

## SEZIONE SECONDA

**Atti degli Enti locali e degli enti pubblici e privati**

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI BARI  
 Verbale approvazione Valori Agricoli Medi 2025.

<b>COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI</b>		
<i>Presso il Servizio Pianificazione Territoriale Generale - Demanio - Mobilità e Viabilità</i>		
<i>della Città Metropolitana di Bari - Via Castromediano n. 130 BARI</i>		
L'ANNO DUEMILAVENTISEI IL GIORNO VENERDI' VENTITTE DEL MESE DI GENNAIO ALLE ORE		
15,30, PRESSO IL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE DEMANIO MOBILITÀ E		
VIABILITÀ DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BARI IN VIA CASTROMEDIANO N. 130 A SEGUITO		
DI CONVOCAZIONE SI È RIUNITA LA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BARI, COSI'		
COMPOSTA:		
COMPONENTE	PRESENTE	ASSENTE
• PRESIDENTE: Ing. Giovanni Dipierro;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dirigente Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Sig. Amministratore ARCA Puglia Centrale Bari;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Arch. Francesco Scricco delegato del Direttore Agenzia Territorio - U.P. Bari	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. Ing. Ignazio Fino, in qualità di esperto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. Agr. Luigi Nigro in qualità di esperto;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dott. For. Gioacchino De Sario in qualità di esperto;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Geometra Capo Vincenzo Cerrato, Segretario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Geom. Vito Talienti, componente l'Ufficio di Segreteria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ciò premesso, verificato il numero dei componenti partecipanti e constatata la validità della		
seduta, alle ore 15,35 si dà inizio ai lavori.		
Viene discussa attività definita, ai sensi della normativa vigente: <b><u>Attività istituzionale</u></b>		
<b><u>obbligatoria DETERMINAZIONE V.A.M. ANNO 2025;</u></b>		
Questa Commissione, dopo aver esaminato e valutato attentamente l'argomento, sulla scorta di		
quanto relazionato dal Dott. Agr. Luigi Nigro, tenuto conto che:		
La Commissione Provinciale Espropri di Bari, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali,		

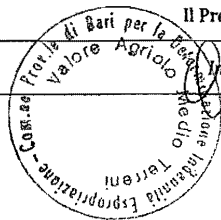
Città Metropolitana di Bari Prot. n. 0038006 del 05-05-2026 - partenza Catil C.I.2 Sott.1

	provvede annualmente alla determinazione dei valori fondiari medi dei terreni agricoli presenti	
	sul territorio provinciale, ai fini dell'applicazione della normativa vigente in materia di	
	espropriazione per pubblica utilità.	
	Per l'anno 2025, la Commissione ha operato in continuità con gli indirizzi metodologici	
	consolidati, procedendo contestualmente a un costante aggiornamento delle procedure di	
	rilevazione e analisi dei dati, al fine di garantire una stima quanto più possibile attendibile,	
	omogenea e rappresentativa delle dinamiche del mercato fondiario provinciale.	
	Sino al 2011 il criterio delle indennità relativo all'espropriazione delle aree non edificabili era	
	costituito da valori agricoli medi (VAM), corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e	
	al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.	
	Con la sentenza n. 181/2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3	
	dell'art. 40 del DPR 327/2001 che stabilivano l'impiego del VAM per la determinazione	
	dell'indennità di esproprio, riagganciando il valore del terreno espropriato al valore venale del	
	terreno; eccezion fatta per l'indennità aggiuntiva che rimane legata al VAM (art. 40 comma 4 del	
	T.U. - al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta un'indennità	
	aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura	
	effettivamente praticata nonché, a norma dell'art. 42, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 al fittavolo,	
	al compartecipante ed al mezzadro, a condizione che coltivino direttamente i fondi agricoli	
	espropriati).	
	<b>Riferimenti normativi:</b>	
	Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento	
	sono:	
	• DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.	
	• Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di	
	incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento	
		2

	normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).	
	• Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).	
	• Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).	
	<b>Metodologia di rilevazione:</b>	
	La metodologia di rilevazione dei prezzi dei terreni agricoli è basata sull'analisi sistematica di dati provenienti da fonti qualificate e diversificate, tra cui:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• atti di compravendita rilevati presso gli uffici competenti;</li> <li>• informazioni acquisite da operatori del settore agricolo e immobiliare;</li> <li>• dati forniti da enti pubblici e organismi tecnici di riferimento;</li> <li>• riscontri territoriali effettuati mediante confronto diretto con le realtà produttive locali.</li> </ul>	
	Tale metodologia viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei <b>valori fondiari medi provinciali</b> e, conseguentemente, alla determinazione delle <b>variazioni annue</b> rispetto ai valori precedentemente adottati; pertanto i valori rappresentano indicazioni di larga massima degli effettivi valori di mercato per beni fondiari specifici e vanno intesi soltanto come un ausilio della stima, che rappresenta l'unico elaborato in grado di motivare il valore da attribuire ad uno specifico bene fondiario.	
	Proficua risulta essere la collaborazione con l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale Territorio, che ha consentito alla Commissione Espropri di rilevare tutti gli atti di compravendita registrati nel 2025 nei trenta comuni indicati, per un totale di 7701 particelle catastali compravendute, relativamente per le diverse regioni agrarie, in un periodo variabile tra tutto l'anno (per i comuni con meno atti) e l'ultimo trimestre (per i comuni con un mercato più attivo).	
	<b>Le condizioni di mercato</b>	
		3

	<p>Nel corso dell'anno 2025, il mercato delle compravendite di terreni agricoli nella provincia di Bari risulta caratterizzato da una <b>limitata vivacità degli scambi</b>, in un contesto generale di incertezza economica. Si rileva una <b>offerta superiore alla domanda</b>, con un numero contenuto di transazioni e tempi di definizione più lunghi. I valori di scambio risultano complessivamente <b>stabili e allineati ai livelli consolidati</b>, senza variazioni significative rispetto ai valori fondiari medi di riferimento.</p>	
	<p><b>Conclusioni</b></p>	
	<p>L'attività svolta dalla Commissione Provinciale Espropri di Bari per l'anno 2025 consente di disporre di un quadro aggiornato e coerente dei valori fondiari medi provinciali, in linea con l'andamento del mercato agricolo e con le esigenze di corretta applicazione della normativa vigente.</p>	
	<p>Si può pertanto affermare, secondo i valori riportati nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità dei componenti presenti, che il mercato dei terreni agricoli presenta un andamento non uniforme rispetto al 2024. Infatti in alcune aree si osservano lievi incrementi dei valori, soprattutto per fondi irrigui e con colture arboree specializzate, mentre in altre zone il mercato appare più statico. Nel complesso si registra una situazione di moderata variabilità con valori medi sostanzialmente stabili.</p>	
	<p>Questa Commissione tenuto conto delle considerazioni di cui sopra ritiene di approvare i <b>VAM dell'annualità 2025</b>, secondo i valori descritti nella allegata tabella che viene approvata all'unanimità dei componenti presenti.</p>	
	<p>Alle ore 17,00 i lavori della Commissione vengono terminati.</p>	
	<p>Il Segretario Geom. Capo <b>Vincenzo Cerrato</b></p>	
	<p>Il Presidente della Commissione <b>Ing. Giovanni Di pierro</b></p>	

Città Metropolitana di Bari Prot. n. 00p8006 del 05-05-2026 - partenza Cat1 Cl1 2 Soft.1



COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI  
PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE  
E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI  
TABELLA PER L'ANNO 2025

Comuni	REG. AGR. 1		REG. AGR. 2		REG. AGR. 3		REG. AGR. 4		REG. AGR. 5		REG. AGR. 6		REG. AGR. 7		REG. AGR. 8		REG. AGR. 9	
	VAL. €/Ha	REG. AGR. 1	VAL. €/Ha	REG. AGR. 2	VAL. €/Ha	REG. AGR. 3	VAL. €/Ha	REG. AGR. 4	VAL. €/Ha	REG. AGR. 5	VAL. €/Ha	REG. AGR. 6	VAL. €/Ha	REG. AGR. 7	VAL. €/Ha	REG. AGR. 8	VAL. €/Ha	REG. AGR. 9
Alberobello, Castellana Grotte, Coronopoli, Fuliginio	9.800,00	21.800,00	15.000,00	18.000,00	24.000,00	12.000,00	14.000,00	12.000,00	10.400,00	10.400,00	12.000,00	10.500,00	10.500,00	16.500,00	11.000,00	11.000,00	16.500,00	22.900,00
Biano, Gurno Appula, Pala del Colle, Torino	15.000,00	14.000,00	11.000,00	20.000,00	15.000,00	19.000,00	10.400,00	19.000,00	10.400,00	10.400,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	24.000,00
Altamura, Gravina in Puglia, Foggiorsini	22.000,00	18.000,00	20.000,00	18.000,00	18.000,00	19.800,00	19.500,00	19.800,00	19.500,00	19.500,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	32.000,00
Grottole, Casano delle Murge, Mott. Santeramo in Colle	15.500,00	14.500,00	12.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00	14.500,00	18.000,00	28.000,00	28.000,00	33.500,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	39.000,00
Santeramo in Colle	27.000,00	21.000,00	25.000,00	16.500,00	16.500,00	18.000,00	13.500,00	21.000,00	21.000,00	21.500,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	27.400,00	22.000,00	21.000,00	22.000,00	33.000,00
Santeramo in Colle	19.000,00	20.000,00	17.000,00	16.000,00	16.000,00	20.000,00	21.500,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	20.950,00	22.900,00	22.900,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	20.000,00
Santeramo in Colle	10.000,00	11.000,00	11.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	11.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	13.000,00
Santeramo in Colle	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.200,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
Santeramo in Colle	3.500,00	2.800,00	3.300,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Santeramo in Colle	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Santeramo in Colle	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00
Santeramo in Colle	20.000,00	22.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	19.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Santeramo in Colle	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00

Bari, li 23/01/2026



Il Presidente della Commissione  
Dott. Ing. Giovanni DiPIERRO