,00	
13 (N.C.T.)	719	1,5240	53.000,00	80.772,00	
13 (N.C.T.)	487	0,0280	53.000,00	1.484,00	
totale		7,6378		404.803,40	

L' Antica Scuola dei Battuti avrà una perdita totale di superficie di Ha 7,6378.

La proprietà dell'Antica Scuola dei Battuti è assimilabile per analogia ad un Proprietario Coltivatore e può così rientrare nelle definizioni previste dall'Art. 2, come stabilito nelle osservazioni (All. 1) dal Commissario Delegato nella delibera n. rep. 2888 del 14/04/2008.

Per il calcolo dell'indennità, in base all'Art. 1, si triplicherà l'indennità di base relativa al V.A.M..

€ 404.803,40 x 3 = € 1.214.410,20, come da disposizione ANAS S.p.a. Prot. CVE-0037388-P del 12/11/2014.



B. Indennità integrativa automatica

Viene corrisposta in base all'Art. 5, dell'accordo Capo I, secondo i seguenti parametri:

S.M. = 14.252 mq (Superficie di minore estensione)

S.T. = 89.839 mq (Superficie aziendale al netto dell'area espropriata)

V.A.M. aziendale = 5.3 €/mq

D= 20% V.A.M. aziendale

S₂₀₀ = 97.711 mq

I= S₂₀₀ x V.A.M. aziendale x D = € 95.229,34 , come stabilito nelle osservazioni (All. 1) dal Commissario Delegato nella delibera n. rep. 2888 del 14/04/2008.

C. Deprezzamento Compendio Immobiliare

Il Compendio Immobiliare in questione è costituito dai seguenti elementi:

corpo A: edificio principale formato da 2 piani aventi ciascuno superficie in pianta pari a 240 mq.

corpo B: edificio secondario formato da 2 piani aventi ciascuno superficie in pianta pari a 115 mq.

corpo C: edifici adibiti ad annessi rustici e magazzino aventi superficie complessiva pari a 370 mq.

Considerando che il Compendio Immobiliare non è sul mercato, è da anni disabitato e versa in condizioni di abbandono e degrado, il valore ante esproprio dei vari corpi edilizi è stato così stimato:

corpo A:

Valore fabbricato in condizioni normali = 1.600,00 €/mq

Coefficiente di vetustà per stato pessimo = 0,45

V_A=1.600,00 €/mq x 0,45= 720,00 €/mq

corpo B:

Valore fabbricato in condizioni normali = 1.250,00 €/mq

Coefficiente di vetustà per stato pessimo = 0,40

V_B =1.250,00 €/mq x 0,40= 500,00 €/mq

corpo C:

Valore fabbricato in condizioni normali = 300,00 €/mq

Coefficiente di vetustà per stato pessimo = 0,35

V_B =300,00 €/mq x 0,35= 105,00 €/mq

I valori al mq sono stati dedotti dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

I coefficienti di vetustà, obsolescenza e degrado sono stati dedotti da M. Tamborrino. Come si stima il valore degli immobili. Edizioni II Sole 24 Ore.

Avremo quindi:

Corpo A: (240 mq x 2) x 720 €/mq = € 345.600,00

Corpo B: (115 mq x 2) x 500 €/mq = € 115.000,00

Corpo C: 370 mq x 105 €/mq = € 38.850,00 €

Valore Compendio Immobiliare ante esproprio = 345.600,00 + 115.000,00 + 38.850,00 = € 499.450,00

A seguito del passaggio del Passante il Compendio Immobiliare subirà un deprezzamento che si valuta pari al 50% .

Avremo quindi:

Valore Compendio Immobiliare post esproprio = 499.450,00 x 50% = € 249.725,00 *

come stabilito nelle osservazioni (All. 1) dal Commissario Delegato nella delibera n. rep. 2888 del 14/04/2008.

D. Indennità di occupazione d'urgenza

In base all'Art. 18, Capo V, l'indennità di occupazione è valutata secondo i seguenti parametri:

I.O. = indennità di occupazione annua

I.E. = indennità di espropriazione determinata in base al V.A.M. corrispondente alla coltura effettivamente praticata. Per il proprietario coltivatore il V.A.M. è moltiplicato per due. [come stabilito nelle osservazioni (All. 1) dal Commissario Delegato nella delibera n. rep. 2888 del 14/04/2008.]

I.O. = I.E. x 1/12

V.A.M = 53.000,00 €/Ha

I.O. = (53.000,00 x 2 x 1/12) = 8.833,33 €/Ha

Superficie in esproprio = **7,6378Ha**

I.O. = 7,6378 x 8.833,33 = 67.467,23 €/anno

I.O. = 67.467,23 /12 = **5.622,27 €/mese**

CONCLUSIONI

VOCI DELL'INDENNIZZO	IMPORTO €
A) Valore del terreno espropriato.	€ 1.214.410,20
B) Indennità integrativa automatica.	€ 95.229,34
C) Deprezzamento compendio immobiliare.	€ 249.725,00
TOTALE	€ 1.559.364,54
D) Indennità occupazione d'urgenza.	5.622,27 €/mese

