

RELAZIONE TECNICA

METODO DI STIMA PER

Indennità di asservimento coattivo e indennità per occupazione temporanea

Comune di Velletri (RM)

1.0 TERRENI AGRICOLI

1.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI BENE SERVENTE

I cespiti oggetto di esecuzione risultano censiti in diverse qualità agricole quali Pascolo e Vigneto. Il più probabile valore venale dei beni viene ricercato applicando il Valore Agricolo Medio della relativa provincia (Roma) e del relativo comune (Velletri – Zona Agraria n.10) in relazione alla qualità agricola più valutata tra quelle esistenti nel piano di esproprio, ovvero VIGNETO. Si riporta di seguito la tabella dei V.A.M. aggiornata all'anno 2024, dati del Pronunciamento della Commissione Provinciale Espropri di Roma:

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI "VAM" PER IL TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA																
Validi per l'anno 2024																
TIPO DI COLTURA	Regione Agraria N° 1	Regione Agraria N° 2	Regione Agraria N° 3	Regione Agraria N° 4	Regione Agraria N° 5	Regione Agraria N° 6	Regione Agraria N° 7	Regione Agraria N° 8	Regione Agraria N° 9	Regione Agraria N° 10	Regione Agraria N° 11	Regione Agraria N° 12	Regione Agraria N° 13	Regione Agraria N° 14	Regione Agraria N° 15	Regione Agraria N° 16
Seminativo	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	33.000	34.000	21.800	30.400	39.000	36.100	36.100	34.200	40.000	36.100	35.000
Sem. Arborato	12.300	11.900	35.000	33.000	27.500	31.500			30.400	39.000	37.000	37.000	35.100	41.000	37.000	35.000
Sem. Irriguo	20.400		42.000		31.500	36.000			37.000	52.000	47.500	47.500	44.600	52.000	47.500	46.000
Sem. Arb. Irr.	20.400					36.000										
Prato	11.400	10.400		26.000	20.000	31.000	30.000	19.900		34.000	31.300	31.300	29.400	35.000	31.300	27.000
Prato Arb.	11.400	10.400														
Prato Irriguo										36.000						
Orto	29.400	27.500	46.000	43.000		43.000	37.000	28.500	42.700	59.000	43.700	43.700	40.800	48.000	43.700	48.000
Orto Irriguo	32.300	29.400	50.000	48.000	47.000	48.000	45.000	35.100	50.300	73.000	64.600	64.600	60.800	71.000	64.600	61.000
Frutteto	26.100				37.000	39.500	35.000	31.300	40.800	49.000	37.000	37.000	35.100	41.000	37.000	41.000
Vigneto	26.100		42.000	40.000	29.000	28.000	34.000	25.600	31.300	60.000	44.600	44.600	44.600	49.000	44.600	49.000
Uliveto	21.900		33.300	33.300	33.300	33.300	36.200	34.400	21.400	38.200	25.100	25.100	25.100	27.400	25.100	27.400
Castagneto	16.100	17.100	25.000		21.000	21.000	21.000	18.000	17.100	28.000						
Canneto	4.000		4.700	5.100	4.200	5.100	4.200	4.000	6.400	7.600	8.100	8.100	8.100	8.500	8.100	
Pascolo	4.000	3.200	7.600		5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Arb.	4.000	3.200	7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Pascolo Ces.	4.000		7.600	6.800	5.100	6.800	6.800	4.800	6.500	9.300	12.100	12.100	12.100	13.600	12.100	7.600
Incolto Prod.	1.400		3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.900	2.800	4.000	5.700	5.700	5.700	6.000	5.700	4.500
Bosco A. Fus.	4.200	4.200	9.000		7.200	9.400	9.000	7.600	7.600	11.700	10.200	10.200	10.200	11.700	10.200	11.700
Bosco ceduo	3.600	3.600	7.600	7.600	6.100	8.000	9.000	6.600	6.600	9.100	8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300
Bosco Misto	3.200	3.200									8.000	8.000	8.000	8.300	8.000	8.300

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Espropri di Roma:
Seduta congiunta Commissione Provinciale Espropri di Roma e Sottocommissione di Roma Capitale

In relazione alla tabella allegata, il Valore Agricolo Medio applicato per la determinazione del valore venale dei beni è pari a **60.000,00€/Ha** (Valore venale unitario di riferimento V.V.R.)

Applicando il Valore di riferimento Unitario alle superfici in esecuzione si determina il valore venale (V.V.) del bene.

$V.V. = V.V.R. \times \text{Superficie}$

1.1 STIMA DELLE INDENNITA' PER I TERRENI AGRICOLI

1.2.1 METODO DI STIMA INDENNITA' PER L'ASSERVIMENTO COATTIVO:

Nel caso di specie l'indennità per asservimento coattivo corrisponde al valore venale del bene servente, ragguagliato al 50%

INDENNITA' ASSERVIMENTO COATTIVO = $V.V. \times \text{Superficie oggetto di Asservimento} \times 50\%$

1.2.2 METODO DI STIMA DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'indennità di occupazione temporanea su base annuale viene calcolata come 1/12 del Valore Venale del bene.

L'intervallo di tempo stimato per l'occupazione temporanea del bene servente è pari 1 mesi

Dunque:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA = $V.V. / 12 / 12$