

## SS38 "dello Stelvio" - Tangenziale Sud di Sondrio

**Nuovo attraversamento in viadotto della linea ferroviaria Sondrio-Tirano e nuove connessioni alla viabilità locale tra le Pk 40+000 e la Pk 40+700 nei Comuni di Sondrio e Montagna in Valtellina**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**COD. MI634**

PROGETTAZIONE:



PROGETTISTI:

*Ing. Stefano Monni*  
*Ordine Ing. Prato n. 155*

*Ing. Carlo Mazzetti*  
*Ordine Ing. Siena n. 1177*

*Dott. Luciano Luciani*  
*Dott. Sc. Forestali*

*Dott. Giulio Tona*  
*Ordine Agronomi e Forestali Firenze n. 1045*

*Ing. Michele Frizzarini*  
*Ordine Ing. Verona n. A4547*

**Il responsabile dell'integrazione tra le varie discipline specialistiche:**

*Ing. Stefano Monni*  
*Ordine Ing. Prato n. 155*

**Il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione:**

*Arch. Giorgio Salimbene*  
*Ordine Arch. Firenze n. 3997*

**Il geologo:**

*Dott. Geol. Pier Paolo Binazzi*  
*Ordine Geologi Toscana n. 130*

**VISTO**  
**Il responsabile del procedimento:**

*Ing. Giancarlo Luongo*

## ESPROPRI ESPROPRI

-

### RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	T00ES00ESP01A.DWG			
DPMI0634	D 23	CODICE ELAB.	T00ES00ESP01	A	-
A	EMISSIONE	AGOSTO 2023	C.FLORIDI	C.MAZZETTI	S. MONNI
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b>	<b>4</b>
<b>2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE</b>	<b>5</b>
<b>2.2. MAPPE CATASTALI</b>	<b>10</b>
<b>2.3. GEOREFENZIAZIONE CARTOGRAFICA</b>	<b>10</b>
<b>2.4. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO</b>	<b>10</b>
<b>2.5. LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE</b>	<b>10</b>
2.5.1. Superfici da acquisire	11
<b>2.6. FASCE DI RISPETTO</b>	<b>11</b>
<b>2.7. ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE</b>	<b>12</b>
<b>3. PREMESSE ESTIMATIVE</b>	<b>13</b>
<b>3.1. SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA</b>	<b>13</b>
<b>4. AREE NON EDIFICABILI</b>	<b>15</b>
<b>4.1. CRITERIO DI STIMA</b>	<b>15</b>
4.1.1. Individuazione delle zone omogenee	15
4.1.2. Determinazione dei valori unitari	15
<b>4.2. LE INDENNITÀ DI ESPROPRIO</b>	<b>15</b>
<b>INDAGINE MERCANTILE</b>	<b>17</b>
<b>5. AREE EDIFICABILI</b>	<b>25</b>
<b>5.1. Criterio di stima</b>	<b>25</b>
5.1.1. Inquadramento urbanistico	25

<b>5.2. LE INDENNITÀ DI ESPROPRIO</b>	<b>25</b>
5.2.1. Inquadramento urbanistico	25
<b>6. AREE EDIFICATE</b>	<b>28</b>
<b>7. MANUFATTI E SOPRASSUOLI</b>	<b>31</b>
<b>8. DEPREZZAMENTO AREE RESIDUE</b>	<b>32</b>
<b>9. INDENNITÀ AGGIUNTIVE</b>	<b>33</b>
<b>10. OCCUPAZIONI TEMPORANE PER CANTIERIZZAZIONE</b>	<b>34</b>
<b>11. ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD</b>	<b>35</b>
11.1. Sopralluoghi ed ex Art. 15 del TUE	35
<b>12. QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI</b>	<b>37</b>

## 1. PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, Il Piano Particellare di Esproprio, necessarie al nuovo attraversamento in viadotto della linea ferroviaria Sondrio – Tirano e nuove connessioni alla viabilità locale tra le progressive Pk 40+000 e la Pk 40+700 nel Comune di Sondrio e Montagna in Valtellina. L'intervento consentirà al traffico di bypassare il passaggio al livello ed uno svincolo a rotatoria nell'abitato.

Gli interventi, planimetricamente, sono essenzialmente localizzati principalmente in corrispondenza del tracciato esistente, fino all'intersezione con la SP 19, per poi proseguire bypassando con viadotto la ferrovia, fino a ricongiungersi con la SS 38 in corrispondenza della via Davaglione in Comune di Montagna in Valtellina. La livelletta del nuovo viadotto comporterà dei raccordi per collegarsi con la viabilità locale, la quale, è collegata alla nuova viabilità anche con una nuova rotatoria sottostante il viadotto.

Gli interventi proposti nel presente progetto sono il risultato della concertazione tra la stessa ANAS (Direzione Centrale Progettazione e Compartimento Lombardia), i vari enti locali nazionali (Regione Lombardia, Provincia di Sondrio, Comuni di Sondrio e Montagna in Valtellina).

## 2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il tracciato, della lunghezza totale di circa 0.7 km, in particolare ha origine dalla periferia della città di Sondrio, in corrispondenza di un eliporto, e raggiunge con un tracciato pianeggiante, mediante un viadotto sovrappassante la SP 19 e la ferrovia, il vecchio tracciato, in corrispondenza del torrente Davaglione..

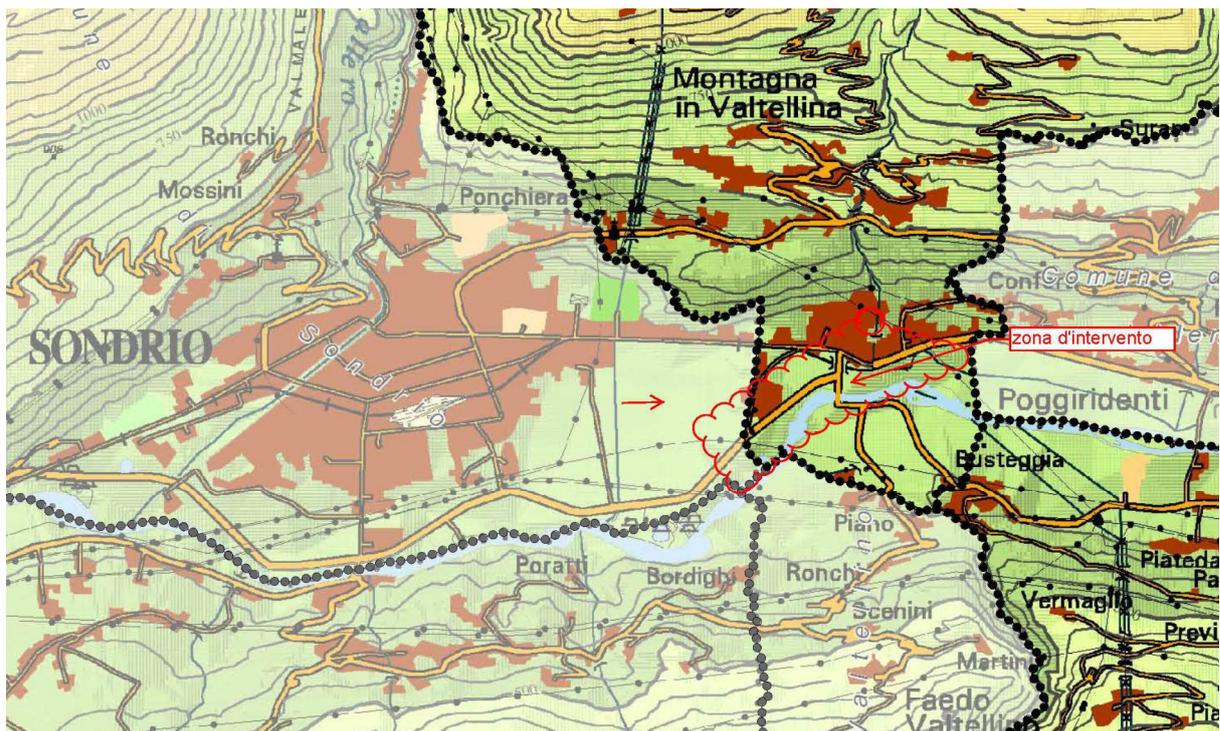
L'asse stradale presenta una carreggiata con una corsia per ogni senso di marcia.

L'intervento prevede anche il prolungamento di alcuni scatolari di sottovia per adeguamento della viabilità secondaria.

## 2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

La strada statale 38 dello Stelvio si colloca all'interno della Provincia di Sondrio, in un ambito più o meno densamente antropizzato, con concentrazione di attività produttive e commerciali nel tratto iniziale e finale del progetto .

Il tratto interessato oltre il comune di Sondrio dove ha inizio, riguarda principalmente il Comune di Montagna in Valtellina.



**Mappa senza titolo**  
Inizio intervento, 1ª rotatoria

Legenda









## **2.2. MAPPE CATASTALI**

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell’Agenzia delle Entrate in formato vettoriale \*.cxf. Per la redazione del piano particellare, si è utilizzato il sistema “Esprosit” il quale gestisce la parte grafica su base Autocad per la determinazione delle superfici e poligoni del piano particellare. La restituzione è in formato DXF, compatibile con tutti i sistemi grafici.

## **2.3. GEOREFERENZIAZIONE CARTOGRAFICA**

Per la georeferenziazione delle mappe catastali e del progetto si è proceduto con la sovrapposizione dei singoli fogli catastali sulle ortofoto del progetto.

Per sovrapporre le mappe catastali in formato vettoriale \*.cxf alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme.

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull’aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;
- 2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- 3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell’opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

## **2.4. REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, attraverso l’uso del software “Esprosit” si è proceduto alla individuazione e creazione dei poligoni riguardanti le aree di esproprio, asservimento, occupazione temporanea che in modo automatico sono state calcolate ed inserite nel database gestionale (Esproweb).

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell’extrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico. Partendo dalla proiezione a terra dell’area di ingombro ricavata dalla sovrapposizione dei vari layer di progetto, dall’ultima opera utile di pertinenza del solido stradale, visto che l’opera è inserita in massima parte in ambito urbano è stato considerato una fascia di circa 1,00 ml. L’area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

## **2.5. LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE**

Nell’ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell’opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:

- Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
- Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.

Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

### 2.5.1. SUPERFICI DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

OCCUPAZIONE DEFINITIVA				
Comune	Seminativo	Bosco	Prato	Pascolo
Sondrio	0	0	219	0
Montagna in Valtellina	564	408	5.493	0
<b>totale</b>	<b>564</b>	<b>408</b>	<b>5.712</b>	<b>0</b>

### 2.6. FASCE DI RISPETTO

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

All'art 4 il CDS definisce centro abitato: Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato

da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Lo stesso articolo prevedeva che entro il 30 giugno 1993 le Amministrazioni Comunali attuassero le delimitazioni dei centri abitati o del centro abitato presenti sul territorio. Tuttavia, bisogna evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

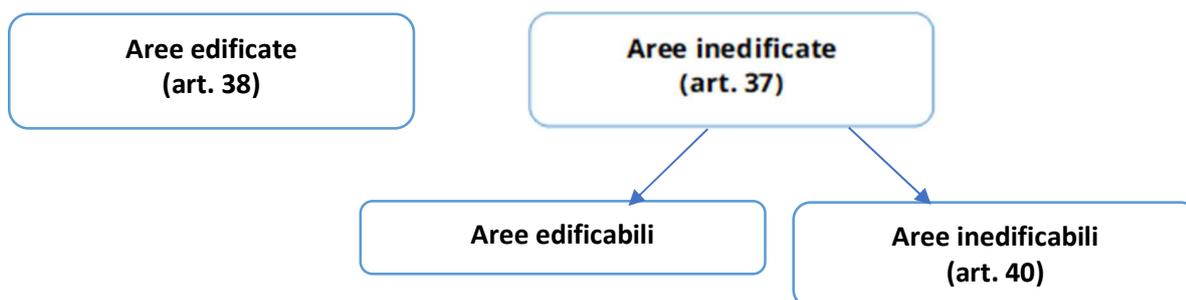
**Il progetto in oggetto prevede solo interventi di messa in sicurezza con inserimento di rotatorie e piccoli interventi di ricucitura per cui la fascia di rispetto non è stata riportata.**

## ***2.7. ACQUISIZIONI EX ART. 42 BIS TUE***

Il progetto in fase di studio è parzialmente una nuova opera. Le aree della SS 38 in cui il progetto vede degli innesti su viabilità esistente tramite la realizzazione di un viadotto ed uno svincolo a raso, a seguito di verifiche effettuate, sono correttamente intestate al Demanio dello Stato.

### 3. PREMESSE ESTIMATIVE

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che **le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.**

#### 3.1. SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- A) Procedimento di stima indiretto o analitico;
- B) Procedimento di stima diretti o sintetico;

I base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico comparativo.

Per definire il valore di mercato delle aree in alcuni casi è stato necessario ricorrere ad altri valori: il valore complementare ed il valore di costo

- Valore complementare: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.

- Valore di costo: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile.

## 4. AREE NON EDIFICABILI

### 4.1. CRITERIO DI STIMA

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: " Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola (E). Sono equiparate alle aree agricole anche quelle destinate ad attrezzature comprensoriali pubbliche, quali parcheggi e viabilità (F).

#### 4.1.1. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in tre ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

- 1) Prato;
- 2) Bosco;
- 3) Seminativo;

#### 4.1.2. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'attenta ricerca di mercato consultando diverse fonti da cui attingere i valori di mercato di terreni non edificabili, per stabilirne il più probabile valore di mercato.

Vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite di terreni, sono state consultate e si è tenuto conto delle seguenti fonti:

- a) Disamina di annunci di vendita immobiliare proposte da agenzie specializzate, che dimostrano la libera volontà di vendita dei beni con consulenza di professionisti;
- b) Indagine telefonica presso le agenzie immobiliari di Sondrio, le quali hanno confermato i valori ricavati, mediante expertise.

### 4.2. LE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Dall'analisi dei dati provenienti dalle visure catastali e verificati con sopralluogo è emerso che le colture prevalenti delle aree interessate sono il bosco ed il prato, le altre colture rilevate sono il pascolo ed il seminativo, con le quantità riportate nella seguente tabella:

OCCUPAZIONE DEFINITIVA				
Comune	Seminativo	Bosco	Prato	Pascolo
Sondrio	0	0	219	0
Montagna in Valtellina	564	408	5.493	0
<b>totale</b>	<b>564</b>	<b>408</b>	<b>5.712</b>	<b>0</b>

OCCUPAZIONE TEMPORANEA				
Comune	Seminativo	Bosco	Prato	Pascolo
Sondrio	0	0	219	0
Montagna in Valtellina	564	408	5493	0
<b>Totale</b>	<b>564</b>	<b>408</b>	<b>5.712</b>	<b>0</b>

## INDAGINE MERCANTILE

Come accennato in precedenza, non si è attinto ai valori tabellari come anche ribadito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, ma è stata effettuata una ricerca dei dati mercantili dei comparabili appartenenti allo stesso segmento immobiliare del subject, la quale ha prodotto i seguenti risultati. I prezzi richiesti per la libera vendita sono stati scontati del 10% per trattativa d'agenzia, come è consuetudine nel mercato immobiliare. Purtroppo non esiste un documento dal quale si possa avere documentato tale sconto per i terreni. Dal sito <https://www.idealista.it/news/statistiche/sconti-immobiliari/venta/lombardia/sondrio> si ricava che la trattativa degli immobili residenziali è del 25% per la Provincia di Sondrio, cautelativamente, trattando un terreno agricolo si applica quindi uno sconto del 10%:

	Sintetica descrizione comparabile	link	Prezzo richiesto	Trattativa	Probabile prezzo d'acquisto	Superficie	Probabile prezzo d'acquisto a mq.
1	Vigneto in Castione via Canovi	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/103674756/">https://www.immobiliare.it/annunci/103674756/</a>	87.000,00 €	10,00%	78.300,00 €	6.951	11,26 €
2	Terreno lungo la SS 38 a Ardenno	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/104268713/">https://www.immobiliare.it/annunci/104268713/</a>	10.000,00 €	10,00%	9.000,00 €	4.855	1,85 €
3	Terreno lungo la SS 38 e l'Adda	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/94750398/">https://www.immobiliare.it/annunci/94750398/</a>	15.000,00 €	10,00%	13.500,00 €	1.200	11,25 €
4	Terreno agricolo a Forcola	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/94434972/">https://www.immobiliare.it/annunci/94434972/</a>	30.000,00 €	10,00%	27.000,00 €	3.307	8,16 €
5	Terreno periferia sud est Sondrio	<a href="https://idealista.it/immobile/25706769/?xtmc=1_8_sondrio&amp;xtr=90">https://idealista.it/immobile/25706769/?xtmc=1_8_sondrio&amp;xtr=90</a>	25.000,00 €	10,00%	22.500,00 €	2.000	11,25 €
6	Terreno in via Bachet Caiolo	<a href="https://www.idealista.it/immobile/28002281/?xtmc=1_8_sondrio&amp;xtr=90">https://www.idealista.it/immobile/28002281/?xtmc=1_8_sondrio&amp;xtr=90</a>	120.000,00 €	10,00%	108.000,00 €	15.460	6,99 €

I terreni assunti come comparabili presentano le seguenti caratteristiche:

<b>Superficie subject</b>					
	Descrizione	sup mq.	coeff.	Sup. mq.	1
<b>COMPARABILE 1</b>					
Proponiamo in VENDITA terreno agricolo di circa 6950 mq, posto in zona soleggiata. L'immobile, accessibile con tutti i mezzi, è piantumato a pinot bianco e nero.					
<b>COMPARABILE 2</b>					
Enel vende lotto di terreni composto da due blocchi non contigui, uno di forma regolare l'altro di forma irregolare, pianeggiante, a destinazione d'uso prato incolto il primo e bosco spontaneo il secondo, confinanti a sud con la SS38 dello Stelvio nei pressi del canale derivatore dell'impianto idroelettrico					
<b>COMPARABILE 3</b>					
in zona comoda da raggiungere con qualsiasi mezzo propongo terreno agricolo della superficie di milleduecento metri quadrati tutto pianeggiante adatto a molti usi					
<b>COMPARABILE 4</b>					
Terreno agricolo di forma rettangolare, costituito da due distinte particelle. Situato a poca distanza dall'argine del fiume Adda, risulta accessibile sia dal fronte nord che dal fronte sud, grazie alla presenza di due strade. La zona ricade in ambito AGR/2 Aree agricole produttive di interesse strategico e le norme del PGT comunale					
<b>COMPARABILE 5</b>					
in vendita vendesi terreno agricolo sondrio. Periferia albosaggia torchione vendo terreno agricolo di mq. 2.000.					

## COMPARABILI ADOTTATI

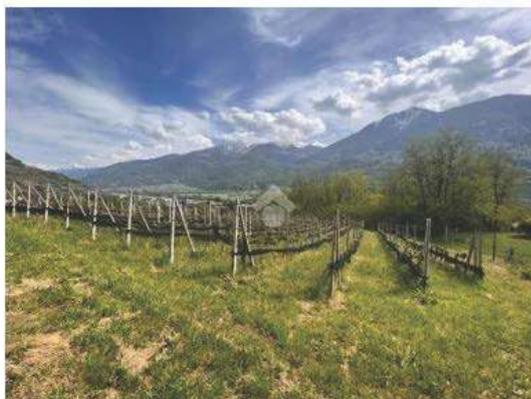
### Terreno agricolo in Vendita

Via Canovi 23012, Castione Andevenno (SO)

**Zone: Castione**

**€ 87.000**

**Riferimento: 60746177**



Superficie: 6951 m<sup>2</sup>

Descrizione: SONDRIO Proponiamo in VENDITA terreno agricolo di circa 6950 mq, posto in zona soleggiata. L'immobile, accessibile con tutti i mezzi, è piantumato a pinot bianco e nero. La soluzione è attualmente affittata.



**ENEL ITALIA S.p.A**  
Via Regina Margherita 125  
Roma (RM)

tel. 0000000000

### Terreno agricolo in Vendita

Ardenno (SO)

**€ 10.000**

**Riferimento: LOM119X**



Superficie: 4855 mq

Descrizione: Cod. Riferimento LOM119X – Enel vende lotto di terreni composto da due blocchi non contigui, uno di forma regolare l'altro di forma irregolare, pianeggiante, a destinazione d'uso prato incolto il primo e bosco spontaneo il secondo, confinanti a sud con la SS38 dello Stelvio nei pressi del canale derivatore dell'impianto idroelettrico di «Monastero». Il primo blocco è composto da 1 particella catastale per una...

**Terreno agricolo in Vendita**

Via dei Martinenghi 23013, Cosio Valtellino (SO)

**€ 15.000**

Codice Annuncio: EK-94750398



Superficie: 1200 m<sup>2</sup>

Libero da: 1

Proprietà Terreno: prato

Descrizione: In zona comoda da raggiungere con qualsiasi mezzo propongo terreno agricolo della superficie di milleduecento metri quadrati tutto pianeggiante adatto a molti usi, per maggiori delucidazioni potete contattarmi al 3388032578 grazie, potete o con incantevole vista su tutta la vallata e una parte del lago di Como, potete prendere visione di altre interessanti soluzioni collegandovi al sito [www.immobiliaredelmartino.it](http://www.immobiliaredelmartino.it)

**Utente privato**

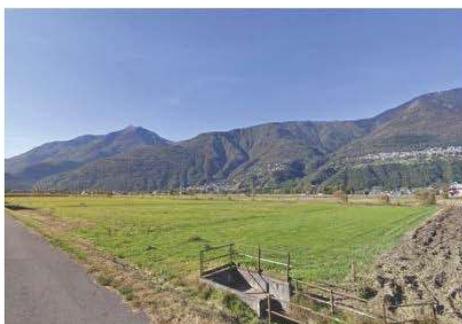
Tel. 3280655531

**Terreno agricolo in Vendita**

Strada Provinciale Orobica Forcola (SO)

**€ 30.000**

Codice Annuncio: EK-94434972



Superficie: 3307 m<sup>2</sup>

Descrizione: Terreno agricolo di forma rettangolare, costituito da due distinte particelle. Situato a poca distanza dall'argine del fiume Adda, risulta accessibile sia dal fronte nord che dal fronte sud, grazie alla presenza di due strade. La zona ricade in ambito AGR/2 Aree agricole produttive di interesse strategico e le norme del PGT comunale consentono anche interventi di nuova costruzione nel caso di imprenditore agricolo...



AZZALINI IMMOBILIARE DI GIULIO AZZALINI  
AZZALINI IMMOBILIARE DI GIULIO AZZALINI



## Terreno in vendita a Periferia Sud - Periferia Est

Sondrio

**25.000 €**

2.000 m<sup>2</sup> | Non edificabile



Salva



Eliminazione

### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 2.000 m<sup>2</sup>

Accesso sentiero

A 1 km dal nucleo urbano più vicino



1/11

### Situazione urbanistica

Terreno non edificabile

### Commento dell'inserzionista

In vendita vendesi terreno agricolo sondrio. Periferia albosaggia torchione vendo terreno agricolo di mq. 2.000. Vendesi altri lotti agricoli a sondrio periferia adiacente zona industriale, con possibilita' di varie metrature disponibili da mq. 1.100 fino a mq. 4.000. Prezzi variabili in base alla superficie scelta. Azzalini immobiliare di giulio azzalini. Telefono 328 - 1679695. In vendita vendesi terreni agricoli sondrio periferia adiacente zona industriale vendo terreno agricolo con possibilita' di varie metrature disponibili da mq. 1.100 fino a mq. 4.000. Prezzi variabili in base alla superficie scelta. Altro terreno albosaggia -torchione mq. 2.000. Azzalini immobiliare di giulio azzalini. Telefono 328 - 1679695.

**🕒** Annuncio aggiornato più di 11 mesi fa

### Posizione

Zona Periferia Sud - Periferia Est

Sondrio

Valtellina di Sondrio, Sondrio



## Terreno in vendita in via Bachet, km 2

Caiolo

**120.000 €**

15.460 m<sup>2</sup> | Non edificabile



Salva



Elimin

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Silvano** via chat.



1/1

### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 15.460 m<sup>2</sup>

Superficie minima in vendita 15.460 m<sup>2</sup>

Accesso sentiero

A 1 km dal nucleo urbano più vicino

### Situazione urbanistica

Terreno non edificabile

### Commento dell'inserzionista

Vendesi appezzamento di terreno agricolo seminativo di 15.460 mq, completamente pianeggiante e soleggiato tutto l'anno individuabile nel catasto urbano comune di Caiolo (SO) Foglio 1 particelle 124 e 125.

**🕒** Annuncio aggiornato 3 giorni fa

### Posizione

Via Bachet, km 2

Caiolo

Valtellina di Sondrio, Sondrio

Trattandosi di seminativi ed un vigneto, mediante le seguenti ponderazioni si determina il più probabile valore commerciale di un seminativo nella zona a noi interessante:

CARATTERISTICHE UTILITA' PER DETERMINAZIONE PREZZO MARGINALE DEL SUBJECT		Coefficienti	Coefficiente subject	Coefficiente comp.1	Coefficiente comp.2	Coefficiente comp.3	Coefficiente comp.4	Coefficiente comp.5	Coefficiente comp.6				
1	Ubicazione	Eccellente	1,00				1,00						
		Normale	0,90	0,90	0,90		0,90		0,90	0,90			
		Penalizzata	0,85			0,85							
2	Accessibilità	Ottima da strada con grandi mezzi	1,00				1,00						
		Sufficiente	0,95	0,95	0,95	0,95		0,95	0,95	0,95			
		Insufficiente	0,90										
3	Giacitura	Pianeggiante	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	1,00			
		Semi collinare	0,90			0,90							
		Collinare impervia	0,80										
	Fertilità	Ottima	1,00										
		Buona	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90			
		Discreta	8,00										
		Scadente	0,70										
	Forma	Regolare	1,00										
		Normale	0,95	0,95	0,95		0,95	0,95	0,95	0,95			
		Penalizzata	0,90			0,95							
	Ampiezza	Medio appezzamento	1,00							1,00			
		Piccolo appezzamento	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05				
		Grande appezzamento	0,90										
4	Irrigabilità	con impianti fissi	1,00										
		con impianti mobili	0,95			0,95	0,95		0,95	0,95			
		asciutto	0,90	0,90	0,90			0,90					
5	Colture specializzate	con arboratura di recente impianto	1,10										
		con arboratura di vecchio impianto	1,00		1,00								
		senza soprassuolo	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90			
	Stato dei terreni	Con colture intensive	1,00		1,00								
		coltivato	0,95	0,95		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95			
		incolto	0,90										
			8,50	8,65	8,40	8,60	8,60	8,55	8,50				
Probabile prezzo acquisto dei comparabili				78.300 €	9.000 €	13.500 €	27.000 €	22.500 €	108.000 €				
Superfici			1,00	6951,00	4855,00	1200,00	3307,00	2000,00	15460,00				

Effettuate le ponderazioni in base alle utilità apprezzabili, intrinseche ed estrinseche del subject e dei comparabili si producono i seguenti prezzi marginali:

Probabile prezzo di acquisto comparabile 1					78.300,00 €	Probabile prezzo di acquisto comparabile 2					9.000,00 €
Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti		Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti	
1 Totale apprezzamenti	8,65	8,50	-0,15	- 11.745,00 €		1 Totale apprezzamenti	8,40	8,50	0,10	900,00 €	
2 Valore unitario corretto				9,57 €		2 Valore unitario corretto				2,04 €	
3 Valore rispetto al comparabile 1				9,57 €		3 Valore rispetto al comparabile 2				2,04 €	
4 Superficie comm.comparab.		6951,00				4 Superficie comm.comparab.		4855,00			
5 Superficie comm.subject		1,00				5 Superficie comm.subject		1,00			
6 Differenza Sup comm.		-6950,00				6 Differenza Sup comm.		-4854,00			

Probabile prezzo di acquisto comparabile 3					13.500,00 €	Probabile prezzo di acquisto comparabile 4					27.000,00 €
Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti		Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti	
1 Totale apprezzamenti	8,60	8,50	-0,10	-	1.350,00 €	1 Totale apprezzamenti	8,60	8,50	-0,10	-	2.700,00 €
2 Valore unitario corretto					10,13 €	2 Valore unitario corretto					7,35 €
3 Valore rispetto al comparabile 3					10,13 €	3 Valore rispetto al comparabile 3					7,35 €
4 Superficie comm.comparab.		1200,00				4 Superficie comm.comparab.		3307,00			
5 Superficie comm.subject		1,00				5 Superficie comm.subject		1,00			
6 Differenza Sup comm.		-1199,00				6 Differenza Sup comm.		-3306,00			

Probabile prezzo di acquisto comparabile 5					22.500,00 €
Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti	
1 Totale apprezzamenti	8,60	8,50	-0,10	-	2.250,00 €
2 Valore unitario corretto					10,13 €
3 Valore rispetto al comparabile 3					10,13 €
4 Superficie comm.comparab.		2000,00			
5 Superficie comm.subject		1,00			
6 Differenza Sup comm.		-1999,00			

Probabile prezzo di acquisto comparabile 6					108.000,00 €
Utilità Apprezate	Compar.	Subject	Differenza	Aggiustamenti	
1 Totale apprezzamenti	8,50	8,50	0,00		- €
2 Valore unitario corretto					6,99 €
3 Valore rispetto al comparabile 5					6,99 €
4 Superficie comm.comparab.		15460,00			
5 Superficie comm.subject		1,00			
6 Differenza Sup comm.		-15459,00			

Dai prezzi ricavati si determinano i seguenti valori:

Descrizione	nr.	Valore 1	Valore 2	Valore 3	Valore 4
Prezzo marginale comparabile	1	9,57 €	9,57 €	9,57 €	9,57 €
Prezzo marginale comparabile	2	2,04 €			
Prezzo marginale comparabile	3	10,13 €	10,13 €	10,13 €	10,13 €
Prezzo marginale comparabile	4	7,35 €	7,35 €	7,35 €	
Prezzo marginale comparabile	5	10,13 €	10,13 €	10,13 €	10,13 €
Prezzo marginale comparabile	6	6,99 €	6,99 €		
<b>Totale mediato valori adottati</b>		<b>4,85 €</b>	<b>6,92 €</b>	<b>9,29 €</b>	<b>9,94 €</b>

Dei quali viene eseguita la verifica in base alla divergenza massima assoluta:

Descrizione	media valore	Val. min	Val max	Delta	Divergenza
Medie valori ponderati 1	4,85 €	2,04 €	10,13 €	8,09 €	<b>397%</b>
Medie valori ponderati 2	6,92 €	6,99 €	10,13 €	3,14 €	<b>45%</b>
Medie valori ponderati 3	9,29 €	7,35 €	10,13 €	2,78 €	<b>38%</b>
Medie valori ponderati 4	9,94 €	9,57 €	10,13 €	0,55 €	<b>6%</b>

Dalla quale risulta che la minore divergenza è relativa al Valore "4", che risulterebbe essere il più probabile valore di un seminativo nella zona a noi interessante, di € 9.94/mq.

Poiché non sono state riscontrate proposte di vendita di prati, pascoli e boschi si è ricavato il loro valore adattandoli alle differenze tra le varie colture riscontrate nei VAM col valore del seminativo come stimato:

Coltura	Valori Vam	Coefficiente rispetto al seminativo	Valore seminativo in oggetto	Valore raggugliato
Seminativo	8,50 €	100%	9,94 €	<b>9,94 €</b>
Bosco ceduo	1,51 €	18%	x	<b>1,77 €</b>
Prato	8,13 €	96%	x	<b>9,51 €</b>
Pascolo	0,36 €	4%	x	<b>0,42 €</b>

Dal quale risultano i valori:

- **Seminativo € 9.94/mq**
- **Bosco ceduo € 1.77/mq**
- **Prato € 8.13/mq**
- **Pascolo € 0.36/mq.**

L'importo totale stimato per l'occupazione definitiva dei terreni inedificabili, in base all'art. 40 risultante è pari ad **€ 52.766,88** come da riepilogo:

OCCUPAZIONE DEFINITIVA	Seminativo	Bosco	Prato	Pascolo	<b>TOTALE INDENNITA' TERRENI AGRICOLI</b>
Comune					
Sondrio	0	0	219	0	
Montagna in Valtellina	564	408	5.493	0	
<b>totale</b>	<b>564</b>	<b>408</b>	<b>5.712</b>	<b>0</b>	
Indennità unitaria	9,94 €	1,77 €	8,13 €	0,36 €	
Indennità totale	5.606,16 €	722,16 €	46.438,56 €	- €	<b>52.766,88 €</b>

## 5. AREE EDIFICABILI

### 5.1. CRITERIO DI STIMA

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244:

#### 5.1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per la verifica delle aree edificabili si è fatto riferimento agli strumenti urbanistici in vigore presso i comuni interessati:

- comune di Montagna in Valtellina, Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 7/12/2011 e successive varianti n. 41 del 29/11/2013 e SUAP n. 19 del 29/7/2016. ; per i terreni in oggetto di cui alla bolla "28", "42", "43", "44" (Area ex Rigamonti) è stato presentato un Piano Attuativo, che attualmente è in stand by, proprio a causa della mancanza del parere Anas, che sarà rilasciato solo dopo l'approvazione del presente progetto. L'ambito di trasformazione interessa circa il 50% dell'area. I terreni sono quindi da ritenersi edificabili legalmente e di fatto.
- Comune di Sondrio, Variante Generale 2022-23 - Approvata con D.C.C. n. 18 del 28/03/2023. Le zone di interesse non ricadono in aree edificabili, ad eccezione dell'eliporto, senza potenzialità edificatoria.

Le cartografie dei PRG sono state sovrapposte al piano particellare grafico e sono state individuate tutte le aree in esproprio che risultano edificabili, le stesse aree sono state suddivise in base alle zone urbanistiche previste in PRG e per ogni tipologia di area è stata redatta una stima del valore di mercato secondo i criteri appresso indicati.

### 5.2. LE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

#### 5.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Oltre ad una ricerca presso gli uffici dell'agenzia del Territorio, bacheche delle agenzie immobiliari, è stato utilizzato il metodo dell'incidenza sul valore di mercato dell'edificato rilevato dalla banca dati dell'OMI. Per il metodo dell'incidenza, i primi due elementi da considerare riguardano la serie di dati particolari desunti dal PRG (*Piano Regolatore Generale*) per ogni area la relativa destinazione d'uso e dal mercato immobiliare il valore di mercato degli immobili ed in particolare:

1. parametri urbanistico-edilizi: rappresentano la superficie massima realizzabile nell'area;
2. incidenza media dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare la realizzabilità in termini di superficie lorda di pavimento del lotto andranno considerati l'indice di edificabilità che indica la potenzialità edificatoria variabile a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima

realizzabile, l'indice perequativo, l'indice premiale, ecc. per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita.

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, si è effettuata una stima col valore di trasformazione dell'area, simulando l'operazione immobiliare su una superficie territoriale di mq. 1.000, attingendo ai dati dello strumento urbanistico, che riguardano l'area compresa prevalentemente dalla bolla 28:

SIMULAZIONE INTERVENTO IMMOBILIARE SU UN'AREA DI S,T, MQ. 1000
Zona di trasformazione AT 1 - Commercio, terziario, ecc.
Rapporto di copertura 30%
Indice fondiario 0,4 mq.mq

Sono stati ricavati i probabili prezzi di vendita di negozi ed uffici, destinazione ammessa nell'area in oggetto ed è risultato da OMI che la media è di € 1.500/mq, mentre da una veloce disamina delle proposte di vendita è risultata una media di € 2.008,16.

	Sintetica descrizione comparabile	link	Prezzo richiesto	Trattativa	Probabile prezzo d'acquisto	Superficie	Probabile prezzo d'acquisto a mq.
1	Ufficio in centro Morbegno	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/98135344/">https://www.immobiliare.it/annunci/98135344/</a>	210.000,00 €	10,00%	189.000,00 €	80	2.362,50 €
2	Ufficio in centro a Sondrio	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/102382040/">https://www.immobiliare.it/annunci/102382040/</a>	270.000,00 €	10,00%	243.000,00 €	108	2.250,00 €
3	Ufficio in centro a Sondrio	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/46825835/">https://www.immobiliare.it/annunci/46825835/</a>	125.000,00 €	10,00%	112.500,00 €	70	1.607,14 €
	Media dei valori						2.073,21 €
4	Negozi a Morbegno centro comm.le	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/105192017/">https://www.immobiliare.it/annunci/105192017/</a>	770.000,00 €	10,00%	693.000,00 €	427	1.622,95 €
5	Locale co..le via Milano Sondrio	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/42995703/">https://www.immobiliare.it/annunci/42995703/</a>	165.000,00 €	10,00%	148.500,00 €	87	1.706,90 €
6	Locale comm.le Sondrio, p. Cavour	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/103673960/">https://www.immobiliare.it/annunci/103673960/</a>	109.000,00 €	10,00%	98.100,00 €	42	2.335,71 €
7	Locale comm.le Morbegno	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/99742208/">https://www.immobiliare.it/annunci/99742208/</a>	250.000,00 €	10,00%	225.000,00 €	100	2.250,00 €
8	Locale comm.le Sondrio v. Pedrini	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/104149269/">https://www.immobiliare.it/annunci/104149269/</a>	200.000,00 €	10,00%	180.000,00 €	100	1.800,00 €
	Media dei valori						1.943,11 €

Si è deciso di mediare nuovamente i valori ricavati dall'OMI con quelli delle proposte di vendita e risulta un probabile prezzo di vendita medio di € 1.754,08

Descrizione	Min.	max.	media mercato	Media mercato /OMI
Valore Negozi da OMI	1.200,00 €	1.400,00 €	1.943,11 €	1.671,56 €
Valore uffici da OMI	1.200,00 €	1.600,00 €	2.073,21 €	1.836,61 €
<b>Media valore di vendita al nuovo</b>		<b>1.500,00 €</b>	<b>2.008,16 €</b>	<b>1.754,08 €</b>

Per determinare i costi si è provveduto ad una ricerca di pubblicazioni degli Ordini professionali ed organi istituzionali dai quali sono stati ricavati i seguenti valori di costruzione al nuovo come dalla sottostante tabella: Si evidenzia che è stata eliminata la pubblicazione degli architetti di Grosseto, sia per territorialità e per la differenza indicata con gli altri valori riferiti a Bergamo e Lecco. Questi costi sono stati aggiornati all'attualità mediante tabella ISTAT.

	costo	riv. ISTAT	Prezzo attuale
Costo costruzione Ordine Arch. Bergamo al mc anno 2018 (Abit.)	303,21 €	18,10	358,09 €
Costo costruzione Agenzia Entrate Lecco al mc anno 1989 (Abitaz.)	160,00 €	115,80	345,28 €
Costo costruzione Architetti Grosseto al 2021 (edifici resid.) Anomalo	345,00 €	16,90	
<b>MEDIA COSTO DI COSTRUZIONE AL MC. ATTUALIZZATO AL 2023</b>			<b>351,69 €</b>
<b>MEDIA COSTO COSTRUZIONE DI OGNI MQ. DI SUL (H = m. 3,20)</b>	<b>351,69 €</b>	<b>3,20</b>	<b>1.125,39 €</b>

Ne risulta che il costo di costruzione di un mc di edificio per residenza (equiparato agli uffici e negozi) corrisponde ad € 351.69 che per un'altezza dei locali di m. 3.20 determina un valore della Superficie Utile Lorda di € 1.125,39, necessari alla sola costruzione finita, compresa di impianti.

Sono stati inoltre acquisiti i seguenti dati di piano utili per definire il business-plane su una superficie territoriale di mq. 1.000.

DATI DI PIANO			
Superfici per viabilità interna, parcheggi e verde territoriale mq.	1.000	30%	<b>300</b>
Superficie fondaria al netto delle urbanizzazioni e SUL realizzabile mq.	700	0,40	<b>280</b>

Si deduce che a fronte di una superficie territoriale di mq. 1.000, detratto il 30% per opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verde) rimangono mq. 700 di superficie fondiaria che in base agli indici di piano (if 0.4 mq/mq) producono mq. 280 di SUL su più piani.

Si considerano quindi € 16.500.00 per la realizzazione delle urbanizzazioni, che con le altre spese, di costruzione, tecniche e concessionarie risultano di € 382.592,55:

Costo di costruzione parcheggi	100	60,00 €	6.000,00 €
Costo di costruzione viabilità	100	95,00 €	9.500,00 €
Costo costruzione verde	100	10,00 €	1.000,00 €
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA REALIZZARE</b>			<b>16.500,00 €</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI</b>	<b>280</b>	<b>1.125,39 €</b>	<b>315.110,21 €</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>	<b>8%</b>	<b>331.610,21 €</b>	<b>26.528,82 €</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA SU VOLUME</b>	<b>840</b>	<b>12,86 €</b>	<b>10.802,40 €</b>
<b>ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE 10%</b>	<b>280</b>	<b>487,54 €</b>	<b>13.651,12 €</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO PER L'ULTIMAZIONE DELLE COSTRUZIONI</b>			<b>382.592,55 €</b>
<b>Spese per atti notarili, convenzioni 2%</b>	2%	1	7.651,85 €
<b>Spese per interessi operazione immobiliare per un anno (mq. 280)</b>	5%	1	19.129,63 €
<b>Spese per mediazioni pubblicità immobiliare ecc.</b>	3%		11.477,78 €
<b>TOTALE PASSIVITA' OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>			<b>420.851,80 €</b>

Prevedendo anche le altre spese accessorie si arriva ad un totale di € 462.936,98 che sarebbe il totale dell'investimento a fronte di un previsto introito lordo di € 491.142,68 proveniente dalle vendite ai prezzi di cui già trattato.

<b>UTILE IMPRESA</b>	<b>10%</b>		<b>42.085,18 €</b>
<b>TOTALE GENERALE SPESE</b>			<b>462.936,98 €</b>
<b>RICAVI VENDITA</b>	<b>280</b>	<b>1.754</b>	<b>491.142,86 €</b>
<b>UTILE DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE DA POTER INVESIRE SULL'AREA DI MQ. 1.000</b>			<b>28.205,88 €</b>

Questi 28.000 € rappresentano il massimo prezzo che si può dedicare ad un'area di mq. 1.000, sulla quale è stata simulata tutta l'operazione immobiliare, che corrispondono ad € 28.21/mq.

<b>MASSIMO VALORE ATTRIBUIBILE ALL'AREA</b>	<b>1.000</b>	<b>28.205,88 €</b>	<b>28,21 €</b>
---	--------------	--------------------	----------------

Il valore così come determinato sarà utilizzato per il calcolo dell'indennità di occupazione temporanea calcolato come all'art. 50 del TUE.

## 6. AREE EDIFICATE

Visto il territorio antropizzato in cui ci troviamo, abbiamo un certo numero di aree edificate interessate dall'esproprio per l'allargamento del sedime stradale e per la ricucitura delle viabilità, rappresentate in maggior parte da corti di fabbricati, tali aree anche se non più edificabili sono state stimate tenendo conto della loro funzione di pertinenza dell'abitazione e/o laboratorio, inserite nel computo al fine di stabilire un giusto ristoro ai fabbricati che subiscono danni a seguito dell'esproprio di parte della corte.

Poiché le pertinenze di un fabbricato non costituiscono un immobile autonomamente utilizzabile ma sono in dipendenza dei fabbricati dei quali costituiscono pertinenza, il loro valore è in funzione del valore commerciale e da stimarsi quindi mediante la previa determinazione del valore commerciale, il tutto come stabilito dal DPR 138 del 1995. Nel nostro caso, le pertinenze interessate da ablazione o servitù sono solo nel comune di Montagna in Valtellina e sono di due tipologie:

- Negozi con laboratorio, le cui pertinenze scoperte concorrono al 10% della superficie commerciale e di conseguenza del valore.
- Civile abitazione, le cui pertinenze scoperte concorrono per il 10% della superficie utile lorda e per il 2% per l'eccedenza. Poiché si trattano piccoli appezzamenti, si prevedono tutti nella fascia del 10%.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SONDRIO

Comune: MONTAGNA IN VALTELLINA

Fascia/zona: Suburbana/VIA STELVIO, VIA DON GUANELLA, VIA CONFORTI, VIA DA

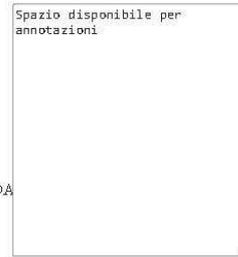
Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1200	1600	L	3,9	5,3	L
Uffici	Normale	1000	1200	L	3,2	3,9	L

[Stampa](#)[Leggenda](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SONDRIO

Comune: MONTAGNA IN VALTELLINA

Fascia/zona: Suburbana/VIA STELVIO, VIA DON GUANELLA, VIA CONFORTI, VIA DA

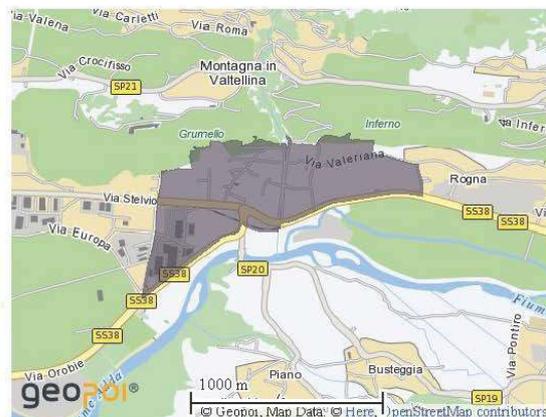
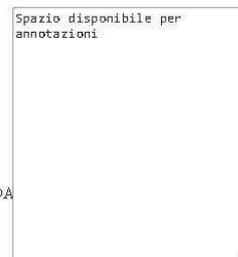
Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	1,7	2,2	L
Magazzini	Ottimo	500	700	L	2,2	3,1	L
Negozi	Normale	1000	1200	L	4,5	5,5	L
Negozi	Ottimo	1200	1400	L	5,5	6,5	L

[Stampa](#)[Leggenda](#)

In base ai valori ricavati dallo OMI, visto lo stato di manutenzione degli immobili, avendo verificato che il valore indicato è leggermente inferiore ai dati mercantili rilevati sul mercato, si ritiene opportuno stimare i fabbricati interessati col valore medio OMI poiché di buon aspetto. In base ai criteri di cui al DPR 138/98

che, come detto, rappresentano il 10% del valore commerciale si applicano i seguenti valori. E' opportuno precisare che il piazzale di cui alla bolla 46 è stato equiparato alla pertinenza scoperta poiché è costituito da un parcheggio privato e recintato:

Valore OMI medio abitazioni	1.400,00 €	10%	140,00 €
Valore OMI medio Commerciale	1.300,00 €	10%	130,00 €

Applicando tali valori alle pertinenze in base all'art. 38 del TUE:

OCCUPAZIONE DEFINITIVA PERTINENZE			TOTALE INDENNITA' PERTINENZE
Comune	Fabbricati residenziali	Fabbricati commerciali	
Sondrio	77	2	249.060,00 €
Montagna	467	1.330	
<b>totale</b>	<b>544</b>	<b>1.330</b>	
Indennità	140,00 €	130,00 €	
<b>Indennità</b>	<b>76.160,00 €</b>	<b>172.900,00 €</b>	

## 7. MANUFATTI E SOPRASSUOLI

Non sono stati riscontrati significativi manufatti la cui perdita dovrà essere indennizzata. Il valore delle recinzioni, cancelli ed altro interessate da eventuali demolizioni è compreso nel valore riconosciuto alla pertinenza scoperta corrispondente al 10% del valore commerciale.

## 8. DEPREZZAMENTO AREE RESIDUE

Il tracciato previsto in progetto interessa molte aree parzialmente urbanizzate dove si rilevano diverse attività interessate dall'esproprio, ma non ritiene di preveder alcuna indennità per il minor valore che avranno alcuni fabbricati dopo l'ablazione poiché, in corrispondenza degli edifici gli espropri sono limitati e rientrano nella normale tollerabilità. Inoltre non producono sconfigurazioni geometriche o suddivisioni delle aree con nuovi corpi o interclusioni anche parziali. che potrebbe comportare una diminuzione del valore della parte residua non espropriata, da stimare con il valore complementare, di cui all'art. 33.

## 9. INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4<sup>o</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Analogha indennità aggiuntiva spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., "al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità".

Ai sensi del 4<sup>o</sup> comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: "Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto Centrale di Statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il Valore Agricolo Medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrario, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati."

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) utilizzati per il calcolo delle indennità aggiuntive, attualmente vigenti, relativi alla Regione Agraria n. 5 sia per il comune di Sondrio che di Montagna in Valtellina, della Provincia di Sondrio:

VAM REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA SONDRIO REG. AGR. 5					
	COMUNE	SEMINATIVO	BOSCO	PRATO	PASCOLO e INCOLTO
Terreni agricoli	<b>Sondrio</b>	0	0	200	0
	<b>Montagna in V.</b>	453	2.801	2.420	265
VAM/mq.	Reg. Agr. N,5	8,50 €	0,57 €	8,13 €	0,36 €

In seguito ai sopralluoghi ricognitivi, anche se non lo si è potuto accertare direttamente, si ritiene opportuno ipotizzare le percentuali di coltivatori diretti ed affittuari di seguito si riportate:

Il 30% della superficie totale interessata appartiene ad aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal 4<sup>o</sup> comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001. Il restante terreno sembrerebbe in parte incolto ed in parte utilizzato amatorialmente.

Quindi il totale delle indennità aggiuntive calcolate ai sensi del 4<sup>o</sup> comma dell'art. 40 e dell'art. 42 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. è pari a **€ 8.052,92**.

VAM REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA SONDRIO REG. AGR. 5						Totale
	COMUNE	SEMINATIVO	BOSCO	PRATO	PASCOLO e INCOLTO	
Terreni agricoli	<b>Sondrio</b>	0	0	60	0	
	<b>Montagna in V.</b>	135,9	840,3	726	79,5	
VAM/mq.	Reg. Agr. N,5	8,50 €	0,57 €	8,13 €	0,36 €	
Indennità art. 40/4		1.155,15 €	478,97 €	6.390,18 €	28,62 €	8.052,92 €

## 10. OCCUPAZIONI TEMPORANE PER CANTIERIZZAZIONE

I terreni necessari per le lavorazioni da occupare temporaneamente e restituire alla fine lavori, scervi da eventuali trovanti rocciosi e detriti risultanti dalle lavorazioni, di cui all'articolo 49 del DPR 327/2001, sono determinati nelle modalità previste dall'articolo 50 dello stesso Decreto, nella misura di 1/12 annuo del loro valore per tutta la durata dei lavori. Nel sottostante riquadro sono determinate le indennità di occupazione temporanea per il periodo di un anno, relativamente alle aree necessarie. Poiché il cronoprogramma prevede una durata dei lavori di diciotto mesi l'indennità di occupazione temporanea totale risulta dalla seguente tabella:

OCCUPAZIONE TEMPORANEA, art. 49 TUE								<b>TOTALE INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER UN ANNO E PER DICHIOTTO MESI</b>	
Comune	Seminativo	Bosco	Prato	Pascolo	Terreni edificabili	Pertinenze residenze	Pertinenza commerciale		
Sondrio	0	0	219	0	0	153	0		
Montagna in Valtellina	564	2.801	2.420	265	15.023	8	789		
<b>totale</b>	<b>564</b>	<b>2.801</b>	<b>2.639</b>	<b>265</b>	<b>15.023</b>	<b>161</b>	<b>789</b>		
Valore unitario	9,94 €	1,77 €	8,13 €	0,36 €	28,21 €	140,00 €	130,00 €		
<b>VALORE AREE</b>	<b>5.606,16 €</b>	<b>4.957,77 €</b>	<b>21.455,07 €</b>	<b>95,40 €</b>	<b>423.736,91 €</b>	<b>22.540,00 €</b>	<b>102.570,00 €</b>		
Indennità annuale, aliquota 1/12, art. 50	467,18 €	413,15 €	1.787,92 €	7,95 €	35.311,41 €	1.878,33 €	8.547,50 €		48.413,44 €
Indennità calcolata su diciotto mesi	700,77 €	619,73 €	2.681,88 €	11,93 €	52.967,12 €	2.817,50 €	12.821,25 €		72.620,16 €

## 11. ACCETTABILITÀ DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD

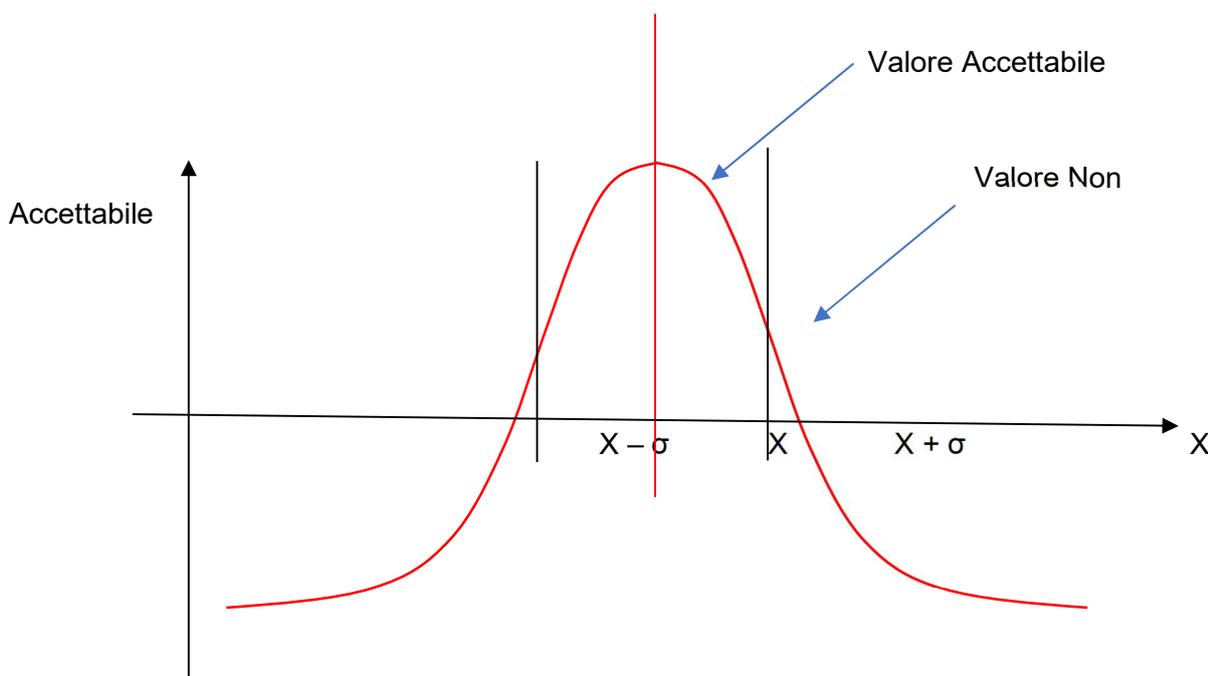
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della **deviazione standard**. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ... , Xi} e un valore medio ( X )

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



### 11.1. SOPRALLUOGHI ED EX ART. 15 DEL TUE

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Goolge Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

È doveroso segnalare che la bolla n. 63 di Sondrio risulta da visure "Ente Urbano" ma dalle foto satellitari non risulta alcun edificio visibile. È stata comunque trattata come ente urbano.

## 12. QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione delle aree è così strutturato:

OCCUPAZIONE DEFINITIVA	Descrizione	Superficie mq.	Importo indennità €	Riporti
	Indennità di esproprio aree agricole, art. 40	6.684	52.766,88 €	
	Indennità di esproprio aree edificabili, art. 37	2.103	59.316,96 €	
	Indennità di esproprio di aree edificate, art. 38	1.874	249.060,00 €	
	Indennità aggiuntiva Coldir, art. 40 c. 4	866	8.052,92 €	
	Indennità per danni e deprezzamenti, art. 33	-	0	
<b>TOTALE OCCUPAZIONE DEFINITIVA (ESPROPRIO)</b>			<b>369.196,76 €</b>	<b>369.196,76 €</b>
OCCUPAZIONE DEFINITIVA	Descrizione	Superficie mq.	Importo indennità €	
	Occupazione temporanea aree agricole per un periodo di mesi diciotto	6.684	4.014,30 €	
	Occupazione temporanea aree edificabili per un periodo di mesi diciotto	15.023	52.967,12 €	
	Occupazione temporanea aree edificate per un periodo di mesi diciotto	950	15.638,75 €	
<b>TOTALE OCCUPAZIONE TEMPORANEA</b>			<b>72.620,16 €</b>	<b>72.620,16 €</b>
<b>TOTALE INDENNIZZI</b>				<b>441.816,92 €</b>
ONERI SPESE				
	Imprevisti	10%	44.181,69 €	
Totale imprevisti				<b>44.181,69 €</b>
<b>TOTALE SOMME DA ACCANTONARE PER ESPROPRI ASSERVIMENTI E SPESE</b>				<b>485.998,62 €</b>

Da calcolo il totale da accantonare per gli espropri è pari a €485.998,62. In modo cautelativo, per sopperire ad eventuali spese aggiuntive, viene arrotondata a €500.000,00.