
COMUNE DI VARISELLA
Provincia di Torino

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA
CAPTAZIONE DELL'ACQUEDDOTTO
COMUNALE

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 10/04/2014
contestualmente alla dichiarazione di pubblica utilità.

Il Responsabile Unico del Procedimento: _____



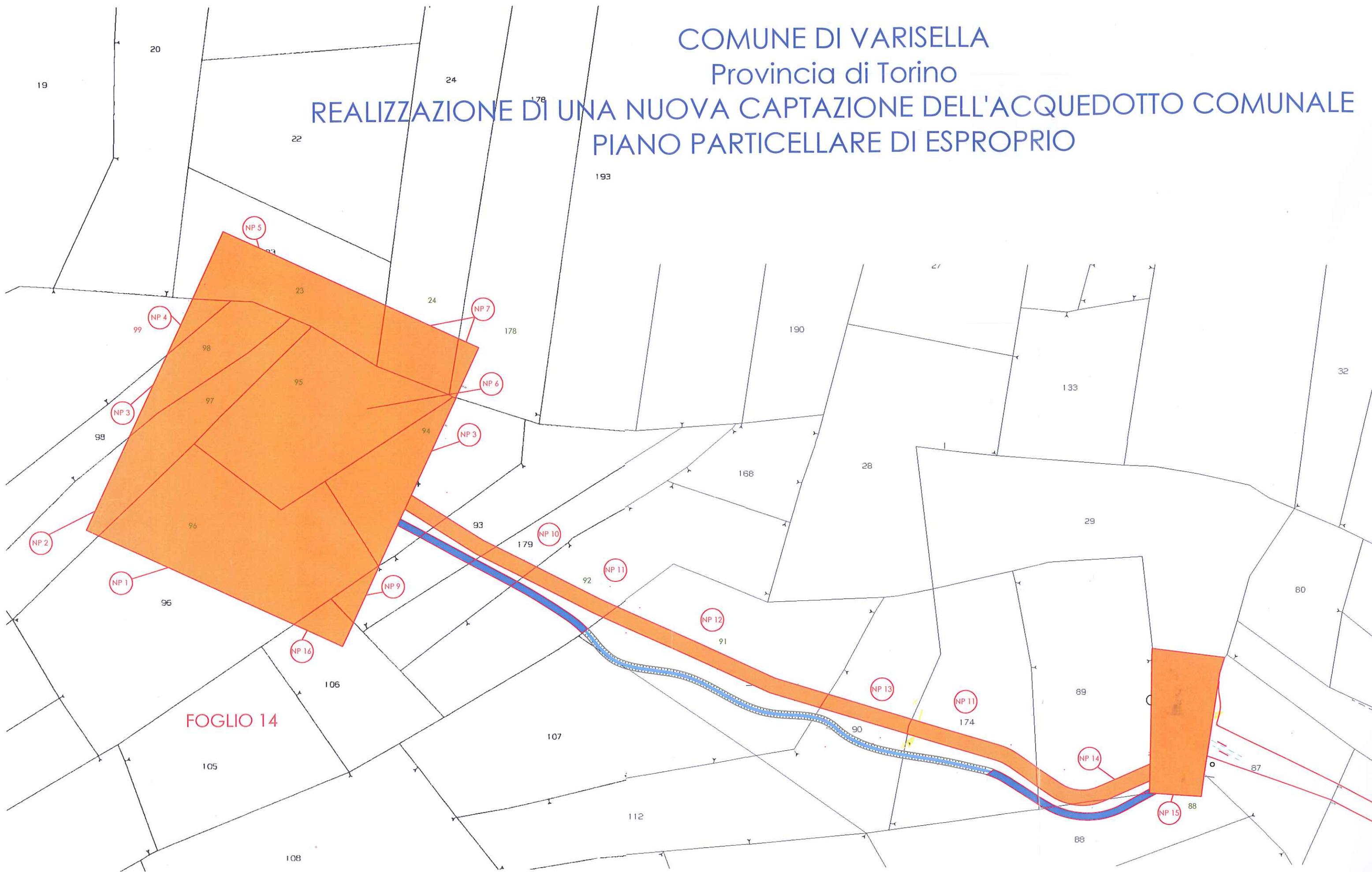
Redazione a cura di Per. Agr. Sebastiano Volpe
Via Volturno, 2
Settimo Torinese

COMUNE DI VARISELLA

Provincia di Torino

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CAPTAZIONE DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

FOGLIO 14



COMUNE DI VARISELLA
Provincia di Torino
REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CAPTAZIONE DELL'ACQUEDDOTTO COMUNALE
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
ELENCO DITTE

NPP	Ditta catastale						Quota di poss.	Dati catastali				Sup. da espr. (m²)	Sup. da ass. (m²)	Valore unitario (€/m²)	IND. ESPR. (€)	IND. ASS. (€)	IND. OCC. D'URGENZA (€/anno)
	Nome e Cognome	Nato a	Nato il	C. F.	Residenza	Indirizzo		Fg.	Mapp.	Sup. cat. (m²)	Qualità catastale						
1	BROGLIO Renato	VARISELLA	27/08/1964	BRGRNT64M27L685J			1/1	14	96	2170	prato	981		2,5	2452,5	0	204,38
2	BERTOLOTI Maria Caterina	FIANO	04/04/1939	BRTMCT39D44D562A			1/1	14	97	691	bosco ceduo	385		2,5	962,5	0	80,21
3	CAGLIO Marisa	VALLO TORINESE	19/06/1965	CGLMRS65H59L629J			1/1	14	98	674	bosco ceduo	260		2,5	650	0	54,17
4	BERTOLOTTO Domenica;FU PIETRO							14	99	1895	bosco ceduo	43		2,5	107,5	0	8,96
	BERTOLOTTO Enrico;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Giovanni;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Giuseppe;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Luigi;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Maddalena;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Maria;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Nando;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Tersilla;FU PIETRO																
	BERTOLOTTO Vittorio;FU PIETRO																
	CHIALANT Battista	FIANO	21/08/1929	CHLBTS29M21D562G													
	CHIALANT Biagio;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Domenica	FIANO	31/01/1934	CHLDNC34A71D562J													
	CHIALANT Elisabetta;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Giovanni;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Giuseppe;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Luigi;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Maurizio	FIANO	04/02/1928	CHLMRZ28B04D562G													
	CHIALANT Modesto	FIANO	11/01/1932	CHLMST32A11D562T													
	CHIALANT Redenta;FU MAURIZIO																
	CHIALANT Teodora;FU MAURIZIO																
5	RE Maurizio nato	LANZO TORINESE	31/07/1957	REXMRZ57L31E445J			1/2	14	23	843	bosco ceduo	398		2,5	995	0	82,92
	RE Piero Luigi	LANZO TORINESE	31/07/1957	REXP LG57L31E445P			1/2										
6	BROGLIO Renato	VARISELLA	27/08/1964	BRGRNT64M27L685J			1/1	14	95	860	bosco ceduo	860		2,5	2150	0	179,17
7	COLOMBATTO Adriano	LANZO TORINESE	28/04/1968	CLMDRN68D28E445J			1/3	14	24	1940	bosco ceduo	173		2,5	432,5	0	36,04
	COLOMBATTO Giuseppe	LANZO TORINESE	03/02/1963	CLMGPP63B03E445J			1/3										
	COLOMBATTO Marina	LANZO TORINESE	28/04/1968	CLMMRN68D68E445W			1/3										
7	COLOMBATTO Adriano	LANZO TORINESE	28/04/1968	CLMDRN68D28E445J			1/3	14	178	1963	bosco ceduo	31		2,5	77,5	0	6,46
	COLOMBATTO Giuseppe	LANZO TORINESE	03/02/1963	CLMGPP63B03E445J			1/3										
	COLOMBATTO Marina	LANZO TORINESE	28/04/1968	CLMMRN68D68E445W			1/3										
8	COLOMBATI Giuseppe	LORETO	08/05/1948	CLMGPP48E08E690C			1/1	14	94	671	prato	329	7	2,5	822,5	17,5	68,54
9	COLOMBATTO Remo	FIANO	01/08/1947	CLMRME47M01D562E			1/2	14	93	716	prato	70	15	2,5	175	37,5	14,58
	COLOMBATTO Valter	LANZO TORINESE	04/08/1958	CLMVTR58M04E445			1/2										
10	COLOMBATTO Antonia	VARISELLA	27/08/1897	CLMNTN97M67L685I			1/1	14	179	610	prato	27	13	2,5	67,5	32,5	5,63

COMUNE DI VARISELLA
Provincia di Torino
REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CAPTAZIONE DELL'ACQUEDDOTTO COMUNALE
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
ELENCO DITTE

NPP	Ditta catastale						Quota di poss.	Dati catastali				Sup. da espr. (m ²)	Sup. da ass. (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	IND. ESPR. (€)	IND. ASS. (€)	IND. OCC. D'URGENZA (€/anno)
	Nome e Cognome	Nato a	Nato il	C. F.	Residenza	Indirizzo		Fg.	Mapp.	Sup. cat. (m ²)	Qualità catastale						
11	BERTOLOTTI Anna Maria	TORINO	18/06/1954	BRTNMR54H58L219T			5/120	14	92	1191	prato	53	23	2,5	132,5	57,5	11,04
	BORTOLOTTI Catterina	FIANO	01/08/1931	BRTCTR31M41D562R			10/120										
	BORTOLOTTI Giuseppe	LANZO TORINESE	15/03/1961	BRTGPP61C15E445Q			5/120										
	BOSIO Adriana	ALPIGNANO	23/09/1955	BSODRN55P63A222V			10/120										
	COLOMBATTO Flavia Maria	FIANO	24/02/1954	CLMFVM54B64D562Q			30/120										
	COLOMBATTO Tiziano Gabriele	CIRIE'	31/07/1964	CLMTNG64L31C722B			30/120										
	CORTESE Caterina Lucia	VENARIA	23/03/1930	CRTCRN30C63L727B			10/120										
	CORTESE Francesco Tommaso	COLLEGNO	06/02/1934	CRTFNC34B06C860N			10/120										
	SCARAVAGLIO Caterina	COLLEGNO	06/08/1928	SCRCRN28M46C860T			10/120										
11	BERTOLOTTI Anna Maria	TORINO	18/06/1954	BRTNMR54H58L219T			5/120	14	174	1030	bosco ceduo	81	15	2,5	202,5	37,5	16,88
	BORTOLOTTI Catterina	FIANO	01/08/1931	BRTCTR31M41D562R			10/120										
	BORTOLOTTI Giuseppe	LANZO TORINESE	15/03/1961	BRTGPP61C15E445Q			5/120										
	BOSIO Adriana	ALPIGNANO	23/09/1955	BSODRN55P63A222V			10/120										
	COLOMBATTO Flavia Maria	FIANO	24/02/1954	CLMFVM54B64D562Q			30/120										
	COLOMBATTO Tiziano Gabriele	CIRIE'	31/07/1964	CLMTNG64L31C722B			30/120										
	CORTESE Caterina Lucia	VENARIA	23/03/1930	CRTCRN30C63L727B			10/120										
	CORTESE Francesco Tommaso	COLLEGNO	06/02/1934	CRTFNC34B06C860N			10/120										
	SCARAVAGLIO Caterina	COLLEGNO	06/08/1928	SCRCRN28M46C860T			10/120										
12	COLOMBATTO Serafino	FIANO	22/08/1939	CLMSFN39M22D562Q			1/19	14	91	1204	bosco ceduo	136		2,5	340	0	28,33
	COLOMBATTO Serafino	FIANO	22/08/1939	CLMSFN39M22D562Q			9/19										
	POMA Vittoria	CERES	04/11/1938	PMOVRT38S44C497Z			9/19										
13	COLOMBATTO SERAFINO	FIANO	02/07/1936	REXCRN36L42D562J			1/1	14	90	785	bosco ceduo	52		2,5	130	0	10,83
14	BROGLIO Ida Marianna	FIANO	07/06/1939	BRGDRN39H47D562H			1/1	14	89	1109	bosco ceduo	70	4	2,5	175	10	14,58
15	COLOMBATTO Giovanni	FIANO	11/04/1930	CLMGNN30D11D562L			1/1	14	88	1355	prato	337	29	2,5	842,5	72,5	70,21
16	BERTOLOTTI Michele	FIANO	11/09/1933	BRTMHL33P11D562I			1/1	14	106	577	prato	55		2,5	137,5	0	11,46

COMUNE DI VARISELLA
Provincia di Torino

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA
CAPTAZIONE DELL'ACQUEDDOTTO
COMUNALE

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE
DELLE INDENNITA'

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 10/04/2014
contestualmente alla dichiarazione di pubblica utilità.

Il Responsabile Unico del Procedimento: _____

Redazione a cura di Per. Agr. Sebastiano Volpe
Via Volturno, 2
Settimo Torinese

Premessa

Il sottoscritto Per. Agr. Sebastiano Volpe, libero professionista, con studio in Settimo T.se (To) Via Volturmo 2, iscritto al n. 267 del Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della provincia di Torino e Valle d'Aosta, in qualità di consulente incaricato dal Comune di Varisella, con la presente relazione, espone circa le indennità di espropriazione, asservimento ed occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in comune di Varisella interessate nella procedura per pubblica utilità per la realizzazione di un impianto di captazione dell'acquedotto comunale. Tali aree vengono interessate in parte dall'acquisizione definitiva, in parte per l'imposizione di una servitù per la realizzazione di un canale a cielo aperto. Per i dettagli circa tale suddivisione si rimanda al Piano Particellare di Esproprio.

La presente relazione fa riferimento a quanto previsto dal Testo Unico in materia di espropriazioni per cause di pubblica utilità (D.P.R. 327/2001 e s.m.i) nonché alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/11.

Effettuati i necessari sopralluoghi sui beni oggetto di stima, analizzata tutta la documentazione in possesso e compiute le opportune indagini presso i competenti uffici, lo scrivente espone quanto segue.

Descrizione del contesto

I fondi coinvolti nella procedura di asservimento, espropriazione e occupazione temporanea sono ubicati in comune di Varisella. Il contesto si connota per una agricola marginale nel quale non si rileva un campione rappresentativo di operazioni di compravendita relative a immobili analoghi a quelli oggetto della presente valutazione.

La destinazione urbanistica e dunque i caratteri fondamentali degli appezzamenti coinvolti è agricola.

Descrizione dell'esproprio, occupazione e asservimento

La realizzazione della nuova opera per la quale si rende necessaria la procedura per pubblica utilità, come da piano particellare redatto sulla base del progetto definitivo, prevede:

- a. l'espropriazione di 4.341 mq per la costruzione dei manufatti ivi comprese le aree recintate a protezione degli stessi manufatti;

- b. l'asservimento di 106 mq, necessario per la realizzazione del canale a cielo aperto

Descrizione del metodo di stima

Considerati i citati riferimenti normativi lo scrivente ha proceduto, sotto un profilo tecnico estimale, con la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni espropriati per mezzo di un'analisi dei dati reali di compra-vendita di terreni caratterizzati da analoghi aspetti intrinseci ed estrinseci, e con l'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare nella zona. Detti parametri, come accennato, non sono tuttavia risultati sufficientemente significati da un punto di vista statistico a causa del numero limitato di casi e di ripetizioni. Sono quindi stati inoltre consultati i dati elaborati della Commissione Provinciale Espropri per la determinazione dei Valori Agricoli Medi. Ancorché la citata pronuncia della Suprema Corte abbia dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'utilizzazione di tali valori, noti come V.A.M., per la determinazione dell'indennità di esproprio, si ritiene tecnicamente corretto nel caso di specie considerare anche tale base economica, in virtù delle considerazioni relative alle performance di mercato, al solo fine di individuare il più probabile valore di mercato dei fondi.

Inoltre è stata consultata la bibliografia tecnica di settore estimativo, *Osservatorio dei valori agricoli – rilevazione 2012*.

Tali fonti permettono dunque di determinare, con procedimento sintetico-comparativo, un valore *ordinario* che può poi essere reso aderente ad ogni singola fattispecie estimativa. Tale procedimento si è ripetutamente dimostrato come il più significativo in quanto derivante dalla realtà dei fatti, e non invece derivante da procedimenti in qualche modo avulsi dai processi economici reali, ancorché tecnicamente corretti. Tali "correzioni" considerano quegli elementi che la letteratura estimativa individua come *comodi* e *scomodi*. Sotto un profilo operativo le correzioni vengono operate per mezzo del seguente algoritmo moltiplicativo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

I *comodi* rappresentano quelle caratteristiche extra-ordinarie, perpetue nel tempo, le quali pur essendo difficilmente valutabili separatamente costituiscono un attributo di cui il mercato tiene conto in modo significativo. Per contro gli *scomodi* rappresentano quei caratteri permanenti negativi che limitano l'apprezzamento del mercato per quel dato bene.

In merito alla determinazione delle indennità di asservimento per il canale a cielo aperto, analizzati gli oneri ed i vincoli posti a carico della proprietà, i pregiudizi arrecati al diritto di possesso legati alle limitazioni all'utilizzazione, lo scrivente ritiene congrua la determinazione dell'indennità in ragione del 100% del valore di mercato.

Indennità aggiuntive per Coltivatori Diretti e/o affittuari

Ancorché la Suprema Corte abbia dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 40 del già citato Testo Unico, lo stesso articolo, al successivo comma 4, prevede che nel caso in cui il fondo oggetto di espropriazione sia di proprietà di un Coltivatore Diretto o Imprenditore Agricolo Professionale l'indennità di esproprio, *determinata secondo i criteri già esposti*, debba essere maggiorata in ragione del V.A.M. corrispondente alla coltura effettivamente praticata sul fondo in questione.

Inoltre il successivo art. 42 prevede l'applicazione dello stesso comma 4 art. 40 nel caso in cui il fondo oggetto di espropriazione sia regolarmente condotto da un affittuario.

Per la determinazione di tali indennità, non essendo attualmente noto quali e quanti siano i proprietari in possesso del titolo necessario per la maggiorazione si prevede, in via cautelativa, che tale eventuale evenienza possa essere gestita mediante la "quota di garanzia" del 15% prevista nel presente piano particellare.

Frutti pendenti, anticipazioni colturali e valore del soprassuolo

La maggior parte degli immobili coinvolti nella procedura per la quale si redige la presente relazione sono a destinazione agricola. Pertanto, a norma di legge, è dovuta una indennità al proprietario atta a ristorare lo stesso per la perdita della produzione in essere all'epoca dell'immissione in possesso. Tale indennità deve essere determinata, in funzione del momento dell'anno in cui avviene l'immissione in possesso, con il metodo dei *frutti pendenti* o delle *anticipazioni colturali*. I due metodi differiscono in quanto l'applicazione del metodo dei *frutti pendenti* presuppone che vi siano già i frutti del ciclo produttivo in corso i quali si trovano ancora in uno stato di maturazione non

consono per la raccolta. In tale evenienza l'indennità dovrà essere determinata in base al prezzo di mercato del prodotto maturo al netto delle spese per la raccolta non sostenute.

Se invece l'immissione in possesso avviene in un momento in cui i frutti del ciclo produttivo non sono ancora presenti in campo, l'indennità deve essere determinata mediante la sommatoria delle spese già sostenute dall'inizio del ciclo produttivo sino alla data di immissione in possesso.

Ciò premesso occorre tuttavia sottolineare che l'area di intervento non si connota per la presenza di agricoltura produttiva, comunque le effettive destinazioni colturali verranno rilevate negli appositi verbali di stato di consistenza.

La selvicoltura riscontrabile in loco è relativa alla produzione di legna da ardere.

Considerate le produzioni medie ed il prezzo ordinario del prodotto ridotto in assortimenti mercantili si ritiene congruo considerare un valore del soprassuolo boschivo pari a 0,60 €/mq. Qualora in data di immissione in possesso si riscontrasse la presenza di esemplari arborei di particolare pregio in virtù di ipotetiche utilizzazioni da opera, queste dovranno essere trattate e stimate singolarmente.

Per quanto attiene invece alle produzioni foraggere (*prati da sfalcio e da pascolo*) si ritiene corretto considerare un valore pari a 0,10 €/mq.

Determinazione del valore della nuda terra

Analizzata la situazione del mercato immobiliare di fondi analoghi, considerata la capacità produttiva agronomica dei fondi, si ritiene congruo considerare un valore venale pari a 2,50 €/mq.

Determinazione indennità

Vedasi elenco ditte.

Determinazione indennità di occupazione d'urgenza

Occorre inoltre considerare che, ai sensi del disposto legislativo del comma 5 art. 22bis D.P.R. 327/2001, è dovuta alla ditta espropriata un'indennità di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio, riferita al periodo intercorrente tra la data di immissione in possesso e la data di corrisponsione delle indennità. A termini di legge, è dovuta alla ditta una indennità in misura di 1/12 per ogni anno di quanto sarebbe dovuto in caso di

esproprio dell'area, ed un dodicesimo dell'indennità annua per ogni mese. Nella fattispecie, non essendo certa la data cessazione della occupazione d'urgenza, si provvede alla determinazione di tale voce in ragione annua.

Conclusioni

Per quanto sino qui relazionato si determina un ammontare complessivo, relativo alla procedura di requisizione delle aree per la realizzazione della nuova captazione dell'acquedotto comunale, inclusa la quota di maggiorazione del 15% dell'importo determinato per via analitica al fine di disporre delle risorse eventualmente necessarie per la gestione di imprevisti ed eventuali accordi bonari/transattivi e/o contrariamente per la gestione dell'eventuale contenzioso insorgente, pari ad € 13.825,16 che in c.t. 14.000,00.

Settimo Torinese,

Addì 14 marzo 2014

All.ti: Elenco ditte
Piano particellare

Il Perito

Per. Agr. Sebastiano Volpe

