Consorzio di Bonifica PIANURA di FERRARA

44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni, 28
Codice Fiscale 93076450381
Tel.: 0532.218211 - Fax: 0532.211402
E-mail: info@bonificaferrara.it

PROGETTO CIARLE

PROGETTO ESECUTIVO

OPERE DI COMPETENZA DEL MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE.
RETE RURALE NAZIONALE 2014–2020.
BANDO PSRN PROGRAMMA SVILUPPO RURALE NAZIONALE–SOTTOMISURA 4.3–
OPERAZIONE 4.3.1–INVESTIMENTI IN INFRASTRUTTURE IRRIGUE

LAVORI DI IMPLEMENTAZIONE PRIMARIA DEL SISTEMA IRRIGUO CIARLE
NEI COMUNI DI POGGIO RENATICO E TERRE DEL RENO (FE)–
CONDOTTO DISTRIBUTORE SUD E IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO

CUP : J81E17000370006

ESPROPRI

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Oggetto dell'elaborato:

Elab. n°

7.n.1

Pos. arch.

Data: 12 MAGGIO 2017

Scala:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Ing. Marco Volpin)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
IL PROGETTISTA
(Ing. Valeria Chierici)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FERRARA
N. 1324 Albo
dott. ing.
Valeria CHIERICI

I COLLABORATORI TECNICI
Geom. Cesare Formignani
Ing. Laura Montanari
Geom . Marcello Nepoti
Geom. Carlo Mazzanti
Geom. Pietro Ghisellini
Geom. Federico Sarto

Elab.:

Aggiornamenti:
30 MARZO 2020

File:

Patrizia Canetto
Dottore agronomo

Alessandra Castellini
Alessandro Ragazzoni
Dipartimento di Scienze Agrarie – Università di Bologna

Stima dell'indennizzo in caso di esproprio e di servitù di acquedotto

Impianto irriguo di Poggio Renatico (Ferrara)

Progetto CIARLE



1 – Quadro di riferimento normativo per la determinazione dell'indennizzo
2 – Modello di analisi del valore di mercato dei terreni
3 – Valori di mercato dei terreni agricoli nel Comune di Poggio Renatico (Fe)
4 – Elementi del quadro normativo dell'indennità di esproprio e di servitù
5 – Stima del quadro economico dell'indennità di esproprio e di servitù
Bibliografia

Bologna

maggio 2017

1 – Quadro di riferimento normativo per la determinazione dell'indennizzo

La base di riferimento per la stima dell'indennizzo è di prioritaria importanza.

E' pertanto fondamentale ripercorrere alcuni punti determinanti di modifica della normativa che hanno condotto alla attuale situazione in cui è elemento di riferimento per le stime il **valore agricolo** (inteso come valore direttamente deducibile dal mercato immobiliare di riferimento).

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità è stato emanato con Decreto del Presidente della Repubblica n. 327, l'8 giugno 2001, ed è entrato in vigore il 30 giugno 2003.

Inizialmente esso prevedeva che l'indennità di esproprio per le aree edificabili fosse riportata a quanto stabilito nella Legge di Napoli, con alcune modifiche [1] (art. 5 bis, comma 1 e 2, D.L. 333/1992 convertito nelle Legge 359/1992), mentre per le aree non edificabili, a vocazione agricola, il parametro di riferimento era quello del **Valore Agricolo Medio** corrispondente al tipo di coltura in atto.

I valori agricoli medi, sono stati introdotti dall'articolo 16 della legge del 22 ottobre 1971, n. 865, integrata con istruzioni tecniche contenute nella lettera circolare n.1/827 del 20/11/1971 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, del Ministero delle Finanze (Loro, 2013).

Il Ministero delle Finanze ha, tuttavia, fatto chiarezza su due concetti fondamentali al fine della presente trattazione. Il primo definisce il valore agricolo come

> **"… il valore venale considerato indipendentemente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli. Il valore agricolo si identifica in conseguenza col più probabile prezzo di mercato dell'area in una libera contrattazione di compravendita solo nei casi in cui il mercato non risenta, direttamente o indirettamente, dell'influenza delle suddette plusvalenze",**

differenziandolo dal Valore Agricolo Medio (VAM) nell'ambito della regione agraria secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, con il quale termine "s'intendono le medie ponderate dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura".

La Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) [2] sottoscritta a Roma il 4 novembre 1950, e ratificata dall'Italia con L. n. 848/1955, ha apportato sostanziali modifiche alle modalità di calcolo degli indennizzi. Infatti, a partire dal 2003, in conseguenza alle numerose sentenze della Corte EDU che hanno giudicano negativamente la disciplina nazionale per le espropriazioni regolari ed irregolari, si è giunti, di fatto, alla necessità di una vera e propria revisione dell'apparato legislativo (**figura 1**).

---

[1] Sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del T.U. delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917"

[2] L'Art.1 del primo Protocollo aggiuntivo della Convenzione Europea per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo introduce la protezione della proprietà: "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di pubblica utilità e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. Le disposizioni precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di porre in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende".

Figura 1 – Principali riferimenti normativi

Riferimenti legislativi	Riferimento	Punti chiave
Legge Fondamentale n. 2359/1865	Art. 39	Indennità di espropriazione corrispondente al **«giusto prezzo»**
Legge di Napoli n. 2892/1885	Art. 13	l'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati **«alla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio»**
Costituzione della Repubblica italiana 1943	Art. 42 comma 3	**«la proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale»**
Legge per la casa n. 865/1971	Art. 16	Introduzione del **Valore Agricolo Medio** per aree agricole, aree edificate e aree edificabili
Legge Bucalossi n. 10/1977	Art. 14	
Sentenza **Corte Costituzionale n. 5 del 30 gennaio 1980, sono stati dichiarati illegittimi gli art.t. n.16 della Legge n. 865/1971 e n. 14 della Legge 10/1977**. Per le aree edificabili sono tornati in vigore i criteri prevista dalla legge fondamentale del 1865 mentre per le aree a destinazione agricola rimaneva operante la legge per la casa.		
Legge Amato n. 359/1992	art. 5 bis del D.L. n. 333/1992	l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata secondo la quanto esposto nella Legge di Napoli, sostituendo ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato
D.P.R. 327/2001 entrato in vigore il 30 giugno 2003	Testo Unico	**Riordino complessivo della materia espropriativa**
Finanziaria 2008: Legge n. 244/2007 (in seguito alle sentenza n. 348 e la n. 349, entrambe del 24 ottobre 2007)	Art. 2 comma 89	Con riferimento alle aree edificabili, riportano al valore venale sia l'indennità per espropriazione regolare, sia il risarcimento per espropriazione irregolare
Sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011		**Dichiarazione di illegittimità del VAM come base per il calcolo dell'indennità delle aree non edificabili**

Fonte: Ns. elaborazione

Il primo e fondamentale passo verso l'attuale sistema indennitario è stato compiuto dalla Corte Costituzionale, chiamata a farsi carico dell'adeguamento del diritto interno a quello internazionale. Il passaggio avviene attraverso la pubblicazione di **due sentenze (n. 348 e n. 349) entrambe del 24 ottobre 2007**, che, con riferimento alle aree edificabili, riportano al valore venale sia l'indennità per espropriazione regolare, sia il risarcimento per espropriazione irregolare. La successiva Legge n. 244/2007 ha modificato il T.U.E..

Per le aree agricole, o comunque inedificabili, **il cambiamento è avvenuto con la Sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011**, che ha sostanzialmente modificato il valore di riferimento per il calcolo dell'indennità di esproprio di queste aree, **eliminando, come base di riferimento, il sistema dei VAM.**

Ad oggi, quindi, all'interno del T.U.E. la definizione di **valore venale** può essere considerata equivalente a quella più ampia espressa nell'art. 39 della L. n. 2359/1865, che prevedeva il criterio del "giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita".

2 – Modello di analisi del valore di mercato dei terreni

Dalle premesse normative che sono state presentate, per quanto riguarda la determinazione del valore base di riferimento per la stima degli indennizzi, la valutazione di un bene immobile diventa un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad **attribuire il valore di mercato**, attraverso la disciplina dell'estimo.

A tal proposito, è necessaria una corretta definizione e riprendendo quanto l'Istituto per la vigilanza delle assicurazioni private (ISVAP) ha normato con provvedimento del 20 luglio 2001 (G.U. n. 178 del 2 agosto 2001), si indica che:

"…il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra venditore e compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente e prudentemente ed in modo informato; nel contempo sia disponibile un ragionevole lasso di tempo tenuto conto della natura del bene per espletare le pratiche di commercializzazione del bene immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per stipulare l'atto..."

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

In particolare, nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato e, soprattutto, le casistiche di compravendita sono molto contenute ed i beni immobiliari che caratterizzano un fondo agricolo difficilmente comparabili.

A questo proposito avere a disposizione una banca dati di valori immobiliari sarebbe uno strumento utile per monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Un osservatorio di valori permetterebbe di sopperire alla presenza di :

- **carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni spesso molto differenziati;**
- **necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato, sia pubblico;**
- **disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche rilevate secondo una predefinita codifica e banche dati ufficiali.**

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificarne la natura. Per terreno agricolo si intende:

Un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati, ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). Tale

scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un eccessiva presenza di fattori extra-agricoli che incidano sui valori medesimi.

Lo studio condotto in questo ambito fonda i riferimenti su dati forniti da un Osservatorio di valori immobiliari tenuto costantemente aggiornato e pubblicato annualmente per ambiti regionali e comunali [3].

L'ambito territoriale dei valori dell'Osservatorio cui si farà riferimento è quello comunale.

Le qualità di coltura standardizzate a livello nazionale sono quelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e segg.), che risultano in numero più ridotto rispetto a quelle catastali in alcuni casi non più in uso.

L'Osservatorio di riferimento è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio e, poi, di natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.

Occorre, poi, evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e, pertanto, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato.

Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e, comunque, non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per realizzare un vero e proprio osservatorio con le caratteristiche di una significativa oggettività.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio utilizzato per lo studio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'*ordinarietà* dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I **valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti**, pertanto, terreni cosiddetti "nudi".

Per quanto concerne **i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo**, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre fasi: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; con un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo). Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, non si può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

[3] Per approfondimenti si veda: Iovine A., Curatolo M., Brioli R.M., Scheveger R., Griffa G., Cannafoglia C. (2015), "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI IN EMILIA- ROMAGNA: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun Comune", EXEO edizioni.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli compresi in una ampia forbice tra minimo e massimo.

Il presente lavoro fonda le basi sulla definizione di una banca dati di valori di riferimento dedotti dall'Osservatorio; tuttavia, è necessario nel momento di approfondire la stima di una indennità specifica per un'azienda agricola, indagare con precisione le caratteristiche specifiche dei terreni.

A tal proposito si propone la struttura di calcolo di un algoritmo che può permettere di giungere alla definizione di un valore puntuale per un terreno agricolo, in base alle specifiche caratteristiche, all'interno di un intervallo di minimo-massimo.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi della banca dati dell'osservatorio ed è impostato secondo le seguenti variabili:

$$V_{terreno} = Vmin \bullet [1 + (+ k1 + K2 + K3)]$$

Dove:

Vmin = valore minimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale;

Ki = coefficiente numerico ≥ 0 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità. E' molto importante ricordare che i parametri sono differenziati per tipologia di coltura ed in base, ad esempio, al tipo di soprassuolo presente.

Conoscendo le caratteristiche del terreno, si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità, imputando ad alcuni parametri dei coefficienti incrementativi partendo dal valore minimo.

Dalla differenza tra valore massimo e minimo si definisce quanto questo valore incida in termini percentuali sul valore minimo.

La quota percentuale di incremento è distribuita su tre parametri specifici che differenziano la tipologia dei terreni; tale valore è il massimo incremento ammissibile dalla stima.

Si riporta un esempio di calcolo di un valore puntuale con il suddetto algoritmo. Si supponga che il valore di un terreno coltivato a seminativo irriguo sito nel Comune di AABB sia compreso tra:

Seminativo irriguo:
Valore massimo: 22.000 euro/ha
Valore minimo: 35.000 euro/ha

Tra i criteri differenziali si possono indicare:

- **Fertilità**: buona, media e normale;
- **Forma**: corpo unico regolare, corpo non regolare, corpi distinti;
- **Ubicazione**: vicino, media distante e lontano dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola.

Applicando i parametri di calcolo indicati, si ottiene la suddetta formula di calcolo del valore di mercato del bene oggetto di stima (**figura 2**). E' importante evidenziare che la quota percentuale di incremento massimo è scomposta tra i tre criteri (fertilità, distanza e forma) in quota egualitaria e per ciascuno di essi in: minimo (pari a 0), medio (tra 0 e massimo) e massimo (pari a 1/3 della quota di incremento).

Figura 2 - Esempio di calcolo per la stima del valore di terreno in base a caratteristiche specifiche

Valore minimo	Valore minimo	Quota di massimo incremento
22.000,00	35.000,00	59,09%



Valori	Fertilità	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore massimo:	0,1970	0,1970	0,1970
Valore medio:	0,0985	0,0985	0,0985
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Pertanto, in formula:

x = 22.000●[1 + (+0,1970+ 0,0985 + 0,000)] = 22.000 ● 1,2955 = 28.500,00

ipotizzando:

- Fertilità: buona;
- Ubicazione: media distanza dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola;
- Forma: corpi distinti.

Pertanto, il valore di stima del terreno è pari a **28.500,00 euro/ha**.

3 – Valori di mercato dei terreni agricoli nel Comune di Poggio Renatico (Ferrara)

L'Osservatorio dei valori di mercato utilizzato per lo studio propone una classificazione dei terreni agricoli in relazione alle tipologie di colture già introdotte per la definizione dei VAM. Su tale classifica gli esperti hanno redatto valori compresi in una forbice min/max su cui, poi, applicare l'algoritmo di calcolo precedentemente descritto, con il quale ad un valore massimo di riferimento si sono applicati indici correttivi basati su specifici aspetti e caratteristiche dei terreni.

I valori dell'Osservatorio per il Comune di Poggio Renatico sono riportati in **figura 3**, e pongono in evidenza le qualità di coltura interessate dal progetto.

Figura 3 – Valori di mercato dei terreni agricoli per il Comune di Poggio Renatico (Fe)

Tipologia di coltura	Valore minimo (euro/ettaro)	Valore massimo (euro/ettaro)	Valore medio (euro/ettaro) (val MIN + val MED)/2
Seminativo	40.000,00	50.000,00	**45.000,00**
Prato irriguo	13.000,00	28.000,00	**20.500,00**
Orto	26.000,00	54.000,00	**40.000,00**
Frutteto pomacee	42.000,00	68.000,00	**55.000,00**
Frutteto drupacee	33.000,00	53.000,00	**43.000,00**
Frutteto actinidia	37.000,00	60.000,00	**48.500,00**
Vigneto	32.000,00	50.000,00	**41.000,00**
Pioppeto	28.000,00	52.000,00	**40.000,00**
Noceto	30.000,00	50.000,00	**40.000,00**
Bosco misto	7.000,00	19.000,00	**13.000,00**
Bosco ceduo	6.500,00	18.000,00	**12.250,00**
Coltivo abbandonato	15.000,00	23.000,00	**19.000,00**
Incolto sterile	3.500,00	5.000,00	**4.250,00**

Fonte: ns. elaborazione da Iovine A., Curatolo M., Brioli R.M., Scheveger R., Griffa G., Cannafoglia C. (2015), "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI IN EMILIA- ROMAGNA: quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun Comune", EXEO edizioni.

Le qualità di colture di terreno del caso di studio, in base ai punteggi dei parametri considerati in una forbice medio-alta, presentano i seguenti valori di mercato, dedotti dall'applicazione dell'algoritmo (**figura 4**):

$$V_{terreno} = Vmin \bullet [1 + (+ k1 + K2 + K3)]$$

dove:

- **K1 = Fertilità**: buona, media e normale; per quanto riguarda i seminativi; **Età impianto** per quanto riguarda frutteti e bosco;
- **K2 = Forma**: corpo unico regolare, corpo non regolare, corpi distinti;
- **K3 = Ubicazione**: vicino, media distante e lontano dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola.

Applicando i coefficienti alle principali qualità di colture praticate nei terreni coinvolti dal progetto si ottengono i seguenti valori di mercato ordinari di riferimento.

Figura 4 – Esempio di applicazione dell'algoritmo alle distinte qualità di terreno agricolo

Valore del terreno agricolo destinato a seminativo

Valore minimo	Valore massimo	Quota max incremento	Valore di mercato
40.000,00	50.000,00	25,00%	47.500,00

	Fertilità	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore di riferimento dei parametri:	0,1250	0,0375	0,0250
Peso:	50,00%	30,00%	20,00%
Valore massimo:	0,1250	0,0750	0,0500
Valore medio:	0,0625	0,0375	0,0250
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Valore del terreno agricolo destinato a prato

Valore minimo	Valore massimo	Quota max incremento	Valore di mercato
13.000,00	28.000,00	115,38%	24.250,00

	Fertilità	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore di riferimento dei parametri:	0,5769	0,1731	0,1154
Peso:	50,00%	30,00%	20,00%
Valore massimo:	0,5769	0,3462	0,2308
Valore medio:	0,2885	0,1731	0,1154
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Valore del terreno agricolo destinato a orto

Valore minimo	Valore massimo	Quota max incremento	Valore di mercato
26.000,00	54.000,00	107,69%	47.000,00

	Fertilità	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore di riferimento dei parametri:	0,5385	0,1615	0,1077
Peso:	50,00%	30,00%	20,00%
Valore massimo:	0,5385	0,3231	0,2154
Valore medio:	0,2692	0,1615	0,1077
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Valore del terreno agricolo destinato a frutteto di pomacee

Valore minimo	Valore massimo	Quota max incremento	Valore di mercato
42.000,00	68.000,00	61,90%	61.500,00

	Età impianto	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore di riferimento dei parametri:	0,3095	0,0929	0,0619
Peso:	50,00%	30,00%	20,00%
Valore massimo:	0,3095	0,1857	0,1238
Valore medio:	0,1548	0,0929	0,0619
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Valore del terreno agricolo destinato a bosco

Valore minimo	Valore massimo	Quota max incremento	Valore di mercato
7.000,00	19.000,00	171,43%	16.000,00

	Età impianto	Distanza dai centri	Forma e composizione
Valore di riferimento dei parametri:	0,8571	0,2571	0,1714
Peso:	50,00%	30,00%	20,00%
Valore massimo:	0,8571	0,5143	0,3429
Valore medio:	0,4286	0,2571	0,1714
Valore minimo:	0,0000	0,0000	0,0000

Per quanto elaborato, i valori di riferimento per l'elaborazione di un quadro economico generale del valore totale delle indennità da servitù da corrispondere alle ditte interessate dall'opera sono riportati nella seguente **figura 5**, ponendo a confronto gli stessi con i VAM di riferimento per qualità colturali analoghe.

Tuttavia, si ricorda che la **valutazione dell'indennità definitiva deve essere approfondita in base alle specifiche particolarità delle aziende agricole coinvolte per quanto riguarda forma, dimensione, intersecazione, accesso, tipologia dei terreni, caratteristiche specifiche e particolari soprattutto degli impianti frutticoli**.

Questa fase di valutazione richiede uno specifico approccio attraverso il quale è necessario individuare le peculiarità delle singole aziende, e pertanto, una stima puntuale per azienda.

Figura 5 – Valori di mercato e VAM dei terreni oggetto dello studio

Tipologia di coltura	Valore di mercato (euro/ha)	VAM Valore Agricolo Medio (euro/ha)
Seminativo	**47.500,00**	**28.500,00**
Prato irriguo	**24.250,00**	**15.900,00**
Orto	**47.000,00**	**31.000,00**
Frutteto di pomacee	**61.500,00**	**40.000,00**
Bosco misto	**16.000,00**	**13.650,00**

Allegato – VAM dei terreni oggetto di studio

REGIONE AGRARIA N°: 1
PIANURA DI FERRARA
Comuni di: BONDENO, CENTO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	10000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI)
BOSCO MISTO GOVERNATO	13650,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI)

REGIONE AGRARIA N°: 1
PIANURA DI FERRARA
Comuni di: BONDENO, CENTO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO DI DRUPACEE AD ALTA DENSITA	29000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI) 8-FRUTTETO CON 350 PIANTE PER ETTARO O PIU.)
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE A MEDIA DENSITA	34000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI) 5-FRUTTETO CON UN NUMERO DI PIANTE COMPRESO TRA 800 E 2.500 PER ETTARO.)
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE AD ALTA DENSITA	40000,00	SI	SI	1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI) 6-FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.)

REGIONE AGRARIA N°: 1

PIANURA DI FERRARA

Comuni di: BONDENO, CENTO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO	31000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.) 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.)

REGIONE AGRARIA N°: 1

PIANURA DI FERRARA

Comuni di: BONDENO, CENTO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO OLTRE I 7 ANNI	30500,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.) 12-AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.)
PRATO	15900,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.)
RISAIA	28500,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.) 11-COLTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.)
SEMINATIVO	28500,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.) 2-COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.)

4 – Elementi del quadro normativo dell'indennità di esproprio e di servitù

In questa parte dello studio si riportano i principali elementi normativi impiegati da riferimento per la stima delle indennità da corrispondere in caso di esproprio e di servitù.

4.1 – Indennità per esproprio

La stima dell'indennità destinata ad un proprietario oggetto di una procedura di esproprio per pubblica utilità è un tema piuttosto complesso, ma fondamentale per l'argomento trattato in questo testo poiché determina le fondamenta per il ragionamento sull'indennità di servitù. Il TUE dedica la sezione III alla determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata mentre si rimanda alla IV sezione il caso delle aree non edificabili.

La materia si è evoluta notevolmente ed è stata modificata in modo sostanziale nel tempo. Il riferimento di base sono il TUE e i successivi interventi di legge al riguardo; le diverse sentenze a carico e le successive rettifiche apportate al testo unico hanno determinato un quadro variegato di interventi che non sempre è risultato di facile interpretazione e chiarificatore nelle diverse situazioni, in parte contravvenendo a quello che era il fine primo del legislatore nell'emanazione del TUE.

A partire dal TUE (DPR 327/2001), i criteri di stima dell'indennità di espropriazione si devono, innanzitutto, differenziare a seconda della classificazione dell'area interessata:

- aree edificabili (art. 37);
- aree legittimamente edificate (art. 38);
- aree non edificabili (art. 40):
*** coltivate;**
*** non coltivate.**

Aree non edificabili (coltivate e non coltivate) ***(art. 40[4] del T.U.E. 327/2001)***

La determinazione dell'indennità di esproprio per le aree non edificabili si presenta più complessa rispetto ai casi sopra riportati. Infatti, successivamente alla promulgazione del T.U.E., numerosi sono stati gli interventi a correzione/modificazione/integrazione dell'art. 40 del testo citato di riferimento per la materia in oggetto.

Innanzitutto, le **modifiche apportate dalla Sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale** che ha dichiarato illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40, dove i criteri di calcolo per la determinazione dell'indennità provvisoria (comma 3) e quella definitiva di esproprio (comma 2) per le "aree non effettivamente coltivate" erano ancora legati ai VAM della coltura effettivamente praticata sul fondo o della coltura prevalente nella zona.

Nel 2012, la Corte dei Conti, Sezione di Controllo del Friuli-Venezia Giulia, nella deliberazione n. 29 del 21 marzo 2012, ha fornito alcuni chiarimenti sull'eliminazione dei VAM quali parametri indicativi del calcolo dell'indennità di esproprio affermando che (secondo la Consulta) «il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica,

[4] Nota. Per esaminare le norme con le quali, nel tempo, si è formato il testo dell'articolo:
[1] Comma modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n.302 art. 1 comma 1 lettera gg) n. 1 (Gazzetta Ufficiale N. 17 del 22 Gennaio 2003);
[2] Comma sostituito dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n.302 art. 1 comma 1 lettera gg) n. 2 (Gazzetta Ufficiale N. 17 del 22 Gennaio 2003).

l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso».

Il criterio[5], dunque, ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il serio ristoro richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte» (sentenza n. 348 del 2007).

L'indennità definitiva dovuta al proprietario di aree non edificate ma coltivate è «determinata in base al criterio del valore agricolo[6], tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola» (art. 40 comma 1) **(figura 6)**. Ciò evidenzia come, nella determinazione del valore agricolo di un'area, non si possa prescindere dal considerare tutte le caratteristiche in grado di influenzarne il valore in una libera contrattazione di mercato, poiché solo in tal modo il proprietario potrà ricevere il giusto ristoro per la perdita del diritto di proprietà.

Inoltre, come sostiene la Corte dei Conti nel 2012 (Deliberazione n. 29, del 21 marzo 2012), in quest'ultimo caso l'indennità aggiuntiva rappresenta un "ristoro" del "mancato guadagno", conseguente alla cessione del bene.

Figura 6 - Aree a destinazione agricola: schema sintetico dei criteri di stima dell'indennità di esproprio

Stato di fatto dell'area	Valore di riferimento	Indennità aggiuntiva[(a)]
Coltivata	VALORE AGRICOLO in base alla coltura effettivamente praticata	+ 1 VAM SE PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO E FITTAVOLO
Non coltivata	VALORE DI MERCATO	

[(a)]Dipende dalla figura dell'espropriato

Fonti: nostra elaborazione da TUE 327/2001, Corte Costituzionale sentenza n. 181/2011 e Corte dei Conti, Sezione di Controllo del Friuli-Venezia Giulia deliberazione n. 29 del 21 marzo 2012

[5] Nel documento la Corte costituzionale prosegue affermando "che il legislatore non ha il dovere di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione al valore di mercato del bene ablato e che non sempre è garantita dalla CEDU una riparazione integrale (…). Tuttavia, proprio l'esigenza di effettuare una valutazione di congruità dell'indennizzo espropriativo, determinato applicando eventuali meccanismi di correzione sul valore di mercato, impone che quest'ultimo sia assunto quale termine di riferimento dal legislatore (sentenza n. 1165 del 1988), in guisa da garantire il giusto equilibrio tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui» (Deliberazione n. FVG/ 29/2012/PAR).

[6] In seguito alla dichiarazione di incostituzionalità, l'unico criterio accettabile per la determinazione dell'indennità di esproprio è quella del valore venale del bene in oggetto, come alla L. n. 2359 del 1865, art. 39 (Corte di Cassazione, Sezione I Civile, Sentenza 29 settembre 2011, n. 19936). Si tratta, infatti, dell'"unico criterio ancora vigente rinvenibile nell'ordinamento, e per di più non stabilito per singole e specifiche fattispecie espropriative, ma destinato a funzionare in linea generale in ogni ipotesi o tipo di espropriazione salvo che un'apposita norma provvedesse diversamente. E che quindi (…) si presenta idoneo a riespandere la sua efficacia per colmare il vuoto prodotto nell'ordinamento dall'espunzione del criterio dichiarato incostituzionale (Cass., n. 4602/1989; 3785/1988; sez.un. 64/1986): anche per la sua corrispondenza con la riparazione integrale in rapporto ragionevole con il valore venale del bene garantita dall'art. 1 del Protocollo allegato alla Convenzione europea, nell'interpretazione offerta dalla Corte EDU" (cit. Cass., Sez. I civ., sent. 29 settembre 2011, n. 19936). (Deliberazione n. FVG/ 29 /2012/PAR).

Nello stesso art. 40 comma 4 del TUE è prevista l'assegnazione di un'indennità aggiuntiva pari ad 1 VAM corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, nel caso in cui il proprietario dell'area sia un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP). Stesso risarcimento è assegnato di diritto anche nel caso sia presente un fittavolo, un mezzadro o un compartecipante che per effetto della procedura espropriativa sia costretto ad abbandonare la propria attività (art. 42 comma 1). In questo caso il VAM rimane il riferimento in quanto non si tratta di valutare un'area, ma la perdita del diritto al lavoro di cui l'interessato deve essere risarcito.

Si presenta di **difficile interpretazione la questione relativa all'indennità aggiuntiva dovuta in caso di "accordo bonario"** per un'area non edificabile: l'art. 45 del TUE, comma 2 lett. c) e d) sosteneva che:

- Art. 45, "Il corrispettivo dell'atto di cessione", comma 2, lettera c): se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3
- Art. 45, "Il corrispettivo dell'atto di cessione", comma 2, lettera d): se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4.

Queste parti del TUE non si possono più considerare poiché rinviavano all'art. 40 comma 3 dichiarato incostituzionale nel 2011. La cessione di terreni non edificabili in via bonaria diventa così un campo di azione complesso e poco chiaro qualora si debba calcolare l'indennità di esproprio (**Tabelle 3.5 e 3.6**). Infatti, il VAM mantiene il suo valore di compensazione solo nei casi in cui debba andare a compensare voci non legate al terreno agricolo (per cui non è "in grado" di rappresentare un valore realistico) ma, per esempio, il diritto al lavoro del fittavolo o del proprietario coltivatore diretto, come nei seguenti articoli e commi del T.U.E. 327/2001:

- art 37 comma 9: per le aree edificabili, nel caso di proprietario coltivatore, fittavolo, mezzadro o compartecipante;
- art. 40 comma 4: nelle aree non edificabili nel caso di proprietario coltivatore diretto o IAP;
- art. 42: aree non edificabili nel caso di fittavolo, mezzadro o compartecipante.

In questa fase dello studio si ritiene di **non considerare questa ipotesi di valore aggiuntivo per l'espropriato**.

4.2 – Indennità per servitù

Per quanto la determinazione dell'indennità da corrispondere al fondo servente si sintetizzano i principali elementi distintivi per la stima del valore.

Il calcolo dell'indennità dovuta per la costruzione di un metanodotto ex novo, con accensione di una servitù di tipo permanente, cioè superiore a nove anni, deve essere stimato tenendo conto delle seguenti voci:

- **valore di mercato della superficie sottratta alla coltivazione "senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo";**
- **metà del valore di mercato della superficie occupata dalla terra di riporto e materiale di spurgo, "senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti";**
- **danni derivanti dalla separazione in due o più corpi dei fondi da intersecare;**
- **danni diretti al fondo o a frutti pendenti.**

Per cui, in formula si ottiene:

$$I = (Vm_1 + \frac{Tr_1}{r}) + \frac{1}{2} \bullet (Vm_2 + \frac{Tr_2}{r}) + Int + Fp + D$$

dove:
Vm= valore di mercato;
Tr = tributi;
Int = danni da intersecazione;
Fp = frutti pendenti;
D = danni al fondo.

Se la servitù è, diversamente da quanto esposto, di tipo temporaneo, cioè inferiore alla durata temporale di nove anni, l'indennità sarà pari alla metà di quella che si dovrebbe in caso di servitù permanente; ad esclusione dei danni al fondo, che vanno sempre risarciti a parte e interamente.

La servitù può inoltre essere modificata e trasformata da temporanea a permanente. Se ciò avviene entro la scadenza del termine dei nove anni, il fondo servente dovrà pagare al fondo dominante l'altra metà dell'indennizzo, "con i relativi interessi maturati dal giorno della costituzione della servitù temporanea al giorno del passaggio in quella permanente" (Michieli, 2002). **Diversamente, se dovesse scadere il termine della servitù temporanea, ma vi fosse la necessità di prolungarne l'effetto, dovrà essere nuovamente corrisposto l'importo di indennizzo per intero, senza tener conto di ciò che è già stato pagato per la servitù temporanea**.

A scadenza della servitù il proprietario del fondo dominante ha l'obbligo di ripristinare il fondo a sue spese e di riconsegnarlo al proprietario del fondo servente nelle condizioni che precedevano l'imposizione della servitù.

5 – Stima del quadro economico dell'indennità di esproprio e di servitù

In questa parte dello studio si applicano le norme descritte ed il relativo modello di stima delle indennità. Si procede indicando e descrivendo i contenuti del quadro economico che è presentato, in particolare seguendo l'ordine delle colonne che lo forma, come se fosse il glossario del modello di stima.

Il quadro si compone di 20 colonne numerate con i seguenti contenuti:

	Titolo colonna	**Contenuto e descrizione**
1	Intestazione	Nome del riferimento della ditta catastale
2	Codice fiscale	Numero di codice fiscale o altro riferimento fiscale
3	Impianto	Descrizione della parte di impianto specifico in progetto
4	Comune	Comune di riferimento di localizzazione dei terreni
5	Foglio	Foglio catastale: numero
6	Mappale	Mappale catastale: numero
7	Tipo di coltura	Individuazione della coltura praticata nel momento della stima
8	Rotazione con orticole	Valutazione della presenza della rotazione colturale di orticole
9	Conduzione	Figura di conduzione: proprietario, IAP, affittuario, altro
10	Intersecazione	Individuazione se il progetto sconfigura il fondo agricolo
11	Esproprio	Superficie catastale terreni destinati a procedura di esproprio
12	Servitù	Superficie catastale terreni destinati a procedura di servitù
13	Indennità esproprio	Modello di stima dell'indennità unitaria per esproprio
14	Indennità servitù	Modello di stima dell'indennità unitaria per servitù
15	Indennità totale esproprio	Indennità totale per l'esproprio dei terreni soggetti a impianto
16	Indennità totale servitù	Indennità totale per la servitù dei terreni soggetti a impianto
17	Frutti pendenti	Risarcimento stimato per i danni alle colture praticate nell'anno delle operazioni di intervento progettuale
18	Danni	Risarcimento stimato per i danni agli impianti produttivi agricoli durante le operazioni di realizzazione dell'opera
19	Danno da intersecazione	Ipotesi di costo aggiuntivo dell'indennizzo a causa dell'intersecazione del fondo e della perdita di valore
20	Trascrizione notarile	Costo di trascrizione degli atti notarili da parte dell'Ente

E' importante una precisazione su alcuni approcci di stima utilizzati ed in particolare per le seguenti colonne

13	Indennità esproprio	Applicando le attuali normative in vigore, l'indennità è parametrizzata come sommatoria tra: **Vm + VAM** dove Vm = valore di mercato VAM = Valore Agricolo Medio
14	Indennità servitù	Applicando le attuali normative in vigore, l'indennità è parametrizzata come sommatoria tra: **Vm + (Tr/r)** Dove Vm = valore di mercato Tr = imposte e tributi per ettaro r = coefficiente di capitalizzazione (r = 3,5%)
15	Indennità totale esproprio	Prodotto tra indennità unitaria e superficie oggetto di esproprio
16	Indennità totale servitù	Prodotto tra indennità unitaria e superficie oggetto di servitù
17	Frutti pendenti	Sono stati definiti come una annualità di RLS (fonte INEA) a prescindere dal momento dell'entrata in possesso e inizio lavori
18	Danni	Sono stati definiti con un quota percentuale di valore del terreno: Seminativi e colture annuali: danno = **2%** Frutteto: danno = **10%**
19	Danno da intersecazione	Ipotesi di costo aggiuntivo dell'indennizzo a causa dell'intersecazione del fondo e della perdita di valore: si ipotizza un incremento sul valore dell'esproprio pari al **20%**
20	Trascrizione notarile	Costo di trascrizione degli atti notarili da parte dell'Ente

Per **frutti pendenti** si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre.

Per **anticipazioni colturali** si intendono, invece, i prodotti in corso di maturazione non ancora visibili, perché nel momento in cui avviene la stima la coltivazione si trova in una fase di sviluppo iniziale.

La stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali può essere richiesta:

- per determinare il valore di un fondo rustico in un momento intermedio del ciclo colturale: infatti, il valore di mercato del fondo, quale risulta da una stima sintetica o analitica, deve intendersi limitato al puro capitale fondiario nella sua consistenza stabile, e i frutti pendenti o le anticipazioni colturali, se sono presenti, rappresentano un'aggiunta;
- per indennizzare l'imprenditore (affittuario o usufruttuario) che lascia la gestione del fondo in un momento in cui esistono colture in atto, i cui frutti pendenti siano di sua spettanza o le cui anticipazioni colturali siano state da lui effettuate;
- per determinare **l'indennizzo nei casi di esproprio, occupazione temporanea, servitù prediale**;
- per la vendita dei prodotti prima della raccolta (vendita dei prodotti in erba o della frutta ancora sugli alberi);
- per valutare l'entità dei danni da incendio, grandine, ecc.

In sintesi, la valutazione di un quadro economico di indennità di esproprio e di servitù per le 38 ditte catastali ammonta a circa **613.000,00 euro** (figura 7)**.**

Si precisa che è sicuramente necessario un sopralluogo puntuale nelle singole aziende, soprattutto, per verificare la possibilità di generare danni agli impianti frutticoli e per il risarcimento delle colture danneggiate, in relazione al momento di inizio lavori.

Figura 7 - Quadro economico riassuntivo delle indennità di esproprio e di servitù per le 38 ditte catastali

n11	n12	n15	n16	n17	n18	n19	n20	n21
Esproprio	Servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile	TOTALE
(mq)	(mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
34.236,36	31.570,00	277.031,96	197.868,45	16.717,09	24.442,98	39.954,06	57.000,00	613.014,54

Bibliografia

- Amicabile S. (2011), Manuale di Estimo, Terza Edizione Hoepli
- Barilà E. (2013), Le indennità di espropriazione e i casi di risarcimento, Giuffrè Editore, S.P.A. Milano
- Gallerani V. (2011), Manuale di estimo, Mc Graw-Hill
- Grillenzoni M., Grittani G.(1990), Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Edizioni Edagricole, Bologna
- Iovine A. (2008), Manuale professionale di estimo, SE-Sistemi Editoriali
- Loro P. (2013) (a cura di), La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili, Exeo edizioni
- Mazzon R. (2013), Le servitù e gli altri diritti reali, Maggioli Editore, collana Legale Civile, Santarcangelo di Romagna
- Michieli I., Michieli G. (2002), Trattato di estimo, Edagricole, Bologna
- Marone E. (2008), Alcune riflessioni sul Valore Agricolo e sul Valore Venale nel Testo Unico sugli espropri alla luce di alcune recenti innovative sentenze, AESTIMUM 52, pp. 53-68
- Polelli M. (1997) Trattato di estimo, Maggioli Editore
- Spanò G. (2014), Le servitù di acquedotto e scarico coattivo, collana Diritto Civile professional, Key Editore
- Triola R. (2008), Le servitù, Artt. 1027-1029, collana Il Codice Civile – Commentario – Diretto da Francesco D. Busnelli, Giuffrè Editore, S.P.A.

Documenti

- Confagricoltura (2014), Espropriazione per pubblica utilità. Indennità aggiuntive e cessione volontaria. Cass. 24 aprile 2014 n. 9269, circolare n. 14775 del 23 luglio 2014
- TESTO UNICO ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ, D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2013
- Espropriazione per pubblica utilità e indennità, Corte Costituzionale, sent. 10/06/2011 n. 181

Quadro economico riassuntivo delle indennità di esproprio e di servitù per le 38 ditte catastali

n1	n2	n3	—	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20
Num	Intestazione	Codice fiscale	Impianto	Comune	Foglio	Mappale	Tipo di coltura	Presenza di orticole	Conduzione del fondo	Intersecazione	Esproprio	Servitù	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile
											(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
1	CANETTI NATALE	CNTNTL37T25D548W	Distributore Sud	Poggio Renatico	59	134	seminativo	NO	Proprietario	NO	382,24	182,00	7,60	5,89	2.905,02	1.072,50	61,59	53,60		1.500,00
						75	seminativo	NO	Proprietario	NO	1.213,04	571,00	7,60	5,89	9.219,10	3.364,82	194,73	169,48		
2	BURIANI TONINO	BRNTNN47P13G768I	Distributore Sud	Poggio Renatico	59	71	bosco	NO	onduzione a BRNRCR74H25D548M	NO	166,14	83,00	2,97	2,17	492,61	180,23	42,35			1.500,00
	GAVIOLI IRMA	GVLRMI50S50A965Y				16	seminativo	NO	onduzione a BRNRCR74H25D548M	NO		50,00	7,60	5,89		294,64	5,46	4,75		
	BURIANI ANNA	BRNNNA88A42D548Q		Poggio Renatico	60	101	seminativo	NO	onduzione a BRNRCR74H25D548M	SI	837,28	1.340,00	7,60	5,89	6.363,33	7.896,43	237,65	206,84	2.851,95	
3	FONDAZIONE DOTT. CARLO FORNASINI	92002890371	Distributore Sud	Poggio Renatico	60	86	seminativo	NO	Proprietario	NO	1.050,72	645,00	7,60	5,89	7.985,47	3.800,89	185,09	161,09		1.500,00
						22	seminativo	SI	Proprietario	NO	1.974,08	1.108,00	7,60	5,89	15.003,01	6.529,29	336,41	292,80		
				Poggio Renatico	68	122	seminativo	NO	Proprietario	NO	105,24	169,00	7,60	5,89	799,82	995,89	29,93	26,05		
						119	seminativo	NO	Proprietario	NO	447,55	721,00	7,60	5,89	3.401,38	4.248,75	127,55	111,01		
						124	seminativo	SI	Proprietario	NO	191,38	306,00	7,60	5,89	1.454,49	1.803,21	54,29	47,25		
						108	seminativo	SI	Proprietario	SI	903,69	1.455,00	7,60	5,89	6.868,04	8.574,11	257,45	224,08	3.088,43	
						52	seminativo	NO	Proprietario	SI	190,85	279,00	7,60	5,89	1.450,46	1.644,11	51,28	44,64	618,91	
4	COMUNE DI POGGIO RENATICO	339480386	Distributore Sud	Poggio Renatico	60	55	seminativo	NO	Proprietario	NO	222,94	45,00	7,60	5,89	1.694,34	265,18	29,25	25,45		1.500,00
																0,00				
5	TINARELLI ALBERTO	TNRLRT50M31G768Z	Distributore Sud	Poggio Renatico	60	103	seminativo	NO	nduzione a TNRMRA54E08G76	SI	572,52	884,00	7,60	5,89	4.351,15	5.209,29	158,98	138,37	1.912,09	1.500,00
	TINARELLI MAURO	TNRMRA54E08G768S				80	seminativo	NO	Proprietario	SI	969,63	338,00	7,60	5,89	7.369,19	1.991,79	142,73	124,22	1.872,19	
6	SOCIETA' AGRICOLA COSER DINO E SANDRO	2366401202	Distributore Sud	Poggio Renatico	60	57	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI	962,42	372,00	10,15	8,15	9.768,56	3.031,80	1.208,72	2.051,67	2.560,07	1.500,00
	ISMEA	8037790584				76	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI			10,15	8,15						
						29	seminativo	TARA	Proprietario 02366401202	NO			7,60	5,89						
			Distributore Sud	Poggio Renatico	61	91	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI	1.307,85	523,00	10,15	8,15	13.274,68	4.262,45	1.658,38	2.814,93	3.507,43	
						92	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI	427,90	178,00	10,15	8,15	4.343,19	1.450,70	548,82	931,57	1.158,78	
						93	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI			10,15	8,15						
						52	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI			10,15	8,15						
						94	frutteto	NO	Proprietario 02366401202	SI			10,15	8,15						
7	PANIGALLI GIUSEPPINA	PNGGPP38S56L868B	Distributore Sud	Poggio Renatico	61	22	seminativo	NO	nduzione a PNGGPP38S56L86	SI (?)	1.197,75	448,00	7,60	5,89	9.102,90	2.640,00	179,64	156,35	2.348,58	1.500,00
	TREVISANI BARBARA	TRVBBR62P70G768F				41	seminativo	NO	nduzione a PNGGPP38S56L86	SI (?)			7,60	5,89						
	TREVISANI SERGIO	TRVSRG72H24D548D																		
8	PANIGALLI GIUSEPPINA	PNGGPP38S56L868B	Distributore Sud	Poggio Renatico	61	25	seminativo	NO	nduzione a PNGGPP38S56L86	SI (?)										1.500,00
	TREVISANI BARBARA	TRVBBR62P70G768F				80	seminativo	NO	nduzione a PNGGPP38S56L86	NO	462,19	159,00	7,60	5,89	3.512,64	936,96	67,80	59,01		
	TREVISANI SERGIO	TRVSRG72H24D548D				71	seminativo	NO	nduzione a PNGGPP38S56L86	NO	1.419,81	698,00	7,60	5,89	10.790,56	4.113,21	231,16	201,19		

n1	n2	n3	—	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20
Num	Intestazione	Codice fiscale	Impianto	Comune	Foglio	Mappale	Tipo di coltura	Presenza di orticole	Conduzione del fondo	Intersecazione	Esproprio	Servitù	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile
											(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
9	BARBIERI GABRIELE	BRBGRL67L29D548A	Distributore Sud	Poggio Renatico	61	45	seminativo	c'ánche fru	Proprietài BRBGFR36P06G768C	NO	426,43	682,00	7,60	5,89	3.240,87	4.018,93	120,99	105,30		1.500,00
	BARBIERI GIANCARLO	BRBGCR30S08D548S				28	prato	NO	Proprietài BRBGFR36P06G768C	NO GIS			4,02	3,14		0,00				
	BARBIERI GIANFRANCO	BRBGFR36P06G768C														0,00				
	BARBIERI PATRIZIA	BRBPRZ57P47G768B														0,00				
	RAMPONI LILIA	RMPLLI41H56D548C														0,00				
10	VILLANI ELISA	VLLLSE53M57D548R	Distributore Sud	Poggio Renatico	68	94	seminativo	SI	GRTLCU74P05D548C e CRLMI	NO	236,36	403,00	7,60	5,89	1.796,34	2.374,82	69,79	60,74		1.500,00
						38	seminativo	SI	GRTLCU74P05D548C e CRLMI	SI	860,83	1.132,00	7,60	5,89	6.542,31	6.670,71	217,52	189,32	2.642,60	
11	VILLANI ELISA	VLLLSE53M57D548R	Allacciante Canali	Poggio Renatico	68	36	seminativo	SI	GRTLCU74P05D548C e CRLMI	SI		937,00	7,60	5,89		5.521,61	102,27	89,02	1.104,32	1.500,00
12	MAZZACAN AMABILE	MZZMBL48P48I319N	Allacciante Canali	Poggio Renatico	68	126	seminativo	NO	In Affitto A 01548230380	SI	855,35	971,00	7,60	5,89	6.500,66	5.721,96	199,35	173,50	2.444,52	1.500,00
	PRANDINI FABIO	PRNFBA84A05D548R														0,00				
	PRANDINI MICHELE	PRNMHL68E29A785R														0,00				
	PRANDINI NICOLA	PRNNCL70R01A785C														0,00				
	PRANDINI ROBERTA	PRNRRT85M50D548P														0,00				
	ISMEA	8037790584														0,00				
13	MAZZACAN AMABILE	MZZMBL48P48I319N	Distributore Sud	Poggio Renatico	68	126	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	491,38	800,00	7,60	5,89	3.734,49	4.714,29	140,96	122,68	1.689,75	1.500,00
	PRANDINI FABIO	PRNFBA84A05D548R				110	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	124,04	198,00	7,60	5,89	942,70	1.166,79	35,15	30,59	421,90	
	PRANDINI MICHELE	PRNMHL68E29A785R														0,00				
	PRANDINI NICOLA	PRNNCL70R01A785C														0,00				
	PRANDINI ROBERTA	PRNRRT85M50D548P														0,00				
	ISMEA	8037790584														0,00				
14	MAZZACAN AMABILE	MZZMBL48P48I319N	Distributore Sud	Poggio Renatico	68	105	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	158,74	254,00	7,60	5,89	1.206,42	1.496,79	45,05	39,21	540,64	1.500,00
	PRANDINI FABIO	PRNFBA84A05D548R		Poggio Renatico	69	68	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	114,75		7,60	5,89	872,10	0,00	12,53	10,90	174,42	
	PRANDINI MICHELE	PRNMHL68E29A785R				42	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	95,49		7,60	5,89	725,72	0,00	10,42	9,07	145,14	
	PRANDINI NICOLA	PRNNCL70R01A785C				43	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	93,31		7,60	5,89	709,16	0,00	10,18	8,86	141,83	
	PRANDINI ROBERTA	PRNRRT85M50D548P				1	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI	273,86	624,00	7,60	5,89	2.081,34	3.677,14	98,00	85,30	1.151,70	
	ISMEA	8037790584				41	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	SI		300,00	7,60	5,89		1.767,86	32,75	28,50	353,57	
15	BOTTAZZI ADRIANO	BTTDRN35T16G768R	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	56	seminativo	minativo+	In Affitto a 01548230380	NO	189,91		7,60	5,89	1.443,32	0,00	20,73	18,04		1.500,00
						44	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	NO	100,03		7,60	5,89	760,23	0,00	10,92	9,50		
						57	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	NO		464,00	7,60	5,89		2.734,29	50,65	44,08		
						86	ente urbano				106,37		7,60	5,89	808,41	0,00	11,61	10,11		
						46	seminativo	minativo+	In Affitto a 01548230380	NO		170,00	7,60	5,89		1.001,79	18,56	16,15		
						47	seminativo	NO	In Affitto a 01548230380	NO	106,30	170,00	7,60	5,89	807,88	1.001,79	30,16	26,25		
16	LUPPI GINO	LPPGNI33S04A795W	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	49	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO	328,84		10,15	8,15	3.337,73	0,00	297,86	505,59		1.500,00
	GUERZONI ANNA	GRZNNA38E56C207A				51	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO	672,10	814,00	10,15	8,15	6.821,82	6.634,10	1.346,11	2.284,88		
						48	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO		76,00	10,15	8,15		619,40	68,84	116,85		
						6	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO		31,00	10,15	8,15		252,65	28,08	47,66		
						7	stagno	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO		59,00	4,02	3,14		185,22	2,91			
						53	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO		69,00	10,15	8,15		562,35	62,50	106,09		
						52	frutteto	NO	n Affitto a LPPMTT67C21C207C	NO	94,10	151,00	10,15	8,15	955,12	1.230,65	222,01	376,84		
17	LODI GIUSEPPE	LDOGPP24S02I209Y	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	89	seminativo	NO	n Affitto a MNLPLA66C24C469Z	SI	1.046,75	1.677,00	7,60	5,89	7.955,30	9.882,32	297,30	258,76	3.567,52	1.500,00
	LODI ALBERTO	LDOLRT78R15C469L				29	seminativo	NO	n Affitto a MNLPLA66C24C469Z	SI	193,37	310,00	7,60	5,89	1.469,61	1.826,79	54,94	47,82	659,28	
	LODI CATERINA	LDOCRN56H70I209P														0,00				
	LODI ERIKA	LDORKE71T71C469O														0,00				

n1	n2	n3	—	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20
Num	Intestazione	Codice fiscale	Impianto	Comune	Foglio	Mappale	Tipo di coltura	Presenza di orticole	Conduzione del fondo	Intersecazione	Esproprio	Servitù	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile
											(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
18	LUPPI MARIA	LPPMRA26L44C215N	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	75	frutteto	NO	n affitto a ZNLMRC59H02G768Y	NO	184,30	295,00	10,15	8,15	1.870,65	2.404,25	434,15	736,92		1.500,00
	ZANELLA LEONARDA	ZNLLRD65E60G768Q				30	frutteto	NO	n affitto a ZNLMRC59H02G768Y	NO						0,00				
	ZANELLA MARCO	ZNLMRC59H02G768Y				32	frutteto	NO	n affitto a ZNLMRC59H02G768Y	NO						0,00				
	ZANELLA PAOLA	ZNLPLA54R62G768N														0,00				
19	CARLI MONICA	CRLMNC77A58G916W	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	14	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO	292,47	468,00	10,15	8,15	2.968,57	3.814,20	688,83	1.169,22		1.500,00
	CARLI STEFANO	CRLSFN83M11G916Y				61	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO	91,00	146,00	10,15	8,15	923,65	1.189,90	214,67	364,39		
	ZANELLA MARISA	ZNLMRS53R62G768F				73	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO						0,00				
	ZANELLA SANDRO	ZNLSDR62R25G768O				34	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO						0,00				
						62	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO						0,00				
						36	frutteto	NO	n Affitto a ZNLSDR62R25G768O	NO						0,00				
20	BIZZARRI IOLE	BZZLIO26E60D529C	Distributore Sud	Poggio Renatico	69	66	frutteto	NO GIS	n Affitto a CZZVLR73B67D548V	NO						0,00				1.500,00
	GAVIOLI EDDA	GVLDDE48S62G768M				40	frutteto	NO	n Affitto a CZZVLR73B67D548V	NO						0,00				
						97	frutteto	NO	n Affitto a CZZVLR73B67D548V	NO	107,90	173,00	10,15	8,15	1.095,19	1.409,95	254,44	431,88		
				Poggio Renatico	70	56	frutteto	NO	n Affitto a CZZVLR73B67D548V	NO	92,98	149,00	10,15	8,15	943,75	1.214,35	219,19	372,04		
						58	frutteto	NO	n Affitto a CZZVLR73B67D548V	NO						0,00				
21	BIZZARRI MIRKO	BZZMRK74B22D548P	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	32	frutteto	NO	Proprietario	NO	93,97	150,00	10,15	8,15	953,80	1.222,50	220,99	375,10		1.500,00
						50	frutteto	NO	Proprietario	NO						0,00				
22	GAVIOLI ADRIANO	GVLDRN43H04G768U	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	57	seminativo	O - Frutteto	n affitto a GVLLCU70A10D548F	NO	98,80	158,00	7,60	5,89	750,88	931,07	28,03	24,40		1.500,00
	GAVIOLI LUCA	GVLLCU70A10D548F				59	seminativo	O - Frutteto	n affitto a GVLLCU70A10D548F	NO						0,00				
23	ANTICHI BIOSAPORI SOC. AGR. DI SICURANZA	1736190388	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	40	seminativo	NO	Proprietario	SI	392,11	628,00	7,60	5,89	2.980,04	3.700,71	111,35	96,91	1.336,15	1.500,00
						123	seminativo	NO	Proprietario	SI						0,00				
						121	seminativo	NO	Proprietario	SI						0,00				
						125	seminativo	NO	Proprietario	SI						0,00				
24	BAGNI LAURA	BGNLRA41E54C469M	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	33	seminativo	NO GIS	In Affitto a 03791570231	NO	6,55	10,00	7,60	5,89	49,78	58,93	1,81	1,57		1.500,00
						7	seminativo	DICHIARAZ	In Affitto a 03791570231	NO	14,62	288,00	7,60	5,89	111,11	1.697,14	33,03	28,75		
						97	ente urbano				209,91	336,00	4,02	5,89	842,79	1.980,00		51,86		
						129	seminativo	NO GIS	In Affitto a 03791570231	NO	313,47	151,00	7,60	5,89	2.382,37	889,82	50,70	44,12		
						68	seminativo	DICHIARAZ	In Affitto a 03791570231	NO	48,69	156,00	7,60	5,89	370,04	919,29	22,34	19,45		
						37	seminativo	DICHIARAZ	In Affitto a 03791570231	NO	93,33	149,00	7,60	5,89	709,31	878,04	26,45	23,02		
25	SOCIETA' AGRICOLA BORTOLOTTO S.S.	1980260382	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	64	frutteto	- Seminat	Proprietario	SI	400,27	331,00	10,15	8,15	4.062,74	2.697,65		1.124,33	1.352,08	1.500,00
26	SOCIETA' AGRICOLA SAN VINCENZO S.S. DI CA	1784610386	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	10	seminativo	O - Frutteto	In Affitto a 01736190388	SI	595,61	1.192,00	7,60	5,89	4.526,64	7.024,29	195,12	169,82	2.310,18	1.500,00
						23	seminativo	NO GIS	Proprietario	NO	11,65	10,00	7,60	5,89	88,54	58,93	2,36	2,06		
					74	1	seminativo	O - Frutteto	Proprietario	NO	214,76	172,00	7,60	5,89	1.632,18	1.013,57	42,22	36,74		
						195	seminativo	O - Frutteto	Proprietario	NO	118,19	95,00	7,60	5,89	898,24	559,82	23,27	20,25		
						162	seminativo	O - Frutteto	Proprietario	NO	81,39	65,00	7,60	5,89	618,56	383,04	15,98	13,91		
						161	frutteto	NO	Proprietario	NO	151,16	121,00	10,15	8,15	1.534,27	986,15	246,52	418,45		
						202	seminativo	O - Frutteto	Proprietario	NO	17,15	14,00	7,60	5,89	130,34	82,50	3,40	2,96		
						158	frutteto	NO	Proprietario	NO	238,88	191,00	10,15	8,15	2.424,63	1.556,65	389,39	660,94		
						3	frutteto	NO	Proprietario	NO	398,04	318,00	10,15	8,15	4.040,11	2.591,70	648,59	1.100,91		
						166	seminativo	O - Frutteto	Proprietario	NO	150,61	120,00	7,60	5,89	1.144,64	707,14	29,54	25,71		
						165	seminativo	eto (Nuovo	Proprietario	NO	168,81	135,00	7,60	5,89	1.282,96	795,54	33,16	28,86		
						255	frutteto	eto (Nuovo	Proprietario	NO	122,77	98,00	10,15	8,15	1.246,12	798,70	199,97	339,43		
						103	seminativo	eto (Nuovo	Proprietario	NO						0,00				

n1	n2	n3	—	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20
Num	Intestazione	Codice fiscale	Impianto	Comune	Foglio	Mappale	Tipo di coltura	Presenza di orticole	Conduzione del fondo	Intersecazione	Esproprio	Servitù	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile
											(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
27	AMPLATZ MARKUS	MPLMKS73E16A952P	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	34	frutteto	NO	Proprietario	NO	467,39	296,00	10,15	8,15	4.744,01	2.412,40	691,48	1.173,71		1.500,00
						74	seminativo	O - Fruttet	Proprietario	NO	293,36	294,00	7,60	5,89	2.229,54	1.732,50	64,11	55,80		
						11	seminativo	O - Fruttet	Proprietario	NO	66,90	67,00	7,60	5,89	508,44	394,82	14,62	12,72		
						75	seminativo	O - Fruttet	Proprietario	NO	1.368,05	779,00	7,60	5,89	10.397,18	4.590,54	234,35	203,97		
						44	frutteto	NO	Proprietario	NO	123,43	109,00	10,15	8,15	1.252,81	888,35	210,54	357,36		
						105	frutteto	NO	Proprietario	NO		44,00	10,15	8,15		358,60	39,86	67,65		
						35	frutteto	NO	Proprietario	NO		44,00	10,15	8,15		358,60	39,86	67,65		
						82	frutteto	NO	Proprietario	NO		36,00	10,15	8,15		293,40	32,61	55,35		
28	BORSARI GIUSEPPE	BRSGPP43B19I209R	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	91	seminativo	NO	In affitto a 00927960385	NO		80,00	7,60	5,89		471,43	8,73	7,60		1.500,00
	GALLETTI FRANCESCA	GLLFNC59P64D548G				89	seminativo	NO	In affitto a 00927960385	NO		104,00	7,60	5,89		612,86	11,35	9,88		
						84	seminativo	NO	In affitto a 00927960385	NO		48,00	7,60	5,89		282,86	5,24	4,56		
						116	ente urbano					49,00	7,60	5,89		288,75	5,35	4,66		
				Poggio Renatico	74	135	seminativo	SI	In affitto a 00927960385	NO	192,44	166,00	7,60	5,89	1.462,54	978,21	39,12	34,05		
						136	seminativo	SI	In affitto a 00927960385	NO	514,39	411,00	7,60	5,89	3.909,36	2.421,96	101,01	87,91		
29	BORSARI ANGELA	BRSNGL59A53D599T	Distributore Sud	Poggio Renatico	70	15	seminativo	dichiarazi	In affitto a ZPPNTN43A19G768	NO		100,00	7,60	5,89		589,29	10,92	9,50		1.500,00
	MAZZA CELIO	MZZCLE55R11G768V				21	orto	SI	In affitto a ZPPNTN43A19G768	NO		176,00	7,80	6,13		1.078,63	201,10	16,72		
						118	seminativo					41,00	7,60	5,89		241,61	4,48	3,90		
						119	ente urbano					52,00	7,60	5,89		306,43	5,68	4,94		
30	BORTOLOTTO FRANCESCO	BRTFNC25C31F011F	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	116	seminativo	NO GIS	Proprietario	NO	98,59	79,00	7,60	5,89	749,28	465,54	19,38	16,87		1.500,00
						134	seminativo	NO GIS	Proprietario	NO	193,74	155,00	7,60	5,89	1.472,42	913,39	38,07	33,13		
31	BIZZARRI FRANCO	BZZFNC51P26D548S	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	120	frutteto	NO	n affitto a BZZMRK74B22D548	NO			10,15	8,15		0,00	0,00	0,00		1.500,00
						121	frutteto	NO	n affitto a BZZMRK74B22D548	NO			10,15	8,15		0,00	0,00	0,00		
32	BONONI LAURETTA	BNNLTT40E58D577D	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	169	seminativo	NO	affitto a TMNMCH63T55D577	NO	184,81	148,00	7,60	5,89	1.404,56	872,14	36,33	31,62		1.500,00
	GNUDI AZZO	GNDZZA38E11G768A														0,00				
33	GNUDI CRISTIAN	GNDCST75B09D548U	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	132	seminativo	NO	affitto a TMNMCH63T55D577	NO	385,82	142,00	7,60	5,89	2.932,23	836,79	57,61	50,14		1.500,00
34	STRAFORINI UMBERTA	STRMRT41H54C814U	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	269	seminativo	NO GIS		NO	159,74	94,00	7,60	5,89	1.214,02	553,93	27,70	24,11		1.500,00
35	BORTOLOTTO DANILO	BRTDNL33M20F011Z	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	157	seminativo	TARA	affitto a BRTSMN76T48A785	NO	103,38		7,60	5,89	785,69	0,00	11,28	9,82		1.500,00
						130	seminativo	NO	affitto a BRTSMN76T48A785	NO	637,76	225,00	7,60	5,89	4.846,98	1.325,89	94,17	81,96		
						129	seminativo	NO	affitto a BRTSMN76T48A785	NO	266,51	95,00	7,60	5,89	2.025,48	559,82	39,46	34,34		
36	BORTOLOTTO CLAUDIO	BRTCLD51S05E844L	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	204	seminativo	dichiarazi	In affitto a 00927960385	NO	263,25	96,00	7,60	5,89	2.000,70	565,71	39,21	34,13		1.500,00
						234	frutteto	dichiarazi	In affitto a 00927960385	NO	282,11	108,00	10,15	8,15	2.863,42	880,20	353,36	599,79		
						14	frutteto	dichiarazi	In affitto a 00927960385	NO	359,42	141,00	10,15	8,15	3.648,11	1.149,15	453,28	769,40		
37	BORSARI GIUSEPPE	BRSGPP43B19I209R	Distributore Sud	Poggio Renatico	74	142	seminativo	SI	In affitto a 00927960385	NO	531,53	426,00	7,60	5,89	4.039,63	2.510,36	104,52	90,97		1.500,00
																0,00				
38	PEDRIALI BRUNO	PDRBRN41S27I209H	Impianto Ciarle	Sant'Agostino	43	495	seminativo				1.460,82		7,60	5,89	11.102,23	0,00	159,45	138,78		1.500,00
	PEDRIALI LINO	PDRLNI40L20I209Z														0,00				

	N° Ditta	INTESTAZIONE	CODICE FISCALE	CANALE	DATI CATASTALI - FRAZIONAMENTO					OCCUPAZIONE PERMANENTE area/mq	PREZZO UNITARIO l/mq	IMPORTO ESPROPRIO l/mq	OCCUPAZIONE TEMPORANEA area/mq	IMPORTO OCCUPAZIONE TEMPORANEA ANNUO l/mq	IMPORTO OCCUPAZIONE TEMPORANEA AREA ESPROPRIO l/mq	SERVITU' area/mq	IMPORTO SERVITU' l/mq
					Comune	Fog.	Mapp. Orig.	Mapp. Fraz.	Coltura								
*	8	BARBIERI GABRIELE	BRBGRL67L29D548A	Distributore Sud	Poggio Renatico	61	153	es 45	seminativo	426,43	2,85	1.215,33	2.792,50	663,22	8,44	682,00	971,85
		BARBIERI GIANCARLO	BRBGCR30S08D548S														
		BARBIERI PATRIZIA	BRBPRZ57P47G768B														
	9	BARBIERI ROBERTA	BRBRRT64E61G768N	Distributore Sud	Poggio Renatico	61	154	es 45	seminativo		2,85		1.037,50	246,41			
		BARBIERI ROBERTO	BRBRRT75B14A785B				28		prato		2,85		293,00	69,59			
		RAMPONI LILIA	RMPLLI41H56D548C														

Quadro economico totale

n1	n2	n3	—	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20	n21
Num	Intestazione	Codice fiscale	Impianto	Comune	Foglio	Mappale	Tipo di coltura	Presenza di orticole	Conduzione del fondo	Intersecazione	Esproprio	Servitù	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità esproprio totale	Indennità servitù totale	Frutti pendenti	Danni	Danno da intersecazione	Trascrizione notarile	TOTALE
											(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
			Distributore Sud	Poggio Renatico			seminativo														
	DITTE CATASTALI NEL COMPLESSO		Allacciante Canali	Sant'Agostino			prato		Proprietà												
	38		Impianto CIARLE				orticole	SI	Affitto	SI	**34.236,36**	**31.570,00**	---	---	**277.031,96**	**197.868,45**	**16.717,09**	**24.442,98**	**39.954,06**	**57.000,00**	**613.014,54**
							frutteto		altre forme di conduzione												
							bosco														