

COMUNE DI DUGENTA

Ufficio Tecnico Comunale



via Nazionale, 139
C.F. 8004400620 - P. IVA 00981210628
82030 - Dugenta (BN)
TEL/FAX 0824-978003
PEC: protocollo.dugenta@pcert.it

PROTOCOLLO/VISTI

COMUNE DI DUGENTA

Provincia di Benevento

**“LAVORI DI ADEGUAMENTO, AMPLIAMENTO E
COMPLETAMENTO DELLA RETE FOGNARIA”**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

ELABORATO:

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

SCALA:

TAVOLA N°:

REL.02

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI DUGENTA

VISTO IL SINDACO

VISTO IL TECNICO RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO

Clemente Di Cerbo

Geom. Alfonso Giovanni Romano

U.T.C.

CODICE PROGETTO

CIG:

CUP:

STESURA N°

1

DATA

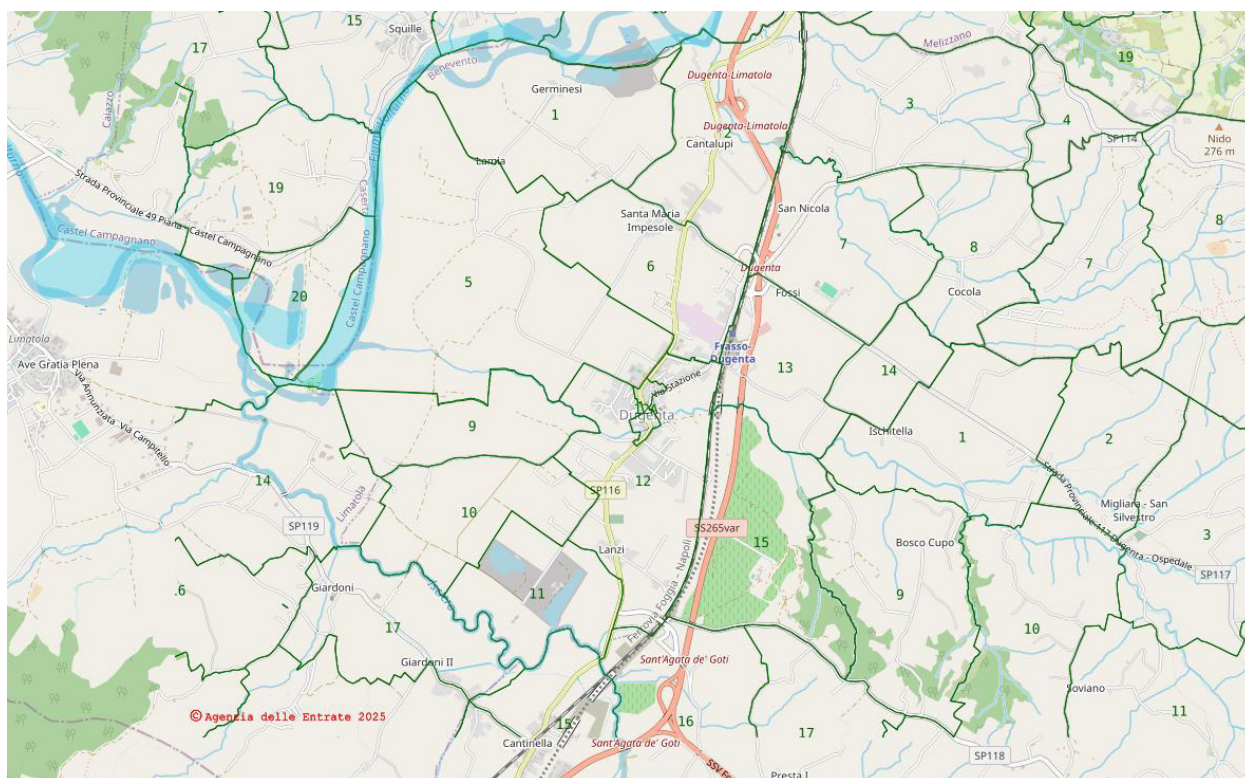
--/--

Sommario

1	INTRODUZIONE	2
2	PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	2
3	INDENNITA'	3
3.1	Indennità di esproprio.....	3
4	VALORE VENALE DEI TERRENI	3

1 INTRODUZIONE

La presente relazione di stima dei terreni è allegata al piano particellare di esproprio nell'ambito dei lavori relativi ai **“LAVORI DI ADEGUAMENTO, AMPLIAMENTO E COMPLETAMENTO DELLA RETE FOGNARIA” nel Comune di Dugenta (BN)** e attiene alla determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli nell'agro del Comune di Dugenta (BN), individuati catastalmente nei Fogli 1-3-7-9.



Dalle visure catastali risulta che le particelle interessate dall'intervento sono di proprietà privata.

Dopo aver individuato le particelle si sono effettuate le necessarie consultazioni dalla banca dati informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Benevento per l'individuazione dei soggetti intestatari dei singoli fondi. Individuati i soggetti proprietari in base all'art. 40 e 41 del T.U. si è provveduto all'individuazione dell'indennità di base dell'esproprio ai sensi dell'ex art. 40 comma 2 e 3 del D.P.R. n. 327/2001 (commi dichiarati costituzionalmente illegittimi da Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011), utilizzando i valori di mercato per ettaro e per tipo di coltura di terreni.

2 PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Il presente piano particellare degli espropri è stato redatto in base alle mappe catastali vigenti aggiornate con gli ultimi frazionamenti e/o variazioni. Esso comprende le espropriazioni necessari sia per l'occupazione definitiva delle aree interessate, sia per le occupazioni temporanee.

Nell'ordinamento italiano l'espropriazione per pubblica utilità è regolata dal D.P.R. n° 327 del 8 giugno 2001, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per

pubblica utilità", rivisitato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 302 e integrato dal D. Lgs 27 dicembre 2004, n.330 che in attuazione della Legge 27 ottobre 2003, n. 290 ha dettato norme speciali relative alle infrastrutture lineari energetiche. Il nuovo Testo unico ha riunito in un unico atto normativo tutte le disposizioni prima sparse su circa un centinaio di leggi e regolamenti, abrogando la risalente ma fondamentale legge 25 giugno 1865, n° 2359. L'articolo 42, terzo comma della Costituzione della Repubblica italiana e l'articolo 834 del codice civile stabiliscono che la proprietà privata può essere espropriata per pubblica utilità. Il fondamento costituzionale dell'espropriabilità è ancora più chiaro se si legge l'articolo 42, terzo comma in combinato disposto con l'Art. 2, che sottopone tutti i cittadini a "doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale". In virtù di questi doveri e della tutela e garanzia data alla proprietà privata si prevede che il privato che subisce il provvedimento espropriativo debba ottenere un indennizzo e non un risarcimento. Il bene espropriato passa in capo alla pubblica amministrazione per ragioni di pubblica utilità, cioè nel perseguimento di un interesse pubblico, ovvero della collettività organizzata di cui anche l'espropriato fa parte.

3 INDENNITA'

3.1 Indennità di esproprio

Per il calcolo delle indennità dovute agli immobili interessati dal PPE sarà fatto riferimento alle norme contenute nel Testo Unico Espropri approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n. 302, nonché dalla Legge 244/2007 (Legge Finanziaria) la quale in applicazione dell'art. 834 del Codice Civile e delle ultime sentenze della Corte Costituzionale, stabilisce il pagamento di una giusta indennità, indennità riconducibile al valore venale del bene determinato sulla base delle effettive caratteristiche dello stesso al momento della cessione o alla data di emanazione del decreto.

4 VALORE VENALE DEI TERRENI

Il valore venale di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento. Ovviamente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e verosimile quanto maggiore sarà l'estensione di quel particolare mercato e quanto più frequenti saranno gli scambi all'interno di esso.

Per la stima del valore di mercato delle aree da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, esistenza di un accesso agevole o meno) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) delle aree che concorrono nella formazione di tale valore.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Benevento) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

QUALITA'***VALORE VENALE (€/Ha)***

SEMINATIVO	29.250 €/Ha
SEMINATIVO ARBORATO	42.000 €/Ha
SEMINATIVO IRRIGUO	54.500 €/Ha
ULIVETO	75.000 €/Ha
FRUTTETO	47.300 €/Ha