



CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE - DEMANIO - MOBILITA' E VIABILITA'

Rettifica di curve pericolose sulla S.P. 56 "Molfetta-Ruvo"

PROGETTO DEFINITIVO

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

**Relazione sulla valutazione delle
indennità d'esproprio**

ALLEGATO

D.5.2

PROGETTISTA

Geom. Capo Salvatore MINAFRA

COLLABORATORI

Geom. Francesco Tedeschi

SCALA

COORDINATORE della SICUREZZA

Geom. Capo Salvatore MINAFRA

TECNICO ESTIMATORE

Geom. Capo Domenico Mastromatteo

DATA 23/11/2021

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Maurizio MONTALTO

PROG. N° 64/V



CITTÀ METROPOLITANA DI BARI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE, DEMANIO, MOBILITA' E VIABILITA'

Rettifica di curve pericolose sulla S.P. 56 "Molfetta-Ruvo"

Relazione sulla valutazione delle indennità d'esproprio

PROGETTO DEFINITIVO

PREMESSA

La seguente relazione accompagna il piano particellare redatto per l'espropriazione dei fondi interessati al progetto "Rettifica di curve pericolose sulla S.P. 56 Molfetta – Ruvo". Il piano particellare è stato redatto alla luce del D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni, della sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 del D.P.R. 327/2001), della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 del D.P.R. 327/2001).

DATI CATASTALI

La procedura espropriativa ha ad oggetto gli immobili censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, nel territorio del Comune di Molfetta, allibrati in Catasto Terreni al foglio 30 - p.lla 55, al foglio 31 - p.lla 20, al foglio 47 - p.lle 50, 51, 114, in Catasto Fabbricati al foglio 47 - p.lla 49 e nel territorio del Comune di Ruvo di Puglia al foglio 9 - p.lle 189, 191 e 315.

stralcio catastale del Comune di Molfetta, fogli di mappa 30 e 31



stralcio catastale del Comune di Molfetta, foglio di mappa 47



stralcio catastale del Comune di Ruvo di Puglia, foglio di mappa 9



ESAME URBANISTICO

I suoli ricadenti nel territorio del Comune di Molfetta sono da sviluppare a superfici di colture agricole atteso che trattasi di aree classificate dall' art. 42 delle N.T.A. adeguate ai sensi dell'art. 2, c. 5 della L.R. n. 11/2017 – luglio 2018 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta, approvato in via definitiva con Delibera di Giunta Regionale n. 527 del 10.5.2001 come *Zona E – Aree produttive agricole*.

stralcio di P.R.G. – zonizzazione (WebGis Molfetta)



I suoli ricadenti nel territorio del Comune di Ruvo di Puglia sono da sviluppare a superfici di colture agricole atteso che trattasi di aree classificate dalle N.T.E. adeguate alla Legge Regionale n. 11/2017 e approvate con Delibera di C.C. n. 22/2019 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ruvo di Puglia, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1626 del 04.11.2003 come *Zona E1 – Rurale*.

stralcio di P.R.G. – zonizzazione (WebGis Ruvo di Puglia)



CRITERI DI STIMA

Determinazione del valore di mercato delle aree agricole

Il valore di mercato in comune commercio di un fondo agricolo è il valore che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta, pertanto, di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un immobile. Il valore di mercato è quel tipo di valore squisitamente riferito alla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente. Il procedimento di individuazione del valore di mercato (che è sempre un processo di stima) è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, ed è ad esempio sempre al netto del valore d'affezione. La stima del fondo viene fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie). Il metodo di stima comparativo per procedere alla determinazione dei valori unitari di stima delle superfici interessate dal procedimento espropriativo basa i suoi fondamenti sulla legge di Jevons, secondo la quale i beni aventi caratteristiche simili tendono ad assumere un medesimo valore in condizioni di mercato ordinarie e trasparenti, differendo unicamente per un parametro tecnico che nel caso dei beni immobili, come detto, è rappresentato dalla superficie, tenendo sempre presente che per mercato, però, non s'intende il luogo topografico dove avvengono le contrattazioni, bensì come l'incontro tra la domanda (richieste dei consumatori) e l'offerta (offerte di produttori). Per domanda si intende la quantità di un dato bene che i consumatori sono disposti ad acquistare ad un dato prezzo. Per offerta si intende la quantità di un dato bene che i produttori sono disposti ad offrire ad un dato prezzo. Il procedimento in questione si basa su una considerazione semplicissima: *"se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è accettabile che anche il bene oggetto di valutazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo"*.

Seguire l'evoluzione del mercato fondiario nel tempo non sempre risulta agevole, dato che il bene fondiario possiede caratteristiche peculiari, prima fra tutte il ridotto grado di omogeneità, che diminuiscono la trasparenza del mercato e rendono meno facile una generalizzazione a livello macroterritoriale. Sono ormai note le considerazioni di quanti rilevano le particolari caratteristiche del bene fondiario come bene scarsamente fungibile, la cui valutazione da parte dei potenziali acquirenti e venditori travalica i più comuni criteri economici per assumere connotazioni che hanno a che fare più con la psicologia che non con le leggi della domanda e dell'offerta. Assunte queste considerazioni come un dato di fatto difficilmente opinabile se si analizzano caso per caso le contrattazioni, non va dimenticato che anche il bene fondiario viene scambiato sulla base di criteri di convenienza seguiti dai soggetti economici. Accade, peraltro, che le molteplici forze economiche, politiche e sociali interagendo, determinano la formazione di particolari segmenti di mercato che presentano dinamiche affatto diverse tra loro. La congiuntura economica assume senz'altro un rilievo importante nell'evoluzione del mercato fondiario, sia che si tratti di fattori economici generali sia che essi siano relativi al settore agricolo. Le politiche accentuano le dinamiche dei valori fondiari, agendo sugli stessi fattori economici. Infine gli aspetti sociali sono tanto più rilevanti quanto più hanno a che fare con le caratteristiche strutturali dell'agricoltura.

Tra i fattori economici extragricoli non va dimenticato il ruolo della congiuntura economica. Le alternative d'investimento nel mercato immobiliare urbano, ma anche nei mercati finanziari, concorrono in modi diversi alla formazione del prezzo della terra a seconda del tipo di congiuntura che caratterizza il sistema economico. Sotto questo profilo particolarmente importante risulta l'andamento dell'inflazione in relazione alle tendenze dei tassi d'interesse. In occasione di particolari fasi del ciclo economico la considerazione del bene fondiario come "bene rifugio" può costituire il fattore determinante nella valutazione attribuita al capitale

fondario. Anche in questo caso la determinazione del valore fondiario dipende in misura crescente dalle attese di inflazione e di guadagni/perdite in conto capitale e sempre meno dalla redditività della terra. Molti operatori, richiedendo i fondi rustici come “beni rifugio”, introducono un fattore speculativo a volte dirompente per il mercato fondiario. In assenza di fenomeni inflattivi eclatanti e con una contestuale riduzione dei tassi di interesse, la scomparsa di questo tipo di operatori in teoria dovrebbe avvantaggiare il rilancio degli investimenti da parte degli operatori rimasti - in larga misura agricoltori. Nel nostro Paese, mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani. Le statistiche evidenziano chiaramente il suddetto assunto, basta andare ad analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Nell'ambito dei terreni agricoli l'esigenza di disporre di informazioni organizzate sui valori è esplosa prepotentemente per effetto della sentenza del 30 giugno 2011 n. 181 della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittimo il criterio indennizzatorio per l'esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola ancorato ai valori agricoli medi (V.A.M.) di cui alla legge n. 865/71 e s.m..

Di fatto nel mondo professionale si sono avvertiti disagi connessi a:

1. carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
2. confusione per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità;
3. necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato che pubblico;
4. esigenza di disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Il sistema di rilevazione basato su dati relativi a singole compravendite è stato accantonato per motivi essenzialmente operativi. Infatti con questo tipo di rilevazioni l'attendibilità e la copertura omogenea di tutte le aree agricole dipende dalla numerosità del campione. Le risorse attualmente disponibili presso gli uffici periferici e la difficoltà di reperire collaboratori (soprattutto mediatori o notai) disposti a fornire informazioni in modo continuativo non consente di seguire questa strada. Orbene, è evidente l'inaccettabilità di valutazioni fondate sulla raccolta di un esiguo numero di atti di mercato, perché ciò contraddice ogni espressione disciplinare ed anche perché un tale orientamento renderebbe oltremodo semplice la creazione di piccoli segmenti di mercato artatamente generati per dimostrare valori inesistenti. Trattasi, infatti, di domanda esercitata dagli operatori esterni al settore agricolo che acquistano terreni per motivi diversi, che trovano sempre sbocco nell'attività residenziale. Non è possibile effettuare la stima comparativa, per la semplicissima ragione che manca alcun termine di paragone; non sono comuni (o non vi sono affatto) transazioni relative a terreni agricoli nel territorio interessato, e non sono, peraltro, in alcun modo rapportabili gli esiti di atti relativi a terreni agricoli in altre zone, a prescindere dal fatto che vi è, per i terreni a destinazione agricola l'impossibilità di procedere alla stima comparativa, per la semplicissima ragione che non vi è la possibilità di avere parametri costituiti da prezzi di mercato scaturiti da atti pubblici “definiti” e/o “accertati”, sia per la valutazione automatica ex D.P.R. 131/1986, sia perché anche

la normativa successiva fa riferimento al valore "normale" degli immobili, il quale è determinato giusta metodo stabilito dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, al fine dell'unificazione del metodo di calcolo (Legge 27.12.2006, n. 296) e, quindi, essendo scaturito dalle direttive di un provvedimento amministrativo teso ad uniformare il metodo di calcolo dello stesso, è cosa ben diversa dal più probabile valore di mercato. In pratica si dubita che un singolo perito possa disporre di una base-dati adeguata per determinare una media significativa a partire da dati elementari. Appare invece plausibile che si debba attingere a un dato già elaborato da terzi, ovvero dall'Osservatorio dei valori agricoli - Provincia di Bari - Listino 2020 - Rilevazione 2019 a cura di Exeo Edizioni, cioè da chi, per dimensioni, può disporre di questa mole di dati. Le indagini annuali sul mercato fondiario, realizzate dall'Osservatorio dei valori agricoli, rilevate in modo sistematico a livello territoriale e per tipologia produttiva dei terreni, ed elaborate al fine di realizzare un'apposita banca dati, costituiscono la testimonianza più attendibile dell'evoluzione del prezzo della terra e delle caratteristiche di questo particolare mercato. La procedura di rilevazione si basa sull'identificazione di valori minimo/massimo, relativi a compravendite di terreni agroforestali avvenute nel corso dell'anno. Date le caratteristiche particolari del mercato fondiario, condizionato dalla forte variabilità dei prezzi, con questo tipo di stima va scontata la difficoltà di individuare valori che siano pienamente rappresentativi della reale situazione di mercato. Per avere una sufficiente attendibilità i valori sono distinti per tipo di coltura praticata e per area territoriale comunale. La congiunzione di questi due elementi (tipi di coltura e zona agricola comunale) consente di evidenziare differenze di valore dovute a particolari fattori imprenditoriali e di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei prezzi dei terreni si precisa che la stima del capitale fondiario, secondo quanto riportato nella dottrina economico-estimativa, fa riferimento al valore della terra nuda e ai miglioramenti fondiari (fabbricati e impianti stabili, piantagioni legnose, sistemazioni idraulico agrarie). In base all'esperienza maturata nel corso degli anni si è rilevata l'estrema variabilità dei valori anche se riferiti a aree agricole di modesta dimensione. Su questa variabilità incide non soltanto la suscettività alla coltivazione, ma anche la composizione del capitale fondiario.

Comune di Molfetta - Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo riscontrabili

Qualità di coltura	Cod. tabella	Valore minimo	Valore massimo
Uliveto	A662I	13.000	26.000

I valori riportati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari, come nel caso di specie, ai quali possono competere i seguenti livelli di qualità: - fertilità → *ottimo*, - giacitura → *pianeggiante*, - accesso → *buono*, forma → *normale* e ubicazione → *eccellente*, da ciò si stabilisce il valore unitario del fondo in €/mq. 3,50.

Comune di Ruvo di Puglia - Valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo riscontrabili

Qualità di coltura	Cod. tabella	Valore minimo	Valore massimo
Uliveto	A662I	14.000	28.000

I valori riportati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari, come nel caso di specie, ai quali possono competere i seguenti livelli di qualità: - fertilità → *ottimo*, - giacitura → *pianeggiante*, - accesso → *buono*, forma → *normale* e ubicazione → *eccellente*, da ciò si stabilisce il valore unitario del fondo in €/mq. 3,80.

Determinazione dei valori di mercato delle aree legittimamente edificate

L'ablazione di cespiti del tipo in parola è regolata dall'art. 38 del T.U. sulle espropriazioni per opere di pubblica utilità (D.P.R. 327/2001), secondo il quale alle costruzioni legittimamente edificate compete l'indennità pari al relativo valore venale, senza riduzioni. Per costruzione legittimamente edificata si intende un fabbricato, con relative pertinenze, realizzato in

conformità della concessione edilizia. Agli effetti dell'indennità di espropriazione o del risarcimento del danno, il valore dei fabbricati deve essere considerato comprensivo del valore del suolo, effettuandosi la liquidazione con riferimento al valore di mercato per l'edificio (comprensivo di area di sedime, che da esso non è scindibile né autonomamente apprezzabile), senza che rilevi il fatto che il fabbricato sia destinato dall'espropriante alla demolizione. È stato, infatti, ripetutamente affermato (Cassazione Civile, Sez. I, 05.5.2005, n. 9372; Cassazione 6091/04; 4921/03; 14020/02; 15271/01; 6718/98 e 1113/97) che il valore del sedime non è scindibile, né autonomamente apprezzabile, rispetto al valore del fabbricato. Tale impostazione, che affida la stima degli edifici al criterio del valore venale, è stata ampiamente recepita dal vigente testo unico. Per la zona omogenea di tipo E comprendenti la parti di territorio comunale interessate dalla produzione agricola, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di espansione equivalenti, vengono fissati i seguenti valori unici al metro quadrato.

Usualmente il mercato immobiliare - dopo aver analizzato il territorio comunale, vista l'omogeneità e la linearità che contraddistingue lo sviluppo urbanistico e la limitata estensione dello stesso, considera l'intero territorio come unica zona territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo omogeneo per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali - per la determinazione del valore di mercato dell'area fabbricabile destinata alla realizzazione di opere d'interesse pubblico adotta quale parametro di riferimento il valore dell'area edificabile a destinazione residenziale con l'applicazione di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

- Valore base di riferimento dell'area edificabile a destinazione residenziale.

Nella fattispecie si segue il procedimento di "stima a valore di trasformazione"; la formula per il calcolo è la seguente: $V_{area} = V_{ae} \times Sed$ dove $V_{ae} = V_m \times ia$, (V_{ae} è il valore dell'area edificabile espresso in euro/mq, V_m è il valore di mercato del bene dopo il processo di trasformazione, ovvero il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI e ia è il coefficiente di incidenza dell'area utile, generalmente 10% ÷ 30%) e Sed è la superficie edificabile del lotto.

Tabella tratta dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato dell'interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: Bari - Comune: Molfetta - Fascia/zona: Suburbana/Strada provinciale per Terlizzi - Strada provinciale per Bitonto - Piscina di Sonz - S. Leonardo - Via Carrare. Codice di zona E1 - Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Ville e villini - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e villini	Normale	640	860

Si attribuisce, come riferimento, il valore medio V_m pari a €/mq. 750,00.

Per determinare il coefficiente ia di incidenza dell'area utile si assume il parametro così calcolato: 15% (incidenza area fabbricabile in zona suburbana al termine della costruzione) x 0,65 (riporto all'influenza area nuda) = 0,0975 → 9,75%. Si giunge così a quantificare il valore dell'area edificabile V_{ae} espresso in euro/mq: 750,00 x 0,0975 = 73,13 €/mq edificabile.

Relativamente alla situazione urbanistica del terreno e del compendio di cui fa parte, ovvero Zone E - Aree produttive agricole, art. 42 delle N.T.A., il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti, con le seguenti prescrizioni: IT indice di edificabilità territoriale 0,0092 mq/mq, H = 5 m., si assume la superficie edificabile Sed del lotto di mq. 1 in mq 0,21. Il valore di mercato dell'area di riferimento è €/mq 73,13 x mq 0,21 = €/mq. 15,36.

- Indice urbanistico di densità territoriale $I_1 = 0,80$ sulla base dei seguenti parametri:

range valori indice di edificabilità territoriale mq/mq.	indice di densità territoriale I_1
--	--------------------------------------

≤ 0,80	0,80
> 0,80 ≤ 1,00	0,90
> 1,00 ≤ 1,50	1,00
> 1,50	1,10

- Indice di destinazione d'uso $I_2 = 0,50$ sulla base dei seguenti parametri:

Destinazione d'uso	Indice di destinazione d'uso I_2
Residenziale	1,00
Artigianale - Industriale	0,85
Commerciale	0,85
Agricola	0,50
Servizi pubblici	0,40

Si calcola il valore di mercato dell'area = valore dell'area di riferimento x I_1 x $I_2 = 15,36 \times 0,80 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq. } 6,14$.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO

L'indennizzo dovuto è composto da tre somme:

- il valore di mercato dell'area che passa in proprietà all'autorità pubblica. Tale valore sarà stimato con riferimento alla data in cui sarà emesso il decreto di esproprio, poiché allo stesso consegue l'effetto traslativo della proprietà;
- l'indennità di occupazione riferita all'area occupata (comma 5 dell'art. 22-bis del D.P.R. 327/2001) da computare a norma dell'art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001 per il periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso, che sancisce l'inizio dell'occupazione e la data entro la quale deve essere emanato il decreto di esproprio, che determina la fine del periodo di occupazione. In virtù di ciò, al proprietario del bene occupato è dovuta una indennità per ogni anno di occupazione pari ad 1/12 dell'indennità di esproprio ovvero del valore di mercato dell'area riferito alla data di inizio periodo di occupazione; per ogni mese o frazione di mese, l'indennità di occupazione si riduce a 1/12 di quella annua;
- l'indennità aggiuntiva: il comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 dispone che, quando il proprietario del terreno espropriato sia coltivatore diretto del fondo o sia imprenditore agricolo a titolo principale dell'attività agricola praticata sul fondo, gli è dovuta una indennità aggiuntiva a quella di esproprio, determinata in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata sul terreno.

RIEPILOGO DEGLI INDENNIZZI

assegnazione	importo €
Valore di mercato dell'area espropriata/Indennità provvisoria	4.800,22
Indennità di occupazione (anni 3)	1.200,06
Indennità aggiuntiva (mq. 672 x 1,76) + (mq. 494 x 1,75)	2.047,22
Imposta ipotecaria	450,00
Imposta catastale	450,00
Imposta di registro	<u>432,02</u>
TOTALE	9.379,52

IL TECNICO ESTIMATORE
Geom. Capo Domenico Mastromatteo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Maurizio MONTALTO