



Città Metropolitana di Bari

Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio,
Mobilità e Viabilità

S.P. 61 "TURI - GIOIA DEL COLLE"

**Interventi per il miglioramento delle condizioni di
sicurezza e per il miglioramento delle caratteristiche di
percorribilità della curva al km. 5+600**

PROGETTO DEFINITIVO

art. 23 - D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50

Relazione sulla valutazione indennità di esproprio

COLLABORATORI

*Geom. Leonardo Calamita
Geom. Vincenzo Lupo*

PROGETTISTA E R.U.P.

Geom. capo Salvatore Minafra

ESPROPRIAZIONI

Geom. capo Domenico Mastromatteo

GEOLOGO

Dott. Francesco Zuffo

Visto: **IL DIRIGENTE**

Ing. Maurizio Montalto

ELABORATO

PDPE03

SCALA

DATA _____

PROG. N° _____

PREMESSA

La seguente relazione accompagna il piano particellare redatto per l'espropriazione dei fondi interessati al progetto S.P. 61 TURI – GIOIA DEL COLLE. Interventi per il miglioramento delle condizioni di sicurezza e per il miglioramento delle caratteristiche di percorribilità della curva al Km. 5+600. 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).

I valori di mercato sono stati determinati secondo i criteri stabiliti dalle "Linee guida per la determinazione dei valori di mercato" emanate dalla Provincia di Bari con atto n. 7651 del 27.10.2014, reso noto successivamente a tale data tramite pubblicazione sul sito web istituzionale alla sezione trasparenza, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n. 33/2013 e all'albo pretorio in ottemperanza all'art. 32, comma 1 della L. n. 69/2009.

DESCRIZIONE DEI SUOLI DA ESPROPRIARE

I suoli oggetto della presente sono localizzati in agro di Turi e di Sammichele di Bari e sono allibrati al Catasto Terreni del Comune di Turi al foglio 53, p.lle 58, 69 e 75 e al Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al foglio 23, p.lle 164, 323 e 463; trattasi di aree da sviluppare a superfici di colture agricole, atteso che sono classificate rispettivamente dall'art. 38.1 delle N.T.A. del vigente P.U.G. del Comune di Turi, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1328 del 03.8.2007, come *Conteso Agricolo - Zona E* e dall'art. 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1860 del 22.12.2000, come *Aree agricole - Zone E1*.

Stralcio del P.U.G. di Turi





PROCEDIMENTO DI STIMA

Il valore dei terreni agricoli è riferito al valore della terra nuda ed è stimato secondo il criterio del più probabile valore di mercato. 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. La stima del fondo è stata fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie).

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.

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 debba attingere a un dato già elaborato da terzi (cfr. INEA), cioè da chi, per dimensioni o funzione istituzionale, può disporre di questa mole di dati. Le indagini annuali sul mercato fondiario, realizzate dall'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria, ente pubblico di ricerca sottoposto alla vigilanza del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali - attraverso la rete degli Osservatori regionali di Economia Agraria dagli anni cinquanta in avanti, 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.

Estratto banca dati dei valori fondiari - Fonte: INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica (in euro per metro quadrato)

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
PUGLIA	BARI	Pianura	Seminativo	2,34	1,00	3,02	10.561
PUGLIA	BARI	Pianura	Frutteto	1,41	1,00	2,62	3.792

DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO

L'indennizzo dovuto è composto da due somme:

1. 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;
2. 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.

QUADRO ECONOMICO

assegnazione	importo €
Valore di mercato dell'area espropriata/Indennità provvisoria	4.925,88
Indennità di occupazione (anni 3)	1.231,47
Imposta ipotecaria	200,00
Imposta catastale	200,00
Imposta di registro	443,33
TOTALE	7.000,68