

Regione
Sicilia



Comune di
Sambuca di Sicilia



Comune di
Contessa Entellina



Comune di
Santa Margherita di Belice



Committente:



Eni Plenitude Technical Services S.r.l.

Via Dismano, 1280
47522 Cesena (FC) - Italy
Tel. centralino + 39 0547 317199
eniplenitude.com

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "SAMBUCA"

Elaborato:

Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

PROGETTO	DISCIPLINA	AMBITO	TIPO ELABORATO	PROGRESSIVO	SCALA
W-SAM	P	CE	RE	03	-----

NOME FILE:

W-SAM-P-CE-RE-03_Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

Progettazione:



Ing. Claudio Coscarella

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	SETTEMBRE 2023	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	ENI PLENITUDE

PERIZIA GIURATA DI STIMA DEI BENI DA ESPROPRIARE O ASSERVIRE
(ai sensi del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 - Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità)

Il sottoscritto ing. Claudio Coscarella, nato a Cosenza il 02/08/1971 e ivi residente alla via Perugini 12, Cod. Fisc. CSCCLD71M02D086B, con studio in Cosenza alla via Perugini 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n°4179, pec: claudio.coscarella.e80555@ingpec.eu, in qualità di tecnico abilitato e incaricato allo svolgimento della presente perizia dalla società "ENI PLENITUDE TECHNICAL SERVICES S.R.L.", P.IVA e C.F. 05857900723, con sede in Cesena (FC) alla via Dismano 1280.

PREMESSO

- che la società "ENI PLENITUDE TECHNICAL SERVICES S.R.L." intende realizzare un impianto eolico denominato "Sambuca", da costruirsi nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG) e Contessa Entellina (PA), con relative opere di connessione da realizzarsi nel Comune di Menfi (AG);
- che la costruzione del suddetto parco eolico rientra tra le opere private di pubblica utilità, indifferibili e urgenti ai sensi e per gli effetti dell'art.12 comma 1 e 3 del D.Lgs. n. 387 del 23.12.2003, per le quali risulta necessario avviare la relativa procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 (Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità);

tutto ciò premesso,

DICHIARA

che, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 (Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità), essendo l'espropriazione finalizzata alla realizzazione di opere di pubblica utilità, indifferibili e urgenti che non rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'individuazione dell'indennità di esproprio dei terreni, interessati dal progetto e da riconoscere ai proprietari o agli aventi diritto, è calcolato in misura corrispondente al valore venale del bene

e ASSEVERA

che la relazione di stima delle indennità d'esproprio di seguito esposta è stata redatta con attenta e scrupolosa elaborazione dei dati riscontrati sul territorio con l'ausilio di una serie di "interviste" a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, agenzie immobiliari e interpolazioni con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA).

INDICE

1. SCOPO	3
2. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI	3
2.1. DESCRIZIONE DEI TERRENI	3
2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA	3
2.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE	5
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	5
2.5. CRITERIO DI STIMA	5
2.5.1. Premesse estimative	5
2.5.2. Ricerca dei comparabili	6
2.5.3. Metodo di calcolo della indennità d'esproprio	6
2.5.4. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo	7
2.5.5. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea	7
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA	8
3. CONCLUSIONI	8

1. SCOPO

Lo scopo del seguente lavoro è quello di individuare l'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari degli immobili interessati dalla costruzione di un parco eolico denominato "Sanbuca" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG), Contessa Entellina (PA) e Menfi (AG).

Ai sensi dell'art. 36 e 40 comma 1 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 (Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità), essendo l'espropriazione finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale (di mercato) del bene.

Si precisa che la procedura espropriativa applicata alle particelle interessate dal parco in oggetto, è limitata alle aree strettamente necessaria alla sua realizzazione.

2. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

2.1. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Le caratteristiche dei terreni sono riassunte negli elaborati relativi alla quantificazione aree dei Comuni di Comuni di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG), Contessa Entellina (PA) e Menfi (AG) che devono ritenersi parte integrante della presente relazione. Sono definite le tipologie di coltura, le superfici espresse in metri quadrati, i dati catastali oltre ad altri parametri di interesse per il calcolo.

2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni.

Attraverso una ricerca di mercato effettuata sul territorio che si è avvalsa dell'ausilio di una serie di "interviste" a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, agenzie immobiliari e interpolazione con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale di un'unica macrozona comprendente

- un'area ricadente nel territorio comunale di Contessa Entellina (PA), comprensiva degli aerogeneratori denominati S01, S02, S03, S04, S05, S07 con relative piazzole, aree di sorvolo, nonché una porzione di tracciato del cavidotto e degli interventi di adeguamento stradali, che presenta un'altitudine variabile dai 310 m dell'aerogeneratore S07 ai circa 520 m dell'aerogeneratore SC04. Tale area si estende a ovest del centro abitato di Contessa Entellina (PA), lungo un versante posto a est della Strada Provinciale 12, intercettando la Strada Provinciale 35 nonché le contrade Babbaluciara e Miccina;
- un'area ricadente nel territorio comunale di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG) e Contessa Entellina (PA), comprendente gli aerogeneratori S06, S09, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, con relative piazzole e aree di sorvolo, interventi di adeguamento della viabilità nonché di interrimento del cavidotto, che presenta un'altitudine variabile dai 260 m della torre S17 ai circa 535 m della torre S10. Gli interventi interessano aree a nord del centro abitato di Sambuca di Sicilia (AG), poste a est della Strada Provinciale 12 e a nord della Strada Statale 88 e intercettano diverse contrade tra cui la c.da Chianotta, c.da Fontanazzi, c.da Sparacia e c.da Galia;
- un'area ricadente nel territorio comunale di Menfi (AG), a nord del centro abitato in zona c.da Genoese, interessata dall'installazione della SET e di un tratto di cavidotto interrato.

Secondo quanto indicato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), i valori agricoli della zona dovrebbero rientrare tra i seguenti valori:

Parco Eolico "SAMBUCA" – Progetto Definitivo
Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	18.000
Seminativo irriguo	11.000	23.000
Orto	11.000	24.000
Orto irriguo	15.000	32.000
Frutteto	8.000	20.000
Vigneto	21.000	38.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	33.000	60.000
Uliveto	8.000	20.000
Pascolo	1.400	2.800
Bosco alto fusto	1.700	4.500
Bosco ceduo	1.200	3.500
Nocciolo	6.000	14.000
Agrumeto	11.000	28.000
Mandorleto	4.200	10.000
Ficodindieto	4.100	8.000
Frassineto	4.600	12.000
Incolto sterile	700	1.300

I valori di mercato dei terreni agricoli calcolati (che a conferma della loro veridicità risultano compresi tra quelli evidenziati nella suddetta tabella), insistenti sulle zone suddette, in euro per ettaro, possono riassumersi nella seguente tabella:

Comune	Qualità Rilevata	Valori Unitari
C968 - CONTESSA ENTELLINA	INCOLT STER	1.300,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	PASCOLO	2.800,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	SEMIN ARBOR	14.000,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	SEMINATIVO	15.000,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	ULIVETO	18.000,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	VIGNETO	38.000,00 €/ha
C968 - CONTESSA ENTELLINA	VIGNETO IRR	38.000,00 €/ha
F126 - MENFI	PASCOLO	2.800,00 €/ha
F126 - MENFI	SEMINATIVO	15.000,00 €/ha
F126 - MENFI	VIGNETO	31.000,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	INCOLT STER	1.300,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	PASCOLO	2.800,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	SEMIN ARBOR	14.000,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	SEMINATIVO	15.000,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	ULIVETO	18.000,00 €/ha
H743 - SAMBUCA DI SICILIA	VIGNETO	31.000,00 €/ha

Parco Eolico "SAMBUCA" – Progetto Definitivo
Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	AGRUMETO	23.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	FICO INDIA	6.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	FRUTTETO	13.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	INCOLT PROD	1.300,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	MANDORLETO	8.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	ORTO IRRIG	27.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	PASCOLO	2.800,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	PASCOLO ARB	2.800,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	SEMIN ARBOR	14.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	SEMIN IRRIG	19.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	SEMINATIVO	15.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	SOMMAC ARB	2.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	ULIVETO	18.000,00 €/ha
I224 - SANTA MARGHERITA DI BELICE	VIGNETO	31.000,00 €/ha

*Si precisa che le porzioni di terreno, catastalmente identificate come “ente urbano”, “fabbricato diruto”, “fabbricato rurale”, “corte” e “area rurale”, vengono considerate equivalenti alla tipologia di coltura presente in loco e contigue ai suddetti. L'ipotesi è giustificata poiché l'effettiva area interessata dall'esproprio è quella di pertinenza del fabbricato diruto, fabbricato rurale e/o area rurale e non direttamente le superfici nette occupate dagli stessi.

2.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE

Per le particelle di terreno in esame si è tenuto conto della tipologia di coltura, della superficie valutata in ettari (e/o metri quadrati) e dei valori di mercato risultanti dalla zona in cui ricade la particella considerata.

2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE

Nell'elaborato progettuale denominato “*Tabelle indennità di esproprio*”, da considerarsi come parte integrante della presente relazione, sono indicate le caratteristiche catastali delle particelle oggetto dell'intervento, ordinate per singolo foglio di mappa e con la superficie occupata necessaria ai lavori del parco eolico.

Sono state inoltre evidenziate le quantificazioni delle aree oggetto dell'intervento con l'identificazione dei proprietari, suddivise per tipologia in particelle oggetto di esproprio definitivo, di occupazione temporanea, di servitù di elettrodotto e di servitù di sorvolo. Per tutte è stata calcolata l'indennità da riconoscere al proprietario.

2.5. CRITERIO DI STIMA

2.5.1. 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.

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;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico.

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari (e/o metri quadrati) e del valore di mercato dei terreni agricoli ricadenti nella zona in esame avvalendosi della interpolazione tra i prezzi dei terreni ricavati tramite verifiche effettuate con tecnici comunali, con privati cittadini che ultimamente hanno provveduto alla vendita di terreni di loro proprietà, con agenzie immobiliari del luogo e confrontandoli con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA).

2.5.2. Ricerca dei comparabili

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);

È stata condotta una ricerca presso gli uffici di conservatoria e sono stati trovati diversi comparabili. La ricerca effettuata, in considerazione delle transazioni avvenute e dei beni oggetto di stima, è stata estesa in un arco temporale riferita agli ultimi quattro anni.

2.5.3. Metodo di calcolo della indennità d'esproprio

L'indennità d'esproprio è calcolata moltiplicando il più probabile valore di mercato individuato per tipologia di coltura per la superficie da espropriare, adibire a servitù di sorvolo o cavidotto, o in alternativa da occupare temporaneamente.

Nel caso di particelle catastali che presentano più qualità colturali, a vantaggio del proprietario, si rapporterà l'indennità al valore di mercato della porzione di maggior pregio e solo qualora rimanesse una quantità di terreno residua, rispetto a quella catastale, inerente la porzione di pregio inferiore, verrà aggiunta all'indennità un importo rapportato al valore di mercato di quest'ultima.

Qualora la particella interessata presenti una sola tipologia di coltura, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è la seguente:

$$I_e = V_m * S_e$$

Nei casi in cui, invece, sono presenti particelle con più colture, si distinguono due casi:

- se la superficie da espropriare è minore della superficie di maggior pregio presente nella particella, allora la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è

$$I_e = V_m * S_e$$

- se la superficie da espropriare è maggiore della superficie di maggior pregio presente nella particella, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è

$$I_e = V_m * S_c + V_{m'} * (S_e - S_c) + \dots$$

In tutti i suddetti casi:

I_e è l'indennità d'esproprio o di servitù o di occupazione temporanea (I_s per il sorvolo, I_{cav} per il cavidotto e I_o per l'occupazione temporanea) da riconoscere;

S_e è la superficie da espropriare o necessaria come servitù (S_s per il sorvolo, S_{cav} per il cavidotto e S_o per l'occupazione temporanea);

- S_c è la superficie complessiva del bene per la coltura di maggior pregio;
 $S_e - S_c$ è la superficie residua da espropriare del bene per la coltura di pregio inferiore;
 V_m è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di maggior pregio;
 $V_{m'}$ è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di pregio inferiore.

Nei casi di proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del comma 4 dell'art.40, D.P.R. 08/06/2001 n° 327, l'indennità di esproprio viene aumentata di un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata e ricavato dalle tabelle dei valori agricoli medi delle Province di Agrigento e Palermo, per quanto concerne i Comuni di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG), Contessa Entellina (PA) e Menfi (AG).

L'indennità di occupazione temporanea, in ottemperanza all'art. 50 del D.P.R. 327/2001, è ricavata dal prodotto tra 1/12 dell'indennità di espropriazione ed il numero in anni previsti per il completamento delle opere dedotto dal cronoprogramma dei lavori (1/4 nel caso specifico essendo le tempistiche pari a 36 mesi=3 anni).

L'indennità relativa alla servitù di sorvolo è calcolata applicando all'indennità di espropriazione un coefficiente pari a 1/3 poiché non comporta alcun tipo lavoro e l'area interessata rimane a disposizione del proprietario nei limiti delle condizioni pattuite.

L'indennità relativa alla servitù di cavidotto è calcolata applicando all'indennità di espropriazione un coefficiente pari a 1/2, poiché l'elettrodotto risulta interrato e l'area utilizzabile nei limiti delle condizioni pattuite.

2.5.4. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo

Prendiamo in esame a titolo di esempio una particella che risulta essere un terreno di tipologia seminativo-pascolo, di superficie da espropriare pari a 2599 mq ossia 0,2599 ha e superficie complessiva catastale uguale a 0,2187 ha di seminativo e 0,6193 ha di pascolo. I valori di mercato siano, ad esempio, 6.500,00 €/ha per il seminativo e 1.900 €/ha per il pascolo.

Siamo nel caso di espropriazione parziale del terreno.

Nel caso specifico risulta che

- $S_c = 0,259998$ ha
 $S_e = 0,2187$ ha (seminativo)
 $S_{c'} = 0,6193$ ha (pascolo)
 $V_m = 6.500,00$ €/ha
 $V_{m'} = 1.900,00$ €/ha

e quindi, essendo $S_c < S_e$, si avrà un'indennità di esproprio pari a

$$I_e = 6.500,00 * 0,2187 + 1.900 * (0,2599 - 0,2187) = \mathbf{1.499,83€}$$

Si precisa che la suddetta metodologia di calcolo è valida sia per l'esproprio definitivo che per le servitù di cavidotto (applicando un coefficiente pari a 1/2) e di sorvolo (applicando un coefficiente pari a 1/3) e che, qualora la particella interessata risulti suddivisa per più proprietari, l'indennità calcolata andrà suddivisa in funzioni dei diritti catastalmente accertati.

2.5.5. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea

Nel caso di occupazione temporanea, prendiamo in esame, a titolo di esempio, una particella catastale che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata per occupazione temporanea pari a 1282 mq ossia 0,1282 ha e superficie complessiva catastale uguale a 7,0109 ha. Il valore di mercato sia, ad esempio, 6.500,00 €/ha per il seminativo. Siamo nel caso di occupazione temporanea di una porzione del terreno.

Nel caso specifico risulta che

- $S_c = 0,1282$ ha
 $S_e = 7,0109$ ha
 $V_m = 6.500,00$ €/ha

Essendo una necessità temporanea di utilizzo per attività tipo manutenzione ordinaria o straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/4 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è fissato, come da cronoprogramma, in 36 mesi (= 3 anni quindi il rapporto è pari a 3/12=1/4).

Si ha quindi che l'indennità per occupazione temporanea (I_o) sarà uguale a

$$I_e = 0,1282 \times \frac{6.500}{4} = \mathbf{208,33 €}$$

2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Attuando le procedure evidenziate negli esempi precedenti per tutte le particelle da stimare, tenendo conto del valore di mercato della zona considerata, riportato nella tabella esplicitata nel punto 2.2, nonché delle seguenti considerazioni relative a quanto riportato nelle tabelle su citate:

- le eventuali diciture “ente urbano”, “fabbricato diruto”, fabbricato rurale, area rurale, “relitto stradale” e “corte” vengono considerate alla stregua della coltura diffusa sul terreno in esame, non toccando di fatto mai alcun fabbricato rurale o tecnico ed essendo sempre riferite alla realizzazione della traccia necessaria all'interramento del cavidotto o di un'occupazione temporanea o da espropriare in via definitiva;
- per le particelle catastali aventi più colture, il calcolo viene effettuato considerando l'intera superficie da occupare come ricadente in toto nella coltura o colture di maggior valore, con conseguente vantaggio per il proprietario del terreno;

tutto ciò premesso, si ottiene il valore più congruo di indennità di esproprio, riportato per tutte le particelle interessate nelle tabelle di stima descritte nell'allegato denominato “*Tabelle indennità di esproprio*”.

3. CONCLUSIONI

Al fine di consentire una più rapida lettura della stima delle indennità d'esproprio relative al parco eolico denominato “*Sambuca*”, da realizzarsi nei Comuni di Sambuca di Sicilia (AG), Santa Margherita di Belice (AG), Contessa Entellina (PA) e Menfi (AG), si rimanda alle tabelle evidenziate nel progetto che devono considerarsi parte integrante della presente relazione, con particolare riferimento all'elaborato denominato “*Tabelle indennità di esproprio*”.

Si ribadisce come il calcolo sia stato eseguito nel rispetto dei valori di mercato della zona, individuati secondo la prassi consolidata per gli operatori tecnici in Regione Sicilia, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.6.

IL TECNICO
Ing. Claudio Coscarella