

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

Servizio Edilizia Pubblica, Territorio e Ambiente

Viabilità

VARIANTE DELLA S.P. 240 ALL'ABITATO DI CAPURSO

PROGETTO DEFINITIVO

REV. 2

**PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE DELLE
INDENNITA' DI ESPROPRIO**

ELABORATO

D.10.3

PROGETTISTI

Ing. Saverio G. Caravelli
Ing. Emilia Monaco
Ing. Antonio Savino

PROGETTAZIONE IDRAULICA

Ing. Salvatore Vernole

GEOLOGO

Dott. Francesco Zuffo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Cataldo LASTELLA

COLLABORATORI

Geom. Vito Amati
Geom. Vincenzo Lupo
Geom. Francesco Tedeschi
Geom. Maurizio Vitale
P.I. Giuseppe Maffei
Sig. Giambattista Coladonato

COORDINATORE SICUREZZA

Geom. Vincenzo Lupo

SCALA

DATA _____

PROG. N° _____

CITTA' METROPOLITANA DI BARI
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA, TERRITORIO E AMBIENTE

VARIANTE DELLA S.P. 240 ALL'ABITATO DI CAPURSO

1. 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.

Considerato il carattere tendenzialmente oggettivo del dato per cui si stabilisce un valore esente da condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività, il mercato di riferimento è necessariamente quello della compravendita, attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore, accertando, comunque, ulteriori componenti presenti in qualunque mercato di scambio economico di beni. 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”*.

La stima, quindi, non è altro che una previsione di formazione del prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi storici sono quelli che si sono formati per i contratti già adempiuti.

Nella fattispecie si mette in risalto che - secondo il rapporto INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) - il mercato fondiario 2012 - 2013 è caratterizzato da «un’attività di compravendita ridotta» oltre che da una vera e propria corsa al terreno in affitto o in comodato d’uso: si conferma anche nel periodo 2012 - 2013 una domanda per terreni in affitto nettamente superiore all’offerta, specie nelle regioni meridionali. I canoni sono in rialzo soprattutto per i terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche. Difatti, secondo il censimento ISTAT dell’agricoltura, nel 2010 le superfici coltivate in affitto o gestite a titolo gratuito rappresentano il 38% del totale, con un incremento del +60% rispetto al 2000.

La terra sta perdendo valore. Nel 2013 calano le contrattazioni per la compravendita e l’affitto e il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento. Nel 2012 infatti per la prima volta dopo vent’anni le vendite si sono ridotte e hanno trascinato al ribasso i prezzi che hanno perso in termini nominali solo lo 0,1% che sale però al 3,1 per cento se si considera il tasso d’inflazione. In pratica, secondo quanto rileva l’Inea nello studio sull’andamento del mercato fondiario la terra ora vale il 93% rispetto alle quotazioni del 2008. Inea dà anche una spiegazione delle cause di questo fenomeno. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c’è la difficoltà di accesso al credito «uno dei fattori che limita la potenzialità della domanda degli agricoltori professionali che sono ancora interessati a consolidare la struttura aziendale per aumentare le economie di scala ». Gli acquirenti extra agricoli da parte loro sono frenati dalle incerte prospettive di reddito. Un altro elemento di novità è che la flessione dei prezzi interessa di più le aree di pianura, quelle che rendono di più. Ma complessivamente l’andamento è in forte rallentamento. Anche per effetto della riduzione degli incentivi alle agroenergie che avevano vivacizzato la domanda di terreni da utilizzare per questo scopo.

Sicuramente tra le operazioni propedeutiche alla stima di un terreno agricolo da espropriare vi è dapprima quella della sua identificazione mediante l’individuazione della posizione, dimensione, forma, confini, dati catastali, presenza di piantagioni e/o edificazioni; in seguito esaminate le

caratteristiche intrinseche proprie del fondo (esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, presenza di acqua, esistenza di elettrodotti o di servitù) e le caratteristiche estrinseche e ambientali proprie della zona in cui il fondo è localizzato, si procede alla determinazione del valore di mercato del terreno agricolo utilizzando il metodo di stima sintetico- comparativo.

Partendo da fonte: INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). Estratto banca dati dei valori fondiari medi min – max per zona altimetrica provinciale (i valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiaria) ed effettuando una comparazione con terreni analoghi oggetto di compravendita nella zona si possono considerare i seguenti prezzi di mercato per ettaro:

Regione	Provincia	Comune	Tipologia colturale	Valore di mercato
PUGLIA	BARI	Capurso	Oliveti	22.000
PUGLIA	BARI	Capurso	Seminativi e ortofloricole	18.000
PUGLIA	BARI	Capurso	Frutteti – agrumeti - mandorleti	22.000
PUGLIA	BARI	Capurso	Vigneti uva da tavola	36.500

Per quanto attiene le zone E2 per attività primarie si è effettuata una comparazione con terreni similari acquisiti nella zona dai quali si è potuto evincere un valore di mercato di €26.000/ha

2. Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ad uso residenziale e non

Il disposto normativo ex art. 37 del D.P.R. 08.6.2001, n. 327 stabilisce che l'indennità di esproprio dovuta al proprietario è il valore venale dell'immobile aggiornato al momento dell'esproprio, ovvero il valore venale sulla base del quale deve essere liquidata l'indennità di area edificabile è semplicemente il prezzo che il proprietario avrebbe potuto ricavare dal terreno espropriato se, invece che subirne l'esproprio, lo avesse venduto alle condizioni di mercato vigenti al momento.

I terreni edificabili sono beni immobili particolari il cui valore nel mercato è dato soprattutto dalla potenzialità edificatoria che essi presentano; per definizione il più probabile valore di mercato di un'area edificabile si esprime correttamente a mc. edificabile o a mq. edificabile.

L'edificabilità di fatto concorre a determinare l'indennizzo, una volta che sia stata determinata l'edificabilità legale: la mancata effettiva possibilità di edificare (insufficiente dimensione, indici di fabbricabilità esauriti, ecc.) non incide sulla qualificazione dell'area, ma incide sicuramente sulla riduzione del valore di esproprio.

Al fine di condurre una corretta analisi di mercato, è importante identificare le caratteristiche dell'area oggetto d'indagine, così da individuare correttamente i comparativi da impiegare nella valutazione.

I fattori da considerare per la valutazione delle aree edificabili si riassumono come di seguito:

- la destinazione urbanistica dell'area data dal Piano Regolatore vigente e le previsioni dello strumento urbanistico - l'area potrebbe essere oggetto di modificazioni degli indici o sottoposta a vincolo espropriativo per pubblica utilità;
- l'indice di edificabilità e gli altri parametri che regolano l'edificabilità del lotto (superficie coperta, distanza dai confini, distanza dalle strade, ecc.);
- la localizzazione - l'ubicazione rispetto al centro del paese e alla viabilità principale o secondaria;
- il livello dello sviluppo dell'area, ovvero l'attuabilità di una trasformazione attraverso intervento diretto o la necessità, come nel caso di specie, di un Piano Attuativo;
- il livello di urbanizzazione dell'area, considerato che un terreno urbanizzato può valere il 20-30% in più rispetto ad uno da urbanizzare.

Le indagini di mercato per le aree edificabili vanno condotte con particolare cura in ragione della particolarità del bene, dei diversi parametri che possono influenzarne il valore; anche in questo caso lo strumento web può fornire un utile strumento, ma le informazioni fornite non è detto che siano riconducibili agli standard corretti.

La via preferenziale per la raccolta di dati strumentali alla valutazione, resta l'intervista diretta agli operatori del settore.

Detto ciò, nel mercato delle aree edificabili la relativa stima può avvenire:

- con procedimento sintetico, qualora si riscontri un mercato attivo di aree edificabili con caratteristiche simili al bene oggetto d'indagine: studio attraverso gli imprenditori o gli operatori locali;
- attraverso un procedimento misto che fa riferimento a due dati, al valore di mercato dei beni dopo il processo di trasformazione e al coefficiente di incidenza dell'area utile;
- con procedimento analitico, ovvero impiegando solo il valore di trasformazione; tale procedimento viene difficilmente impiegato negli studi di fattibilità in quanto presuppone che il valutatore sia a conoscenza del profitto del promotore.

Nella fattispecie la stima viene fatta seguendo il procedimento misto.

L'Agenzia delle Entrate e l'O.M.I. (l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) hanno diffuso i dati relativi alle compravendite immobiliari nel primo semestre 2015 che in qualche modo ripercorre il trimestre 2013 (pubblicazione del 21 novembre 2013) in occasione della quale si ebbe un'ulteriore caduta del 6,6% rispetto all'analogo periodo del 2012. Nonostante il

rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004.

Il settore non residenziale che comprende i mercati del terziario, commerciale e produttivo mostra, nel III trimestre 2013, in evidente analogia con il settore residenziale, un consistente calo delle compravendite rispetto al III trimestre 2012. A fronte della diminuzione del - 5,1% registrata nel settore residenziale, il terziario e il commerciale perdono rispettivamente il - 11,7% e il - 8,2%. Il settore produttivo segna un calo del - 9,4% delle transazioni rispetto al III trimestre 2012. Ormai dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. È il settore commerciale a mostrare le maggiori sofferenze con un calo complessivo degli scambi, rispetto al III trimestre 2004, che supera il 50% (- 56,7%), segue il settore terziario che segna una contrazione del - 50,8%. Infine, il settore produttivo registra dal III trimestre 2004 una diminuzione del - 38,8%.

Nel 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend, fortemente negativo nel corso del 2012, nonostante i tassi di calo riscontrati nel III trimestre 2013 risultino in aumento rispetto a quanto calcolato nel II trimestre 2013.

Nel settore produttivo/commerciale continua la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. Il tasso di calo che nel II trimestre 2013 sembrava essersi affievolito (era - 2,7%) torna a crescere con una variazione tendenziale che, come già detto, nel III trimestre 2013, rispetto all'omologo trimestre 2012, risulta del - 8,2%. La flessione riguarda tutte le aree territoriali con il Sud che segna il calo maggiore, - 10,4%.

Il mercato immobiliare è da inquadrarsi all'interno del mercato economico italiano. Il persistere di trend negativi degli indicatori macroeconomici come consumi, pil e occupazione rallentano anche la ripartenza del settore immobiliare. Ulteriore ostacolo alla ripresa del mercato immobiliare è l'accesso ai mutui da parte dei potenziali acquirenti.

Certamente non è facile intuire dove andrà il mercato immobiliare e quanto durerà ancora questa correzione dei valori, però, la maggior parte degli esperti prevede che nel corso del 2014 l'andamento del mercato immobiliare sarà pressoché uguale a quello dello scorso anno.

Tutto ciò è ampiamente confermato nel terzo rapporto quadrimestrale 2013 sul mercato immobiliare presentato dall'autorevole Istituto di ricerca Nomisma nello scorso mese di novembre: *la seconda ondata recessiva iniziata nel 2011 - si legge nell'Osservatorio - parrebbe essere giunta a conclusione: anche se per il 2014 non si preannunciano significativi miglioramenti, a partire dal 2015 si ritiene plausibile un avvio di ripresa ... per fine 2013 è confermata una ulteriore frenata*

degli scambi (- 8,3%). Questo scenario presuppone tuttavia - notano da Nomisma - una prosecuzione dell'aggiustamento dei prezzi degli immobili: il repricing, cominciato in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, proseguirà anche nel prossimo biennio, seppure con un'intensità via via decrescente. Nel secondo semestre, nel segmento non residenziale, il calo delle compravendite si è attenuato, con un'oscillazione del - 7,1% a livello nazionale rispetto al - 24,1% dell'anno precedente. L'aggiustamento verso il basso dei valori immobiliari sarà ancora significativo nel 2014 in tutti i comparti, mentre sarà più contenuto nel 2015. Occorrerà attendere il 2016 per tornare al segno più si legge nell'Osservatorio. Il sentimento degli operatori sui prezzi conferma il suo andamento fortemente negativo. La sensazione è chiara: i valori immobiliari devono ulteriormente calare, considerando il dimezzamento delle compravendite realizzatosi negli ultimi sette anni, e a cui occorre aggiungere un'ulteriore revisione al ribasso delle aspettative sul fronte delle quantità scambiate.

Il mercato immobiliare italiano per Nomisma è caratterizzato da un evidente eccesso di offerta e da una domanda esigua e selettiva: occorre quindi un riprezzamento coerente con la mutata percezione di rischiosità degli asset e il riposizionamento non temporaneo delle banche rispetto agli impieghi immobiliari. Il difficile accesso al credito resta un muro difficilmente sormontabile. Sul fronte mutui si intravedono tuttavia alcuni segnali che possono prospettare per il 2014 un arresto della contrazione delle erogazioni e l'avvio di un processo di ripresa (+ 17,6%). Il primo elemento positivo deriva dalle percezioni degli stessi istituti bancari, che segnalano per l'ultimo trimestre 2013 l'avvio di una tendenza di offerta creditizia meno restrittiva a fronte di una domanda percepita in leggera crescita. Se naturalmente non è possibile leggere in queste affermazioni una ripresa nel mercato creditizio è però possibile segnalare la fine del periodo di contrazione. Un secondo dato emerge dai dati sulla capacità di accesso al mercato immobiliare attraverso il credito e alla capacità reddituale delle famiglie italiane. La fase acuta della malattia per il mercato dei mutui è probabilmente passata, tuttavia il paziente è debole e per recuperare ci vorranno tempo e sforzi non secondari.

Da rilievi compiuti in modo critico presso alcune delle fonti attualmente disponibili per la stima del più probabile valore di un terreno che abbia un potenziale edificatorio, legate al mondo della ricerca e dell'editoria (cfr. il Consulente Immobiliare/Gruppo Il Sole 24 Ore, Nomisma), agli operatori dell'intermediazione (cfr. l'Osservatorio sul mercato immobiliare della Fiaip) e al settore pubblico (cfr. l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è stato possibile ricavare il valore di mercato delle aree in questione, procedendo nel seguente modo:

Esigue sono le aree produttive interessate dalla procedura espropriativa le quali rientrano in due tipologie:

- Zona D1: zone per attività secondarie - artigianato di servizio;
- Zona D2: zone per attività secondarie – impianti di lavorazione depositi agricoli, depositi commerciali laboratori:completamento

Per assimilazione alle zone artigianali già presenti nel comune interessato e tenendo conto che le aree in questione sono ubicate in zona da urbanizzare si assumono:

Vae = 48,00 euro/mq per le zone D1

Vae = 50,00 euro/mq per le zona D2.

Vae= valore di mercato delle aree

Ultima comparazione è stata eseguita per la esigua area C3 – zona residenziale di nuovo impianto - per la quale è stato dedotto un valore al mq pari ad €35,00.

3. Conclusioni

L'indennizzo comprende le colture esistenti sul terreno oggetto di valutazione.

Le ulteriori indennità previste per legge (coltivatore diretto, usufruttuario ecc.) saranno valutate appena sarà noto il numero di essi.

Eventuali muri a secco, impianti di irrigazione o qualsiasi altro manufatto da ricostruire, ripristinare e/o modificare sarà a carico dell'impresa che realizzerà l'opera.

A tal fine si ritiene congrua una somma omnicomprensiva di €170.000,00.

I progettisti

Il Responsabile Unico del Procedimento
