

Didattica delle tecnologie economico aziendali e dell'estimo

Docente Prof.ssa G. Nicastro

ESTIMO LEGALE



**ESPROPRIAZIONI
PER CAUSE DI
PUBBLICA UTILITA'**



... CASO DI STUDIO ???

Un ente pubblico **espropria** una superficie di terreno agricolo di 18.000 m², dei quali 12.000 m² di qualità di seminativo irriguo e 6.000 m² ad uliveto, ubicati nel comune di Stigliano (Matera), **Regione agraria n. 5**, Collina del Sauro e della Salandrella.

Si determini l'indennità spettante al **proprietario**, sapendo che questi è **coltivatore diretto** e accetta la **cessione volontaria**.

SCOPO DELL'ESPROPRIO???

Scopo dell'espropriazione è quello di **trasferire coattivamente la proprietà di un bene da un privato all'ente espropriante**, che è tenuto ad erogare una **giusta indennità** all'interessato.



LE FONDAMENTA GIURIDICHE DELL'ESPROPRIO

- **Art. 42 Costituzione**

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

..... La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e **salvo indennizzo**, espropriata per motivi d'interesse generale.

.....

- **Art. 834 C.C.**

Espropriazione per pubblico interesse.

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

Le norme relative all'esproprio per causa di pubblico interesse sono determinate da **leggi speciali**.

ATTUALE NORMATIVA

**“Testo unico delle
disposizioni legislative e
regolamentari in
materia di
espropriazione per
pubblica utilità”**

Riferimento:

DPR 8 giugno 2001, n. 327

Entrato in vigore:

30 giugno 2003



EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA SULLE ESPROPRIAZIONI

- Legge “fondamentale” del 25 giugno 1865, n.2359
- Legge “Napoli” del 15 gennaio 1885, n.2892
- Legge “per la casa” (22 ottobre 1971, n. 865) e Legge “Bucalossi” (28 gennaio 1977, n. 10)
- “Vuoto legislativo” nel periodo 1980 – 1992
- Legge “Amato” dell’8 agosto 1992, n. 359
- “Testo unico”, DPR 8 giugno 2001, n. 327

LEGGE “FONDAMENTALE” DEL 1865

- Stabiliva l'iter espropriativo e la misura dell'indennità spettante all'espropriato.
- **Indennizzo:**
 - esproprio totale (art. 39) → *valore di mercato*
 - esproprio parziale (art. 40) → *valore complementare*

LEGGE “NAPOLI” DEL 1885

- Scopo:
risanamento della città di Napoli colpita da epidemia colerica.
- **Indennizzo (art. 13) :**

$$Ind = \frac{Vv + 10Ca}{2} ; Ind = \frac{Vv + 10RI}{2} \quad (RI = Ca - Spp)$$

- Molto vantaggiosa per l'espropriante:
 - applicata in tanti casi (espropri per ferrovie, aeroporti, ecc.);
 - ripresa nel Testo unico (aree edificabili).

LEGGE “PER LA CASA” DEL 1971 E LEGGE “BUCALOSSI” DEL 1977

- Introdussero nuovi criteri per il calcolo dell'indennità (VAM) e alcune modifiche all'iter espropriativo.

Indennizzo

Terreno agricolo

Riferimento al *valore agricolo medio (VAM) della coltura in atto*.

Terreno edificabile

Si moltiplica il *VAM della coltura più redditizia* per un *coefficiente maggiorativo* (non superiore a 10).

“VUOTO LEGISLATIVO” (1980–1992)

Una **sentenza (25 gennaio 1980)** dichiara **incostituzionali alcuni articoli** di entrambe le leggi (con il VAM indennizzo irrisorio rispetto al reale prezzo di mercato di un'*area edificabile*).

Indennizzo

Terreno agricolo

Riferimento ai **VAM** (Legge “per la casa” e successive integrazioni della Legge “Bucalossi”).

Terreno edificabile

Riferimento alla Legge “fondamentale” del 1865 (in attesa di nuova legge espropriativa).

LEGGE “AMATO” DEL 1992

Il “vuoto legislativo” fu colmato con la manovra finanziaria del Governo Amato (**Legge dell’8 agosto 1992, n.359**).

Indennizzo

Terreno edificabile

Riferimento alla **Legge “Napoli” del 1885**.

“TESTO UNICO” DEL 2001

Il “**Testo unico**”, nei *numerosi articoli* affronta i seguenti aspetti dell'esproprio:

- **oggetto e ambito di applicazione;**
- **soggetti interessati e regole sulla competenza;**
- **fasi del procedimento espropriativo;**
- **modalità di calcolo dell'indennità.**

“TESTO UNICO” DEL 2001

OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono **oggetto di espropriazione** tutti i **beni di proprietà privata e alcuni diritti reali su beni immobili** (usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali).

Beni non espropriabili (o espropriabili in casi particolari):

beni appartenenti al demanio, edifici aperti al culto, ecc.

... se non per gravi ragioni!



“TESTO UNICO” DEL 2001

SOGGETTI INTERESSATI

- **Espropriato**
Soggetto (pubblico o privato), **proprietario del bene espropriato.**
- **Autorità espropriante**
Autorità amministrativa titolare del **potere di espropriare** (e che ne cura il procedimento).
- **Beneficiario dell'espropriazione**
Soggetto (pubblico o privato), **a favore del quale è emesso il decreto di esproprio.**
- **Promotore dell'espropriazione**
Soggetto (pubblico o privato), **che chiede l'espropriazione.**

“TESTO UNICO” DEL 2001

REGOLE SULLA COMPETENZA

L'Autorità competente alla **realizzazione di un'opera di pubblica utilità** è anche competente all'**emanazione degli atti del procedimento espropriativo**.

Le Amministrazioni statali, le Regioni, le Province, i Comuni (tra i maggiori promotori di processi espropriativi) individuano ed organizzano l'**Ufficio per le espropriazioni**, a cui è preposto un *dirigente*.

Per ciascun **procedimento espropriativo** è designato un *responsabile* (ausilio anche di *tecnici esterni* all'amministrazione pubblica).

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

FASI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

- **Vincolo preordinato all'esproprio**
- **Dichiarazione di pubblica utilità**
- **Indennità di espropriazione**
- **Decreto di esproprio**



“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Un bene è sottoposto al **vincolo preordinato all'esproprio** quando l'opera da realizzare è pubblica, o privata ma di pubblica utilità, previa **approvazione dello strumento urbanistico** (PRG o sua variante).

Durata:

5 anni (**prorogabile di 2 anni** per ragioni valide); entro tale termine va emanato il provvedimento di **dichiarazione di pubblica utilità**.

Al proprietario del bene va inviato l'**avviso dell'avvio del procedimento**

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA’

Il promotore dell’espropriazione che istituisce la **dichiarazione di pubblica utilità** dell’opera deve presentarne il **progetto** presso *l’Ufficio espropri*.

L’autorità espropriante può accettare o meno eventuali **osservazioni** formulate dai **proprietari**, apportando di conseguenza modifiche al progetto.

Approvato il **progetto definitivo**, ne viene data **comunicazione ai proprietari** dei beni da espropriare.

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Entro 30 giorni dalla dichiarazione di pubblica utilità, il **promotore dell'espropriazione** compila l'*elenco dei beni da espropriare (piano particellare)*, indicando le *somme offerte*.

A ciascun proprietario viene *notificata la somma offerta*, detta **indennità provvisoria**.



“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

n° dord.	ditte catastali						colt. Catast	SUP. DA ASSERVIRE	INDEN. DI ASSERV.	SUP. DA ESPROPRI.		Val. Agr. (€/mq) (art. 40 D.P.R. 327/01)	Val. Edif. (€/mq) (art. 37 D.P.R. 327/01)	TOTALE DI PARTITA (€)
		propri.	Fg.	p.lla orig	p.lla def.	sup.	Qualità verb. Cons 08/12/2008			fuori centri edific	entro centri edific			
1	DATTOLI Maria Luisa nata il 3/08/1940	prop. 12/144		747	853	1970	sem.	1		1577		10,00		15.770,00
											393		17,50	6.877,50
	DELLA PORTA Adriana nata il 27/12/1928	prop. 12/144		507	870	851	sem.				38		17,50	665,00
										813		10,00		8.130,00
	D'INNOCENZO Alessandra nata il 21/06/1966	prop. 8/144												
	D'INNOCENZO Dario nato il 30/09/1956	prop. 6/144												
	D'INNOCENZO Diego nato il 30/09/1959	prop. 6/144	9											
	D'INNOCENZO Enzo nato il 15/07/1928	prop. 36/144												
	D'INNOCENZO Gianluca nato il 09/03/1973	prop. 8/144												
	D'INNOCENZO Giuseppe nato il 11/09/1922	prop. 36/144												
	D'INNOCENZO Nicola nato il 29/07/1955	prop. 6/144												
	D'INNOCENZO Pierluigi nato il 26/01/1968	prop. 8/144												
	D'INNOCENZO Simone nato il 24/05/1968	prop. 6/144												

Piano particellare

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Nei *30 giorni successivi* la notificazione dell'**indennità provvisoria** offerta, il proprietario può:



Accettare l'indennità (*con dichiarazione irrevocabile*)

La somma offerta sarà **aumentata e corrisposta** *entro 60 giorni* (decorso tale termine sono dovuti anche gli *interessi legali*).

L'iter espropriativo “si conclude con un ***atto di compravendita***”.

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO



Rifiutare l'indennità (anche con il *silenzio*)

L'autorità espropriante dispone il **deposito della somma** presso la *Cassa depositi e prestiti*. Si procede quindi alla determinazione dell'**indennità definitiva**.

Tale calcolo può essere effettuato seguendo due vie:

- **collegio peritale** (3 tecnici);
- **Commissione provinciale per gli espropri** (9 membri).

In entrambi i casi, si giunge ad una *relazione di stima*.

Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'indennità definitiva, il proprietario può fare **opposizione alla stima** (*atto di citazione*) con **ricorso alla Corte d'appello** del distretto in cui si trova il bene espropriato e si giunge ad una determinazione giudiziale dell'indennità (*stima giudiziaria*).

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

DECRETO DI ESPROPRIO

La *procedura espropriativa* non interrotta dalla cessione volontaria del bene da parte dell'espropriato **si conclude con l'emissione del decreto di esproprio** che dispone il *trasferimento coattivo* e quindi consente l'*occupazione* dell'immobile.

La *notifica* al proprietario può aver luogo contestualmente all'*esecuzione*.

Autorità competente:

Amministrazione statale, Regione, Provincia, Comune.

Esecuzione:

entro 2 anni dalla dichiarazione di pubblica utilità.

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

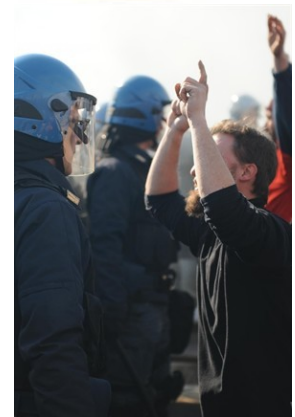
DECRETO DI ESPROPRIO

Il **decreto di esproprio**, eseguito con l'occupazione, si effettua mediante:

- ***verbale di immissione in possesso***;
- compilazione dello ***stato di consistenza***.

Deve essere subito ***trascritto nei pubblici registri immobiliari***.

Vanno effettuate celermente anche le operazioni di **voltura catastale** (a cura e spese del beneficiario dell'esproprio).



“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

Lavori:

Stato di consistenza

STATO DI CONSISTENZA

degli immobili di proprietà della Ditta da occupare in dipendenza dell'esecuzione dei lavori sopra indicati, nel Comune di

L'anno il giorno del mese di in il sottoscritto quale per incarico ricevuto dal ha proceduto, alla continua presenza del proprietario e dei testimoni alla ricognizione degli appezzamenti di terreno segnati in calce, da occuparsi per l'esecuzione dei lavori sopra indicati, rilevando quanto appresso.

La parte di terreno da occupare della superficie presunta di m² circa è coltivata a e su di essa insistono le piante seguenti: Su detta parte di terreno da occupare insistono inoltre:

meglio descritte nei tipi allegati che fanno parte integrante del presente stato di consistenza.

Lo spoglio delle suddette piante da abbattere e i materiali provenienti dalla demolizione delle costruzioni rurali resteranno, come di norma, a disposizione della ditta proprietaria.

La ditta proprietaria

I testimoni

Il tecnico incaricato

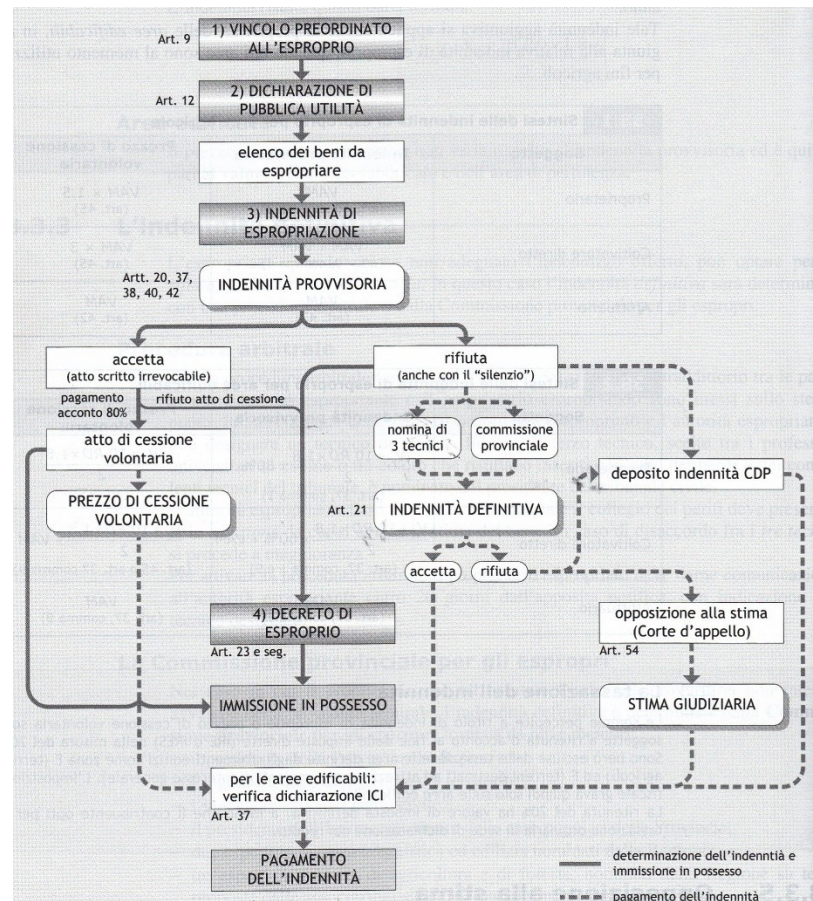
Visto l'ingegnere capo

Dati catastali riguardanti l'intera proprietà

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						

“TESTO UNICO” DEL 2001: ITER ESPROPRIATIVO

Schema “iter” espropriativo



TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

CRITERI GENERALI

La **stima dei beni** e il **calcolo dell'indennità** di espropriazione (artt. 32 e 42) del TU sono determinati:

- al *momento dell'accordo* (cessione volontaria);
- alla *data di emanazione del decreto di esproprio*.

Sono previsti **procedimenti diversi** a seconda che l'espropriazione sia promossa da:

- *Ente privato*;
- *Ente pubblico*.



TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE PRIVATE DI P.U.

L'**indennità** di esproprio deve corrispondere all'*effettivo danno sofferto* dall'espropriato.

Esproprio totale

L'indennizzo (**art. 36**) deve corrispondere al **valore venale** (prezzo di mercato) del bene in libera contrattazione di compravendita.

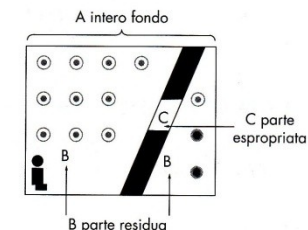
Esproprio parziale

L'indennizzo (**art. 33**) è calcolato mediante l'aspetto economico del **valore complementare** (differenza fra *valore intero fondo ante-esproprio* e *valore parte residua post-esproprio*).



$$Ind = Vv \text{ (valore venale del bene)}$$

L'indennizzo per esproprio parziale è quindi:



$$Ind = V_{0A} - V_{0B}$$

V_{0A} = valore dell'intero fondo ante-esproprio
 V_{0B} = valore della parte residua post-esproprio

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE PUBBLICHE DI P.U.

Esproprio di aree edificabili (artt. 37 e 45)

Calcolo dell'indennità → ricondotto alla *Legge di Napoli*.

Indennizzo:

media aritmetica del *valore venale (Vv)* dell'area edificabile più 10 volte il *reddito dominicale (RD)* del terreno rivalutato all'attualità (con il coefficiente 1,8); la media così calcolata viene *ridotta del 40%*.

La riduzione del 40% può non applicarsi (es. accordo per cessione volontaria).

Se l'area edificabile è utilizzata per **scopi agricoli**, al *proprietario coltivatore diretto* verrà riconosciuta un *indennità aggiuntiva pari al VAM*.

38.2 Sintesi delle indennità di esproprio per aree edificabili		
Soggetto	Indennità provvisoria	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	$\frac{V_v + 10 RD \times 1,8}{2} \times 60\%$ (art. 37, comma 1)	$\frac{V_v + 10 RD \times 1,8}{2}$ (art. 45)
Coltivatore diretto	$\frac{V_v + 10 RD \times 1,8}{2} \times 60\% + VAM$ (art. 37, comma 1 e 9)	$\frac{V_v + 10 RD \times 1,8}{2} + VAM$ (art. 45 e art. 37 comma 9)
Affittuario	VAM (art. 37, comma 9)	VAM (art. 37, comma 9)

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE PUBBLICHE DI P.U.

Esproprio di aree non edificabili (t. agricolo) (artt. 40, 42 e 45)



L'**indennità** di esproprio è determinata in base al criterio del **Valore Agricolo Medio (VAM)** delle *culture effettivamente praticate* sul fondo (se non coltivato → VAM della *coltura prevalente* nella zona).

I VAM (€/ha) vengono determinati [in ogni provincia - ogni anno (entro il 31 gennaio)], dalle Commissioni Provinciali per gli Espropri (c/o l'Agenzia del territorio) in funzione delle Regioni agrarie determinate dall'ISTAT e della qualità di coltura.

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO



Ufficio del territorio di MATERA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Data: 10/11/2006
Ora: 11.29.37

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA Comuni di: ALIANO ,CRACO ,SAN MAURO FORTE ,STIGLIANO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA Comuni di: FERRANDINA ,MIGLIONICO ,POMARICO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	14000,00							
BOSCO CEDUO					2100,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	2900,00				2500,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	2600,00				2200,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	14000,00				15900,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	550,00				550,00			
ORTO IRRIGUO	10350,00				14000,00			
PASCOLO	1100,00				1100,00			
PASCOLO ARBORATO	1100,00				1100,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1100,00				1100,00			
SEMINATIVO	4400,00	SI	SI		6000,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	4500,00				6500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	11200,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	10600,00				11250,00			
ULIVETO	5950,00				8500,00			
VIGNETO	5850,00				7500,00			
VIGNETO ALTO INTELAIATO	17000,00				12400,00			
VIGNETO ULIVETO	6000,00				7800,00			

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE PUBBLICHE DI P.U.

Esproprio di aree non edificabili (t. agricolo)

L'indennità provvisoria offerta al proprietario è pari a:

$Ind = \text{VAM della coltura praticata} + \text{eventuale valore di costo dei manufatti edilizi}$

Può essere accettata o non accettata.

Se accettata (cessione volontaria) → **aumento dell'indennità**

- per il proprietario **non coltivatore** che cede volontariamente l'immobile, l'indennizzo verrà aumentato del 50%:

$$Ind = \text{VAM} \cdot 1,5$$

- se il proprietario cede volontariamente l'immobile ed è **coltivatore diretto**, il VAM verrà triplicato (senza l'aumento del 50%):

$$Ind = \text{VAM} \cdot 3$$

- se il fondo è coltivato almeno da un anno dall'**affittuario** o dal **mezzadro** o dal **compartecipante**, anche ad essi spetterà un'indennità aggiuntiva pari al VAM percepito dal proprietario:

$$Ind = \text{VAM}$$

In ogni caso, può essere **aumentata dell'eventuale imposta (Imp)** pagata dal proprietario (ultimo trasferimento dell'immobile).

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE PUBBLICHE DI P.U.

Esproprio di aree non edificabili (t. agricolo)

38.1	Sintesi delle indennità di esproprio per aree agricole	
Soggetto	Indennità provvisoria	Prezzo di cessione volontaria
Proprietario	VA (art. 40, comma 3)	$VAM \times 1,5$ (art. 45)
Coltivatore diretto	$VA + VAM$ (art. 40, comma 4)	$VAM \times 3$ (art. 45)
Affittuario	VAM (art. 42)	VAM (art. 42)

nota bene

Oltre alle eventuali imposte pagate per l'ultimo trasferimento dell'immobile, se sul fondo vi fossero manufatti edilizi (fabbricati rurali) si dovrebbe aggiungere all'indennizzo il valore di costruzione (per i fabbricati nuovi) o di ricostruzione (per i fabbricati vetusti).

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE DI P.U.

Determinazione indennità definitiva (caso di rifiuto) (artt. 21 e 54)

Se l'indennità provvisoria è stata rifiutata, l'**indennità definitiva** può essere determinata scegliendo tra:

- *procedura arbitrale (3 tecnici): **relazione di stima** del bene;*
- *Commissione provinciale espropri: **relazione di stima** del bene.*

Il proprietario può fare ulteriore opposizione alla stima (atto di citazione) con **ricorso alla Corte d'appello** del distretto in cui si trova il bene espropriato: si giunge ad una determinazione giudiziale dell'indennità (**stima giudiziaria**).

Quindi, per le **aree agricole** il criterio di indennizzo definitivo è il **valore agricolo** (cioè, non il VAM, ma il **valore effettivo**), “*tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati*” (**art. 40**, comma 1)

Per le **aree edificabili**, invece, la valutazione ha per oggetto ancora il **valore venale**.

TESTO UNICO: DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

ESPROPRIAZIONI PER OPERE DI P.U.

Occupazione temporanea (art. 49 e 50)

L'autorità espropriante può disporre l'**occupazione temporanea** di **aree non destinate all'espropriazione** (es. se indispensabile per installazione cantieri di lavoro, per deposito attrezzature, ecc.).

Indennizzo:

Se l'area occupata è **agricola** si ha:

$$Ind = \frac{1}{12} \cdot VAM$$

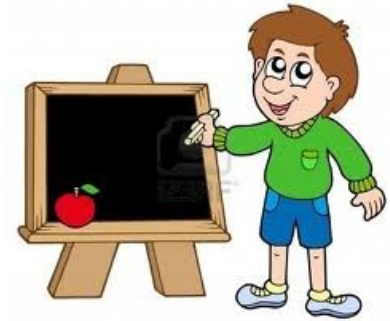
per ogni anno di occupazione; se l'occupazione dura mesi o frazione di mesi è calcolata sulla base di dodicesimi dell'indennità annua

Se l'area occupata è **edificabile** si ha:

$$Ind = \frac{1}{12} \cdot \frac{Vv + 10RD}{2} \cdot 0,6$$

per ogni anno di occupazione; se l'occupazione dura mesi o frazione di mesi è calcolata sulla base di dodicesimi dell'indennità annua

ESERCITAZIONE PRATICA



Caso di studio

Un ente pubblico espropria una superficie di terreno agricolo di 18.000 m², dei quali 12.000 m² di qualità di seminativo irriguo e 6.000 m² ad uliveto, ubicati nel comune di Stigliano (Matera), **Regione agraria n. 5**, Collina del Sauro e della Salandrella.

Si determini l'indennità spettante al **proprietario**, sapendo che questi è **coltivatore diretto** e accetta la **cessione volontaria**.

ESERCITAZIONE PRATICA

Svolgimento:

Dalla pubblicazione dei valori agricoli medi (VAM) delle colture in atto nel comune di Stigliano (MT), si è rilevato che il:

- VAM seminativo irriguo $\rightarrow 1,06 \text{ €/m}^2$

- VAM uliveto $\rightarrow 0,59 \text{ €/m}^2$

Quindi, il VAM del terreno coltivato è:

VAM Seminativo irriguo	$1,06 \text{ €/m}^2 \times 12.000 \text{ m}^2$	=	12.720,00
VAM Uliveto	$0,59 \text{ €/m}^2 \times 6.000 \text{ m}^2$	=	3.540,00
VAM Terreno coltivato		=	€ 16.260,00

ESERCITAZIONE PRATICA

Essendo la cessione volontaria e il proprietario coltivatore diretto, il VAM viene triplicato.

Pertanto, l'indennità spettante al proprietario è:

$$\text{Ind} = \text{VAM} \times 3$$

$$\text{Ind} = 16.260,00 \times 3 = \text{€ } 48.780,00$$