



Parco dei Colli di Bergamo

PERIZIA ESTIMATIVA

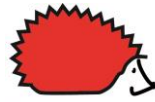


Percorso ciclopedonale delle Gnere – comune di Villa d’Almè

Incarico con deliberazione di Consiglio di gestione n. 61 del 22.09.2021

Ottobre 2021

il Tecnico Incaricato
p.a. Pasqualino Bergamelli



Parco dei Colli di Bergamo

PREMESSA E FINALITA' DEL LAVORO

Premessa

La presente perizia viene redatta dal sottoscritto p.a. Pasqualino Bergamelli dipendente dell'Ente Parco dei Colli e Responsabile del Servizio Tutela Ambientale e del Verde in virtù dell'incarico con deliberazione di Consiglio di Gestione n. 00 del 22.09.2021.

Finalità del lavoro

La presente perizia ha quale obiettivo la definizione del più probabile valore di mercato dei terreni interessati alla realizzazione del percorso ciclopedonale del Parco dei Colli, denominato percorso delle Gnere, in comune di Villa d'Almè

Il tracciato come da progetto definitivo del luglio 2021 a firma dell'arch. Massimo Bernardelli, si sviluppa per una lunghezza complessiva di 1.000 m e interessa parte la strada comunale delle Gnere (circa 650 m) e parte proprietà private (circa 350 m).

Il tratto ha una larghezza massima di m 3.

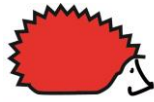
I mappali interessati ricadono in Comune di Villa d'Almè, parte nel censuario di Villa e parte nel censuario di Bruntino, al foglio 9:

Villa	mappale 3973
Bruntino	mappale 2418
Villa	mappale 4868
Bruntino	mappale 2441
Bruntino	mappale 2442
Villa	mappale 4635
Villa	mappale 554
Bruntino	mappale 948
Bruntino	mappale 1391
Bruntino	mappale 3104 (mappale reso disponibile a fronte dell'osservazione n. 2)
Bruntino	mappale 2440 (mappale reso disponibile a fronte dell'osservazione n. 2)

Gli intestatari dei mappali dalle visure catastali risultano essere i seguenti:

censuario di Bruntino – foglio 9

- Salvi Claudio Mario mappale 2418 (Vigneto)
- Salvi Claudio Mario mappale 2441 (Bosco ceduo)
- Salvi Claudio Mario mappale 2442 (Bosco ceduo)
- Bagini Annachiara, Bagini Maria Pia,
Bagini Monica, Bagini Paolo, Bagini Piera,



Parco dei Colli di Bergamo

Bianchetti Alessandro, Bianchetti Eleonora, mappale 948 (Seminativo arborato)
Bianchetti Elisabetta, Bianchetti Maddalena,
Paganoni Giancarlo

- Bagini Annachiara, Bagini Maria Pia,
Bagini Monica, Bagini Paolo, Bagini Piera,
Bianchetti Alessandro, Bianchetti Eleonora, mappale 1391 (Seminativo arborato)
Bianchetti Elisabetta, Bianchetti Maddalena,
Paganoni Giancarlo

censuario di Villa – foglio 9

- Scotti Fausto mappale 3973 (Bosco ceduo)
- Salvi Claudio Mario mappale 2418 (Seminativo)
- Salvi Oliviero e Galizzi Gilberta mappale 4635 (Prato)
- Salvi Oliviero e Galizzi Gilberta mappale 554 (Seminativo)

Descrizione dei luoghi

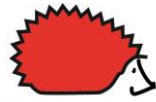
I terreni oggetto della presente stima interessano le aree agricole in località Gnere tra la via Coriola e la via Donizetti in comune di Villa d'Almè. Il contesto territoriale è tipicamente agricolo e caratterizzato dalla presenza di aree prative e seminate distribuite su fondi di ridotta ampiezza, i quali evidenziano nella fitta rete drenante che li delimita e li attraversa la presenza di una falda idrica superficiale e di suoli a granulometria prevalentemente fine. Il bosco che interessa un'area di ridotte dimensioni in prossimità della via Donizetti è ascrivibile alla tipologia del quercu-carpineto.

Destinazione urbanistica e previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento e dei Piani di Settore

I terreni oggetto di stima sono soggetti al vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed in particolare

- all'art. 142 comma 1 lett. f) *parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*
- all'art. 142 comma 1 lett. g) (in parte) *territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*

I terreni ubicati in Comune di Villa d'Almè ricadono nella zona C1 "a Parco Agricolo Forestale" e sono normati dall'art. 12 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (L.R. 8/1991); inoltre sono comprese in zona C "Agricola di protezione" nella variante al P.T.C. e al Piano del Parco Naturale approvata con delibera della Comunità del Parco n. 5 del 17.05.2019 ed in corso di approvazione definitiva da parte della Regione Lombardia.



Parco dei Colli di Bergamo

Dette aree sono definite aree agricole e soggette al Piano di Settore Agricolo, ove sono concesse possibilità edificatorie (sia per la residenza che per le strutture) solamente alle figure di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 (imprenditore agricolo professionale o legale rappresentante dell'impresa agricola).

Il Piano di settore del Tempo Libero prevede per queste aree un percorso ciclopedonale denominato "Percorso ciclopedonale degli Agriturismo" classificato come costitutivo della rete principale dei percorsi del Parco, la cui realizzazione è di competenza dell'ente gestore del Parco, così come indicato all'art. 3.2.0 delle N.T.A.; la variante generale al PTC classifica il tracciato in argomento nella "rete dei percorsi minori" (tav. 2 nord) di cui all'art. 35 delle N.T.A.

Previsioni Comunali

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Villa d'Almè le aree oggetto di stima ricadono negli "Ambiti destinati a parco agricolo forestale - E5" normati dall'art. 57 del Piano delle Regole.

La tavola di piano (tav. C3S) individua, inoltre, un "Percorso pedonale esistente o di progetto".

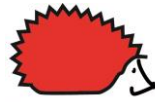
METODO ED ESITI DELLA STIMA

Riferimenti normativi

L'art. 32 comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*) stabilisce che "l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

Aree edificabili: la legge 244 del 24.12.2007 all'art. 2 comma 89 lettera a), modificando i precedenti criteri dettati dall'art. 37 del d.P.R. 327/2001 ha stabilito che le aree edificabili o edificate vengano indennizzate in base al loro valore venale e aumentato del 10% in caso di accettazione di quanto offerto.

Per le aree agricole la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, che definiva l'indennizzo sulla base del V.A.M. Pertanto, anche per tali aree, l'indennità espropriativa deve essere quantificata in base al valore venale del bene.



Parco dei Colli di Bergamo

Resta in vigore il comma 4 dell'art. 40 del d.P.R. 327/2001 che recita "al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata".

Un'indennità pari alla V.A.M. spetta anche, ai sensi dell'art.42 comma 1 del d.P.R. 327/2001 "al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o alla cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno 1 anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità."

In sintesi un'area agricola viene valutata in base al valore di mercato riconoscendo all'eventuale coltivatore un'indennità aggiuntiva pari al V.A.M. definito annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri.

Il metodo di stima

La stima viene redatta secondo il metodo sintetico - comparativo.

E' stata effettuata una ricerca relativa alle proposte di vendita esistenti riguardanti terreni posti in prossimità aventi caratteristiche agronomiche e vincolistiche simili ai terreni oggetto della presente stima, e un'analisi delle recenti compravendite riguardanti terreni ricadenti nell'area delle Gnere di Villa d'Almè.

L'esito della stima

Alla luce di quanto sopra esposto e delle valutazioni condotte e considerato che trattasi di servitù perpetua di passaggio, si attribuisce un valore a mq pari a € 10,00 per i terreni agricoli gestiti a prato e seminativo, € 13,50 gestiti a vigneto e € 2,00 per i terreni boscati.

Ai fini del calcolo dell'indennità da corrispondere al coltivatore diretto si riportano i valori agricoli medi (V.A.M.) della Provincia di Bergamo riferiti all'anno 2019 e valevoli **per l'anno 2020.**

I terreni ricadenti in Comune di Villa d'Almè Regione Agraria 6 sub. 1:

Tipo di coltura: prato	€ 8,75 al mq
Tipo di coltura: bosco ceduo	€ 2,00 al mq
Tipo di coltura: seminativo	€ 8,75 al mq
Tipo di coltura: seminativo arborato	€ 8,75 al mq
Tipo di coltura: vigneto	€ 12,00 al mq

Il tecnico incaricato
p.a. Pasqualino Bergamelli