

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
RELAZIONE DESCRITTIVA INDENNITA' DI ESPROPRIO
 IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE SOLARE
 "ASCOLI SATRIANO SALDUTTI" – POTENZA NOMINALE IMPIANTO
 FOTOVOLTAICO 47,5 MVA

SOCIETÀ PROPONENTE:

Whysol-E sviluppo s.r.l., Via Meravigli, 3 – 20123 Milano, Tel. 02-359605, info@whysol.it,
 P.IVA 10692360968

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Fabio Calcarella, via Bartolomeo Ravenna, 14 – 73100 Lecce

ELENCO PARTICELLE OGGETTO DI STIMA:

<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>P.LLA</u>
Ascoli Satriano (FG)	57	15
Ascoli Satriano (FG)	57	30
Ascoli Satriano (FG)	21	261
Ascoli Satriano (FG)	21	52
Ascoli Satriano (FG)	21	332
Ascoli Satriano (FG)	21	116
Ascoli Satriano (FG)	21	50
Ascoli Satriano (FG)	21	293
Ascoli Satriano (FG)	21	292
Ascoli Satriano (FG)	21	88
Ascoli Satriano (FG)	21	348
Ascoli Satriano (FG)	21	77
Ascoli Satriano (FG)	21	109
Ascoli Satriano (FG)	21	108
Ascoli Satriano (FG)	21	107
Ascoli Satriano (FG)	21	106
Ascoli Satriano (FG)	21	135
Ascoli Satriano (FG)	21	134
Deliceto (FG)	28	169
Deliceto (FG)	28	202
Deliceto (FG)	28	201
Deliceto (FG)	28	672

Deliceto (FG)	28	542
Deliceto (FG)	28	673
Deliceto (FG)	28	677
Deliceto (FG)	28	544
Deliceto (FG)	42	126
Deliceto (FG)	42	523

PREMESSE

Il sottoscritto geom. Michele A. DE ANGELIS, iscritto al Collegio dei geometri della Prov. di Foggia col n. 1972, ha avuto incarico dalla ditta proponente WHYSOL-E SVILUPPO S.R.L. di determinare il valore agricolo dei terreni oggetto del piano particellare di esproprio allegato al progetto relativo alla realizzazione di un impianto di produzione energia da fonte solare, il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico e relative opere di connessione della potenza nominale di 47,5 MVA; per tale progetto è stato inoltrato presso la Regione Puglia, Ufficio Energia la richiesta di autorizzazione Unica, codice identificativo 82BKAH2.

Lo scrivente ha accettato l'incarico e si è recato sui luoghi per assumere le opportune informazioni e praticare i necessari rilievi per mettersi in grado di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica;

Si premette altresì che con sentenza n.181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art.40 del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Tale illegittimità si traduce fondamentalmente con l'obbligo di determinazione del valore di mercato del bene o valore venale che sarà posto alla base della valutazione della giusta "indennità di espropriazione".

Nella sentenza, la Corte Costituzionale evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio, inficiato da astrattezza, e, come tale, contrario ai principi della convenzione europea dei diritti dell'uomo: "il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di

posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione. Il criterio dunque ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il “serio ristoro” richiesto dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale.”

Pertanto l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se nella stima del bene sono state valutate tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il V.A.M., a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato.

Al progetto è allegato il piano particellare di esproprio, elaborato contiene, oltre ai dati catastali dei suoli interessati, con l'indicazione delle superfici oggetto di esproprio o di occupazione temporanea, anche la previsione di stima o meglio l'indennità offerta, per ogni ditta, così come stabilisce l'art. 31 comma 4 del D.P.R. 207/2010: «Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo».

La Corte Costituzionale ha stabilito che non è più possibile esimersi dalla valutazione del valore reale del bene, esprimendosi nel seguente semplice principio: “per espropriare un bene occorre indennizzarlo per quello che effettivamente vale”.

Per quanto sopra quindi è di fondamentale importanza svolgere un vera perizia estimativa basata sulla comparazione di beni simili esistenti nella zona e dei quali sono ben noti i prezzi di mercato, senza trascurare l'inquadramento dell'area espropriata in un contesto urbanistico, territoriale e logistico e senza tralasciare gli eventuali danni derivanti dall'esproprio non solo in termini di valorizzazione dell'area ma anche sulla ricaduta economica del reddito d'impresa in funzione del bene espropriato.

Tale obiettivo viene raggiunto nella presente relazione effettuando una valutazione del bene utilizzando il criterio di stima sintetico comparativa.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è accettabile che anche il bene oggetto di valutazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

La stima di un terreno agricolo è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni similari e la previsione, in base all'ordinarietà di condizione e di gestione del terreno.

Nell'accingersi alla stima del terreno agricolo oggetto di procedura espropriativa, si procederà dapprima alla sua identificazione mediante l'individuazione della posizione, dimensione, forma, confini, dati catastali, presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.

Successivamente si andranno ad esaminare le sue condizioni intrinseche: esposizione, giacitura, fertilità, altitudine ecc.

Infine verranno analizzate le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc.

Si è proceduto con la ricognizione e l'analisi degli atti di compravendita relativi a fondi simili a quello oggetto di stima, situati nella zona e stipulati negli ultimi anni.

In particolare si sono consultati i seguenti atti di recenti compravendite:

- Rep. 15713 raccolta 10236 Notar Vassalli in data 26/02/2019 HA 0.96.21, € 15.000,00i;
- Rep. 15717 raccolta 10239 Notar Vassalli in data 8/03/2019 HA 2.64.31, € 56.000,00i;
- Rep. 15238 raccolta 9865 Notar Vassalli in data 15/12/2017 HA 5.90.50, € 131.000,00;

Si è ricavato, per i terreni ricadenti nei Comune di Ascoli Satriano e Deliceto e coltivati tutti a seminativo un prezzo di mercato medio di € 19.700,00/ettaro e un prezzo massimo di € 22.200,00/ettaro.

Tale prezzi di mercato sono riferibili a terreni di estensione ordinaria, di forma regolare, mediamente pianeggiante, facilmente accessibili da strade provinciali, coltivati a seminativo; pertanto in tutto simili a quelli oggetto di stima.

Inoltre tali valori sono stati contestualizzati ai terreni oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del fondo.

In merito si precisa che tutti i terreni oggetto di procedura espropriativa giacciono in un territorio con caratteristiche di coltura, orografiche e plano-altimetriche omogenee, anche se a ridosso di due comuni, ma comunque limitrofi e nei pressi della S.R. n. 1.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO

Il valore di mercato dell'area oggetto di espropriazione per pubblica utilità per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e per la realizzazione delle opere di connessione alla rete elettrica, stimato alla data attuale, tenuto conto della consistenza, la superficie, l'ubicazione, le attuali condizioni di utilizzo, le condizioni estrinseche e d intrinseche, i prezzi praticati in precedenti

vendite di immobili che possono ritenersi simili e fatte le dovute proporzioni, ritiene che il valore agricolo di mercato è congruamente determinato in:

Coltura	Valore €/HA	Valore €/mq
Seminativo	25.000,00	2.50,00

Tanto il sottoscritto doveva, in ossequio all'incarico ricevuto.

Bovino, lì 11/06/2020

geom. Michele A. DE ANGELIS

