



COMUNE DI BREMBATE

PROVINCIA DI BERGAMO

Settore Territorio e Ambiente

Ambito di trasformazione denominato ATP3

Indennità di espropriazione

(articolo 32 D.P.R. 327/2001)

PERIZIA DI STIMA

Ing. Claudia Del Prato _____

ottobre 2016

Premessa

La presente relazione si pone come obiettivo la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree edificabili presenti nella zona di espansione ATP3, "*Ambito di trasformazione produttivo di derivazione da P.R.G.*", sita nel territorio del Comune di Brembate, a ridosso di via Liguria, al fine di fornire al Consorzio ATP3, costituito ai sensi dell'articolo 12 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. in data 14 dicembre 2015, il valore di esproprio per l'acquisto delle aree appartenenti a quei proprietari non aderenti al consorzio stesso.

L'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili, "*per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*"

Inoltre, si deve considerare che a seguito dell'adozione, da parte del Comune Comunale, del Piano di Governo del Territorio si è proceduto a ridefinire i valori delle singole aree sulla base dei nuovi indici di Utilizzazione Territoriale per le nuove aree edificabili.

Zona di ubicazione

La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è certamente elemento preponderante agli effetti della sua valutazione, in quanto le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche socio economiche della zona, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio.

Nel caso specifico trattasi di un'area all'interno di un ambito di trasformazione adiacente alla zona produttiva già edificata, confinante a nord con la strada provinciale Sp183 (via delle Industrie), a sud con l'autostrada A4 e a est con la nuova strada di lottizzazione via Liguria.

A ovest dell'area è facilmente raggiungibile il casello dell'autostrada A4 (Milano-Bergamo) di Capriate San Gervasio attraverso la Sp 183.

L'urbanizzazione dell'area è agevolata dal fatto che via Liguria è servita, per tutta la sua lunghezza, da condotte della fogna nera, rete elettrica, rete idrica, rete del gas e rete telefonica, pertanto risulta piuttosto facilitato l'allaccio delle nuove utenze.

Dati catastali

Le aree oggetto di esproprio sono identificate nel piano particellare allegato alla richiesta di approvazione del piano di lottizzazione.

1. Area di mq 897,19 - Parte del mappale 1514, del catasto terreni di Brembate, sezione censuaria di Grignano, foglio 9 - R.D. € 8,31 R.A. € 9,76.
2. Area di mq 679,32 - Prate del mappale 4622, del catasto terreni di Brembate, sezione censuaria di Brembate Sotto, foglio 9 - R.D. € 8,75 R.A. € 9,06.

Parametri urbanistici

Dal punto di vista urbanistico trattasi di una zona produttiva di espansione, soggetta a piano attuativo denominato ATP3, all'interno della quale sono compatibili anche attività direzionali commerciali.

Il vigente Piano di Governo del Territorio prescrive per la zona i seguenti indici:

$$Q_f = 50\% S_t$$

$$S_{lp} = 75\% S_t$$

$$H_{max} = 9,00 \text{ m} - \text{per fabbricati produttivi}$$

$$H_{max} = 11,00 \text{ m} - \text{palazzina uffici pertinenti all'attività produttiva}$$

$$H_{max} = 28,00 \text{ m} - \text{palazzina uffici direzionali}$$

$$D_c = H/2 \text{ per edifici con altezza } > 10,00 \text{ m}$$

$$D_c = 5,00 \text{ m per edifici con altezza } < 10,00 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m}$$

Concetti generali sulle metodologie adottate

L'esigenza della definizione dei valori di aree edificabili, ai fini del citato scopo, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

1. La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;
2. la definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie.

Si è ritenuto quindi di adottare la seconda ipotesi, ovvero la ricerca di un valore commerciale "medio" che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori

del terreno edificatorio.

Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

Per la stima delle urbanizzazioni è possibile adottare un metodo sintetico o analitico, secondo la reperibilità dei dati rilevabili sul mercato.

Pertanto si è operata una delimitazione del territorio in zone di valenza omogenea, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari e si sono accertati i prezzi definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale".

Definendo una sintesi degli elementi sopradescritti, si è successivamente proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri precedentemente illustrati, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando sul terreno da edificare, sulle loro rilevanza economica.

Principi e criteri estimativi

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere espropriativo, e considerando che il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i.) alla sezione III articolo 37 "Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata" al comma 1 (di seguito riconfermato dall'articolo 2, comma 89 della Legge n. 244 del 2007) recita:

"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. (omissis ...)".

È quindi chiaro che la stima è attuata principalmente in base al relativo valore venale, pertanto è evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili,

termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

Si è ritenuto che il criterio estimativo più idoneo, fra i vari possibili, sia quello della "stima per confronto".

Questo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato.

Detto metodo, pertanto, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente "riconosciuta" e accettata.

Da alcune ricerche effettuate, ad oggi i suoli ricadenti all'interno del piano di lottizzazione in argomento risultano essere pervenuti agli attuali proprietari tramite atti di compravendita stipulati nell'ultimo decennio di seguito sintetizzati:

anno	valore [€/mq]
2007	123.00
2012	153,00
2014	148,00

Vanno inoltre considerati anche i costi per le opere di urbanizzazione nonché gli standar qualitativi richiesti dallo strumento di pianificazione urbanistica all'atto della trasformazione dell'area.

Opere di urbanizzazione: i lottizzanti hanno già sostenuto oneri per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito (via Liguria e rotatoria sulla Sp183) pari ad € 377.946,52 e dovranno sostenere oneri pari a € 750.978,65 per le opere di urbanizzazione interne all'APT3. Parametrando il costo delle opere di urbanizzazione alla superficie territoriale dell'ambito pari a mq 46.730,00 otteniamo un'incidenza a mq pari a circa a euro 24,00.

Standard qualitativi: per le aree appartenenti alla lottizzazione ATP3, il previgente

Piano Regolatore Generale, all'articolo 63 delle N.T.A. aveva previsto la pagamento all'Amministrazione Comunale uno standard qualitativo fissato pari a euro 775.000,00 (valutato con un parametro di 16,50 €/mq di Superficie Territoriale di nuova trasformazione); tale standard è stato assolto per tutti i mappali appartenenti alla lottizzazione ad eccezione di alcuni mappali tra cui la particella n. 4622 oggetto di esproprio. La quota di standard qualitativo che incide sulla parte del mappale oggetto di esproprio è quantificabile in € 11.208,78 (mq 679,32 x 16,50 €/mq).

Conclusioni

Considerati i valori ricavati dagli atti di compravendita, le condizioni al contorno e tenuto che nel valore venale di vendita di un'area pronta per l'edificazione, è comprensivo del costo delle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi, si può affermare che l'attuale valore di esproprio del suolo utile per l'attuazione della lottizzazione sarà pari a circa **100,00 €/mq.**