

Roberto Maria Brioli ingegnere civile – ingegnere erariale

Piazza Tre Martiri 43 - 47921 Rimini ☎ 0541 23547 📞 347 2242134

✉ e-mail studio mbrioli@gmail.com ✉ pec robertomaria.brioli@ingpec.eu

COMUNE DI CATTOLICA

- 1) Determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 del terreno in Cattolica, Foglio 3 mappale 360 (porzione di m2 922)
- 2) Calcolo di una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri indicati nella Sentenza del TAR dell'Emilia-Romagna n. 880/2021 del 26.10.2021



Fig.1 Sovrapposizione mappa catastale con foto aerea. Punteggiato in rosso il contorno indicativo della porzione della particella 360 di interesse di causa



Fig 2 foto aerea a volo d'uccello

E

Comune di Cattolica
Comune di Cattolica

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0047356/2021 del 06/12/2021

Firmatario: Roberto Maria Brioli



Fig.3 foto aerea zenitale a bassa quota: con linea punteggiata rossa lo stato attuale dell'area da valutare

Sommario

Identificazione e stato dell'esperto.....	2
Identificazione del cliente e conferimento incarico.....	2
Scopo della perizia.....	2
Natura e fonte delle informazioni.....	4
Limiti della perizia.....	4
Identificazione catastale degli immobili, proprietà e provenienza.....	4
Consistenza.....	5
Descrizione sommaria delle aree de quo - Sopralluogo.....	6
Vincoli e servitù.....	7
Situazione urbanistica.....	7
L'Highest nd Best Use (HBU).....	8
Valutazione al maggio 1979.....	9
Attualizzazione dei valori.....	10

COMUNE DI CATTOLICA

- 1) **Determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 del terreno in Cattolica, Foglio 3 mappale 360 (porzione di m² 922)**
- 2) **Formulazione di una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri indicati nella Sentenza del TAR dell'Emilia-Romagna n. 880/2021 del 26.10.2021**

Identificazione e stato dell'esperto

La presente perizia viene effettuata dall'ing. Roberto Maria Brioli, CF BRLRRT46T14H294E, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Rimini con il numero 57, tecnico competente in materia di valutazioni¹.

Identificazione del cliente e conferimento incarico

La valutazione è stata richiesta da Comune di Cattolica con scambio di E-mail del 16 novembre 2021, e successiva lettera di affidamento di incarico del 29 novembre 2021 Prot.N.0046552/2021

Scopo della perizia

Lo scopo della perizia è la determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 (data dell'occupazione dichiarata illegittima) del terreno in Cattolica, Foglio 3 mappale 360 (parte di m² 922), nonché la formulazione dell'importo congruo per la formulazione di una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri indicati nella Sentenza del TAR dell'Emilia-Romagna n. 880/2021 del 26.10.2021.

A tale proposito occorre ricordare che il valore di mercato è definito a livello internazionale (IVS), *“Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Nel caso di specie non è esattamente così, la sentenza stabilisce che per il calcolo del prezzo di mercato, *“il Comune dovrà tenere conto della **destinazione urbanistica del terreno** e fare riferimento al momento dell'inizio dell'occupazione illegittima (22/5/1979), **comparando il valore di aree della stessa tipologia di quella oggetto di stima** (si possono prendere in esame gli atti di compravendita di terreni finitimi, e **un'utile base di partenza è quella indicata dalla ricorrente negli scritti difensivi**)”*.

¹ socio effettivo e probiviro della Società Italiana di Estimo e Valutazione (SIEV); membro del GTT “estimo” del Consiglio Nazionale degli Ingegneri; già docente di “Estimo” e di “Valutazione economica e finanziaria dei progetti” presso l'Università IUAV di Venezia, Scuola di Architettura, dipartimento di Culture del Progetto; già docente di “Catasto e Sistemi Informativi Territoriali” presso l'Alma Mater di Bologna, Scuola di Ingegneria e Architettura, Dipartimento di ingegneria civile e ambientale; già Direttore compartimentale del territorio per le regioni Emilia-Romagna e Marche, già Direttore del STC I “studi e normativa catastale” del Catasto, già ingegnere capo degli Uffici Tecnici Erariali di Pesaro, Firenze, Bologna.

La destinazione urbanistica era (cfr infra) a “Mercato rionale”, priva di interesse commerciale nel libero mercato delle aree edificabili, per cui non esistono comparabili diretti; la base del valore sarà quindi il “fair value” o valore equo (come stabilito dagli standard internazionali di valutazione, e come già fatto nella “*utile base di partenza indicata dal ricorrente negli scritti difensivi*” citata nella sentenza).

Nella “*utile base di partenza indicata dal ricorrente negli scritti difensivi*” [ndr: si tratta di una relazione peritale per una CTU relativa all'ex giardino di “Villa Fulgida”, redatta nel settembre 2003 dallo scrivente ing. Roberto Maria Brioli] la valutazione era relativa ad un terreno già destinato a giardino della villa ed utilizzato poi dal Comune per costruzione di un parcheggio sotterraneo (stessa destinazione che si voleva dare all'area de quo), di un palco per spettacoli, di cabina Enel e chioschi, a confine con il lungomare “*situata nella porzione di maggior pregio della zona balneare di Cattolica*” (pag.11 della relazione peritale), nonché di una porzione a strada valutata al 50%.

L'area ora in valutazione si trova (cfr. foto aeree sottostanti) nel centro del paese e circondata da costruzioni, per cui la fabbricabilità è compromessa (anche indipendentemente dalla zona archeologica e dalla destinazione urbanistica a mercato) dalla distanza dai confini con gli edifici esistenti, ed infatti nell'accordo con il Comune era prevista la realizzazione (piuttosto improbabile, cfr. infra) di un parcheggio sotterraneo.



fig 4: posizione relativa di Villa Fulgida (a sinistra) e di Piazzetta delle erbe (a destra)



Fig.5: l'area già giardino di Villa Fulgida



Fig.6: la piazzetta delle erbe

È evidente la diversa posizione, la visibilità e “le tre P” che determinano l'appetibilità (parcheggio, passaggio, passeggio) del tutto diverse, Villa Fulgida in fregio al lungomare Rasi Spinelli, con un parcheggio sotterraneo, e in un luogo di passaggio e passeggio, destinato anche alla realizzazione di eventi; Piazzetta delle erbe è nel pieno centro cittadino con accesso angusto da strada senza uscita, in pratica senza passaggio e passeggio se non per chi vi parcheggia.

Natura e fonte delle informazioni

Le informazioni per la redazione della presente perizia sono state ricavate dalla documentazione tecnica fornita dal Comune di Cattolica (principalmente, copia degli atti di causa) e da visure sul sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, oltre che da visure su siti immobiliari e su “For Maps”, e da un sopralluogo.

Limiti della perizia

Come consuetudine e come stabilisce il RICS, è opportuno e doveroso segnalare che vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa, come qui di seguito riportato:

a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le visure sul SISTER dell'Agenzia delle Entrate e nessuna ulteriore ricerca (due diligence) è stata effettuata; non è stata quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili;

b) non sono state effettuate analisi sui terreni per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, e di conseguenza le valutazioni saranno basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali;

c) non sono state eseguite indagini geognostiche né di ricerca di preesistenze archeologiche, molto probabili per la prossimità ad un sito archeologico;

d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto è stato specificatamente illustrato nella relazione (vincolo archeologico imposto dalla Soprintendenza archeologica);

e) le consistenze sono state desunte dagli atti di causa.

Identificazione catastale degli immobili, proprietà e provenienza

L'area de quo è identificata nel catasto terreni del Comune di Cattolica al foglio 3 con porzione del più vasto mappale 360, qualità “ente urbano”, superficie dell'intero mappale 2.061 m² con annotazione “GEOMETRIA DA VERIFICARE”. Fa parte dello stesso mappale anche il fabbricato realizzato dalla ditta “Immobile piazza Mercato di Venturini Bruno & C. S.a.s.”, che costituisce un condominio con oltre trenta subalterni di diverse proprietà.

La provenienza alla società ricorrente è per acquisto da Balducci Anna Maria e Vico Nella con atto notarile Bevilacqua 29/10/1962 reg.to a Morciano l'8 novembre 1962 al n. 378 vol. 25 mod. I.

Si riporta stralcio dell'estratto di mappa del catasto; come si vede il mappale 360 comprende anche il fabbricato ed è segnalato con il simbolo # in quanto con l'annotazione di riserva catastale "geometria da verificare", verosimilmente dovuta al fatto che si tratta di unica particella che comprende sia una piazza ora destinata a parcheggio pubblico sia un fabbricato privato.

Si raccomanda di chiedere la verifica catastale, o di predisporre un frazionamento per identificare catastalmente la porzione occupata dal Comune di Cattolica, quale che sia la scelta che verrà fatta in futuro sulla proprietà dell'area.



Fig.7, estratto di mappa catastale

Consistenza

Circa la superficie della porzione da valutare, la Società ricorrente la indica in 992 m², e così la indicano le sentenze del Consiglio di Stato e del Tar, anche se, dagli atti esibiti allo scrivente dal Comune, pare trattarsi di 922 m² e non 992 m².

Si tratta della parte del lotto di 1324 m² che costituiva la corte del fabbricato, al netto dell'area di 402 m² sulla quale insistono i resti di edificio romano risalente alla età imperiale già scoperti e riportati alla luce (1.324 m² - 402 m², restano 922 m², cfr. deliberazione consiliare 30/1/1979 n. 5).

Le perizie di CTU per il Tribunale di Rimini (ing. Costa, che ha misurato il lotto a partire dai confini sul posto) e per la Corte d'Appello di Bologna (ing. Dall'Omo) agli atti del Comune fanno riferimento rispettivamente a 910 m² e 922 m².

Si precisa che tutta l'area è stata riconosciuta e dichiarata di notevole interesse archeologico con decreto 31/3/1967 (allegato 3 alla perizia dell'Ing. Sergio Dell'Omo, agli atti del Comune di Cattolica).

Descrizione sommaria delle aree de quo - Sopralluogo

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 17 novembre per la formulazione dell'offerta, effettuando alcune riprese fotografiche dei luoghi, riportate in parte e a cui si rinvia per la descrizione del lotto.



Fig.8 a dx lo scavo archeologico, max 26 auto “regolari” come indicato nella perizia Dall’Omo



Fig.9 particolare dello scavo archeologico



Fig.10 a sin, lo scavo archeologico, a dx la piazza

In estrema sintesi, trattasi di terreno a giacitura pianeggiante, a conformazione pressoché rettangolare con appendice destinata a strada di accesso, verosimilmente caratterizzato dalla presenza nel sottosuolo di reperti archeologici, vista la situazione al confine sud ovest.

Il terreno è raggiungibile dalla Via Carlo Marx, ma è di fatto intercluso tra l'area archeologica già scavata e gli edifici circostanti.

Vincoli e servitù

Come già segnalato in precedenza, l'area è stata sottoposta a vincolo di tutela archeologica in base alla legge 1089 del 1939 (ora D.Lgs. 50/2016) con decreto in data 31 marzo 1967.

Il Comune di Cattolica non ha segnalato l'esistenza di altri vincoli o servitù, anche se allo scrivente sembra implicita quanto meno una servitù di passaggio per accedere all'area archeologica recintata.

Come indicato in premessa non è stata richiesta allo scrivente la "due diligence" immobiliare, per cui nessuna specifica ricerca è stata effettuata per la eventuale presenza di altri vincoli o servitù.

Situazione urbanistica

La sentenza del TAR dell'Emilia-Romagna n. 880/2021 del 26.10.2021 chiede la determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 (data dell'occupazione dichiarata illegittima) del terreno.

"per il calcolo del prezzo di mercato, il Comune dovrà tenere conto della destinazione urbanistica del terreno e fare riferimento al momento dell'inizio dell'occupazione illegittima (22/5/1979),...."

La destinazione urbanistica alla data del 22 5 1979 era (vedi stralcio della tavola n.7 del PRG, variante generale approvata dal Provveditorato alle OO.PP. il 26 luglio 1973, vigente al 22 maggio 1979, nonché certificato di destinazione urbanistica "storico") *Map-pale (area scoperta) in parte per pubblici servizi destinato a mercati rionali e supermarket oltre i 1.500 m² in area per attrezzature di interesse comune e densità volumetrica 0,1 m² (quando di progetto), altra parte con prescrizioni particolari per complessi soggetti a conservazione ambientale - divieto di incremento volumetrico.....*

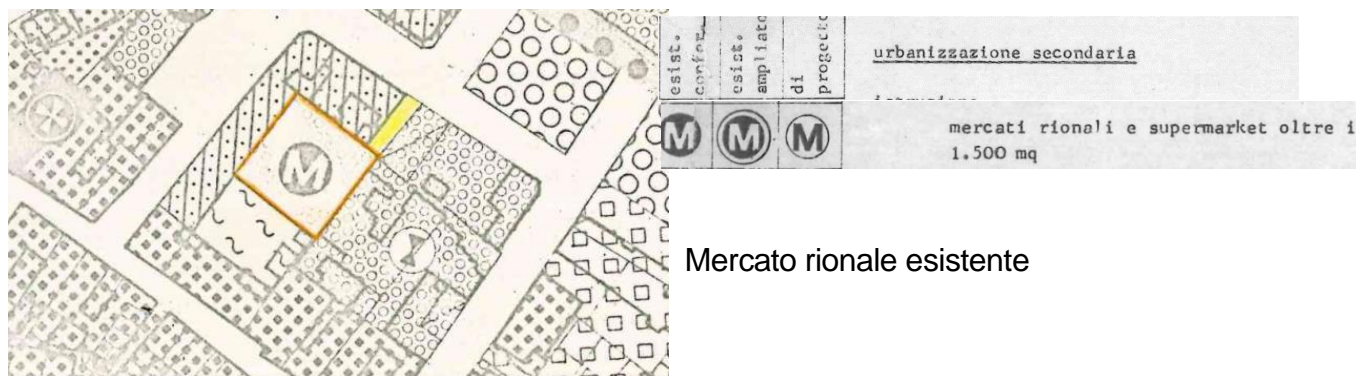


Fig.11 stralcio PRG vigente all'epoca di riferimento della stima, mercato rionale esistente



Che il mercato rionale fosse esistente lo si può dedurre da queste due foto d'epoca, l'auto che si intravede a sinistra è una Innocenti Mini De Tomaso prodotta dal 1974.

La destinazione che sostiene la Società "parcheggio pubblico a raso e destinata dal PRG a Zona A.2.5 Centro Storico lotto tipo F4 "piazza, giardini, parcheggi interrati e di superficie" è successiva alla data di riferimento per la valutazione.

8

L'Highest and Best Use (HBU)

L' Highest and Best Use (l'uso più conveniente e migliore dell'immobile, ora chiamato anche hope value) ricerca quella utilizzazione del bene che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione possibili.

L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia tra quelle possibili, che comunque devono essere:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

Il terreno in esame, **all'epoca della valutazione**, poteva solo essere utilizzato a mercato rionale, conformemente all'utilizzazione di fatto, e non era edificabile.

L'HBU da utilizzare per la valutazione è pertanto quello consentito dalla norma urbanistica, e cioè, a mercato rionale. Va però considerato che all'epoca si utilizzava il cosiddetto valore comprensoriale, è cioè indipendente dalla concreta edificabilità o meno del terreno, anche alle aree destinate ad urbanizzazioni veniva attribuito un valore extra agricolo e più simile a quello delle aree edificabili, in quanto le opere di urbanizzazione secondaria costituivano (e costituiscono) un complemento indispensabile all'edificato,

ovviamente tenendo conto però dell'inedificabilità. A conforto di quanto sopra, si fa presente che anche nella relazione peritale per la CTU relativa all'ex giardino di "Villa Fulgida" (che la sentenza del TAR indica come "*utile base di partenza indicata dal ricorrente negli scritti difensivi*", allegato 19 al ricorso) la valutazione della porzione non edificabile è stata fatta con valori ridotti al 50% rispetto alla valutazione della porzione edificabile.

Valutazione al maggio 1979

La sentenza della Corte d'Appello ritiene che *la stima debba essere fatta comparando il valore di aree della stessa tipologia di quella oggetto di stima (si possono prendere in esame gli atti di compravendita di terreni finitimi, e un'utile base di partenza è quella indicata dalla ricorrente negli scritti difensivi); sarà necessario de-valutare e aggiornare (attualizzare) anno per anno i valori medi al m² per il terreno interessato secondo gli indici dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare pubblicati nei siti internet delle maggiori e più accreditate Società di studi e degli Osservatori immobiliare; sul risultato ottenuto deve essere applicato il 5% annuo (per l'intero periodo che va dall'inizio dell'illegittima detenzione fino alla data dell'effettiva restituzione o acquisizione dell'area).*

La *utile base di partenza* è relativa alla valutazione di un terreno edificabile (ed edificato) in prima linea sul lungomare nonché ad altra porzione non edificabile sul lungomare, nella zona di maggiore pregio di Cattolica, valutato nel settembre 2003 in ragione di 1000 €/m² per la parte edificabile e di € 500 €/m² per la parte non edificabile.

Tali valori, de valutati al maggio 1979 con l'indice dei valori immobiliari Reddy's group (cfr infra, grafico a pagina 10, coefficiente divisore 7,6 per riportare i valori del settembre 2003 al maggio 1979) risultano pari rispettivamente a 132 €/m² per terreni edificabili ed a 66 €/m² per i terreni non direttamente edificabili e destinati ad urbanizzazioni secondarie, come il terreno de quo.

Si sottolinea la maggiore devalutazione dell'immobile che si ha utilizzando gli indici del mercato immobiliare (come correttamente indicato dalla sentenza della Corte d'appello) rispetto agli indici Istat di rivalutazione monetaria.

Per potere comparare il terreno di Villa Fulgida al terreno de quo occorre tenere conto che quest'ultimo, oltre a essere destinato a mercato rionale alla data di riferimento della stima e cioè al maggio 1979, era in zona centrale e non in zona turistico - balneare (differenza di valore dell'incidenza del suolo, il 50%), ed era pressoché intercluso (cfr figg. 1-6, differenza di valore almeno un ulteriore 10%). Inoltre era già sottoposto a vincolo archeologico (per cui non si riporta però nessuna ulteriore differenza di valore, essendo già stata considerata la non edificabilità), e quindi occorre procedere ad una operazione di "aggiustamento²" del valore in diminuzione di almeno il (50% + 10%) = 60%, che porta ad un valore unitario di €/m² $66 * (1 - 60\%) = 26 \text{ €/m}^2$ in c.t..

Il risultato si può verificare con i valori di mercato degli appartamenti in centro a Cattolica nel 1979, che oscillava intorno a 500.000 £/m² (fonte: Consulente Immobiliare, riportato anche nella perizia Dall'Omo) e cioè, in cifra tonda, intorno a 258 €/m² di

² Così chiamato - adjustment - negli standard internazionali di valutazione

costruibile: l'incidenza del suolo "nudo" non edificabile (in pratica, la corte del fabbricato, perché questa era l'altra destinazione possibile alla data di riferimento della stima) è pari al 10% in cifra tonda del valore unitario dell'appartamento, in linea con i parametri di mercato.

Applicando alla superficie di 922 m² il valore ottenuto a partire dalla valutazione al settembre 2003 per i terreni non edificabili di Villa Fulgida, pari a 26 €/m² unitario, si ottiene il valore al maggio 1979 pari a m² 922 x 26 €/m² = 23.972 €, che si arrotonda a 24.000 €

Attualizzazione dei valori

La sentenza della Corte stabilisce che occorre (attualizzare) anno per anno i valori medi per il terreno interessato secondo gli indici dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare pubblicati nei siti internet delle maggiori e più accreditate Società di studi e degli Osservatori del mercato immobiliare.

L'OMI dell'Agenzia delle Entrate è entrato in vigore nel 1994, per cui non è utilizzabile per valori al 1979.

L'osservatorio più affidabile e più utilizzato è quello di Reddy's Group, che pubblica il grafico dell'andamento del mercato immobiliare nazionale a partire dal 1963, sia a prezzi correnti che a prezzi reali depurati dalla variazione del potere d'acquisto, su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate.

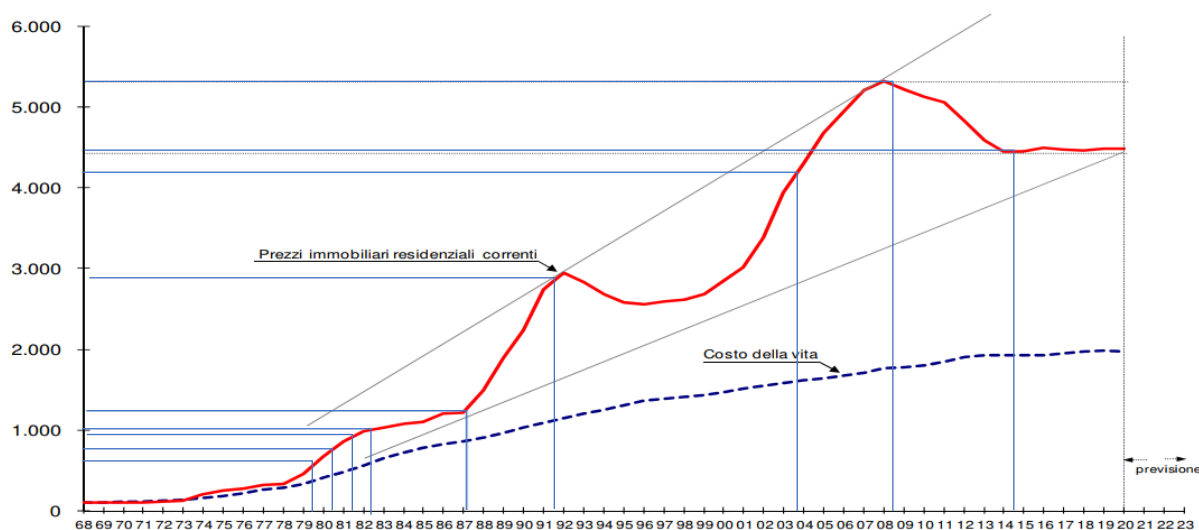
È ovvio che per lo scopo del presente studio occorre utilizzare il grafico "a prezzi correnti", qui riprodotto previa autorizzazione via e-mail del Prof. Ing. Arch .Alberto Maria Lunghini, presidente di Reddy's group e responsabile scientifico dello studio.

10

REDDY'S
group

Costo della vita e prezzi immobiliari correnti

in Italia dal 1968 al 2020



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2021

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Dal grafico si è ricavato, anno per anno, il coefficiente per allineare i valori nel tempo, sia per riportare il valore della relazione peritale del settembre 2003 al maggio 1979 (coefficiente 7,6), sia per allineare cronologicamente i valori anno per anno secondo l'andamento del mercato immobiliare. Considerato anche che si tratta di dati medi nazionali si sono utilizzate due cifre significative, in conformità alla teoria degli errori di misura.

Si è quindi proceduto a sviluppare la tabella di calcolo in conformità alla Sentenza del TAR dell'Emilia-Romagna n. 880/2021 del 26.10.2021.

CALCOLO DEL DANNO 5%, rivalutazione e interessi				danno sul valore allineato cronologicamente	Coefficiente rivalutazione monetaria da sito istat	somma rivalutata sul valore allineato	percentuale interessi legali	interessi legali sul valore allineato e rivalutato
	valore	coeff	valore allineato cronologicamente	5%				
1979	24.000,00	1	24.000,00	1.200,00	6,154	7.384,80	5,00%	369,24
1980	24.000,00	1,16	27.840,00	1.392,00	5,069	7.056,05	5,00%	352,80
1981	24.000,00	1,3	31.200,00	1.560,00	4,252	6.633,12	5,00%	331,66
1982	24.000,00	1,4	33.600,00	1.680,00	3,690	6.199,20	5,00%	309,96
1983	24.000,00	1,5	36.000,00	1.800,00	3,170	5.706,00	5,00%	285,30
1984	24.000,00	1,6	38.400,00	1.920,00	2,852	5.475,84	5,00%	273,79
1985	24.000,00	1,8	43.200,00	2.160,00	2,622	5.663,52	5,00%	283,18
1986	24.000,00	1,9	45.600,00	2.280,00	2,464	5.617,92	5,00%	280,90
1987	24.000,00	2	48.000,00	2.400,00	2,365	5.676,00	5,00%	283,80
1988	24.000,00	2,2	52.800,00	2.640,00	2,225	5.874,00	5,00%	293,70
1989	24.000,00	2,5	60.000,00	3.000,00	2,110	6.330,00	5,00%	316,50
1990	24.000,00	3	72.000,00	3.600,00	1,997	7.189,20	5,00%	359,46
1991	24.000,00	4	96.000,00	4.800,00	1,870	8.976,00	10,00%	897,60
1992	24.000,00	4,5	108.000,00	5.400,00	1,769	9.552,60	10,00%	955,26
1993	24.000,00	5	120.000,00	6.000,00	1,700	10.200,00	10,00%	1.020,00
1994	24.000,00	4,5	108.000,00	5.400,00	1,634	8.823,60	10,00%	882,36
1995	24.000,00	4,3	103.200,00	5.160,00	1,550	7.998,00	10,00%	799,80
1996	24.000,00	4,2	100.800,00	5.040,00	1,486	7.489,44	10,00%	748,94
1997	24.000,00	4,2	100.800,00	5.040,00	1,462	7.368,48	5,00%	368,42
1998	24.000,00	4,2	100.800,00	5.040,00	1,438	7.247,52	5,00%	362,38
1999	24.000,00	4,3	103.200,00	5.160,00	1,415	7.301,40	2,50%	182,54
2000	24.000,00	4,7	112.800,00	5.640,00	1,384	7.805,76	2,50%	195,14
2001	24.000,00	5	120.000,00	6.000,00	1,343	8.058,00	3,50%	282,03
2002	24.000,00	6	144.000,00	7.200,00	1,313	9.453,60	3,00%	283,61
2003	24.000,00	7,3	175.200,00	8.760,00	1,283	11.239,08	3,00%	337,17
2004	24.000,00	7,8	187.200,00	9.360,00	1,256	11.756,16	2,50%	293,90
2005	24.000,00	8,2	196.800,00	9.840,00	1,235	12.152,40	2,50%	303,81
2006	24.000,00	8,5	204.000,00	10.200,00	1,209	12.331,80	2,50%	308,30
2007	24.000,00	8,7	208.800,00	10.440,00	1,192	12.444,48	2,50%	311,11
2008	24.000,00	8,8	211.200,00	10.560,00	1,152	12.165,12	3,00%	364,95
2009	24.000,00	8,7	208.800,00	10.440,00	1,144	11.943,36	3,00%	358,30
2010	24.000,00	8,5	204.000,00	10.200,00	1,127	11.495,40	1,00%	114,95
2011	24.000,00	8,2	196.800,00	9.840,00	1,098	10.804,32	1,50%	162,06
2012	24.000,00	7,8	187.200,00	9.360,00	1,066	9.977,76	2,50%	249,44
2013	24.000,00	7,3	175.200,00	8.760,00	1,053	9.224,28	2,50%	230,61
2014	24.000,00	7,1	170.400,00	8.520,00	1,049	8.937,48	1,00%	89,37
2015	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,050	8.820,00	0,50%	44,10
2016	24.000,00	7,1	170.400,00	8.520,00	1,054	8.980,08	0,20%	17,96
2017	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,040	8.736,00	0,10%	8,74
2018	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,030	8.652,00	0,30%	25,96
2019	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,023	8.593,20	0,80%	68,75
2020	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,027	8.626,80	0,05%	4,31
2021	24.000,00	7	168.000,00	8.400,00	1,014	8.517,60	0,01%	0,85
				266.712,05		370.477,37		14.013,02

Il danno è stato calcolato anno per anno in ragione del 5% del valore del terreno rivalutato (allineato) anno per anno in base all'andamento del mercato immobiliare (dati Istat ed Agenzia delle entrate, elaborazione Reddy's group, Prof. Alberto Maria Lunghini).

Al danno così calcolato di 266.712 €, è stata applicata (anno per anno) la rivalutazione monetaria, pervenendo ad un importo complessivo (danno e rivalutazione monetaria) di 370.477 €.

Infine, sui valori allineati e rivalutati, sono stati applicati gli interessi legali, che complessivamente assommano a 14.013 euro.

La proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione calcolata in base ai parametri enucleati nella sentenza è pertanto la seguente:

Per danno e rivalutazione monetaria,	370.477 €
Per interessi legali,	<u>14.013 €</u>
Sommano	384.490 €

Diconsi euro trecentoottantaquattromilaquattrocentonovanta.

Cattolica, 6 dicembre 2021

Roberto Maria Brioli
Documento firmato digitalmente