

Manduria Oria Wind Energy S.r.l

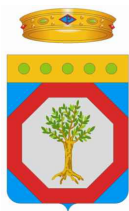
Ottobre 2021

Parco Eolico “Manduria” sito nel Comune di Manduria

Relazione di stima per indennità di esproprio



REGIONE
PUGLIA



Provincia di
Taranto



Committente:

Manduria-Oria Wind Energy S.r.l.

via Sardegna, 40
00187 Roma (RM)
P.IVA/C.F. 15856951007

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "MANDURIA"

Elaborato:

**Relazione di stima
per indennità d'esproprio**

ID PROGETTO	DISCIPLINA	CAPITOLO	TIPO	REVISIONE	SCALA	FORMATO
IT-VesMaO-Gem	CW	CD	TR	0	-----	A4

NOME FILE:

IT-VesMaO-Gem-CW-CD-TR-03-Rev.0

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Ing. Claudio Coscarella

Rev:	Prima Emissione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	10/2021	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	MANDURIA-ORIA

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 "Manduria-Oria Wind Energy S.r.l.", con sede legale in Roma (RM) via Sardegna n.40, P.iva 15856951007, pec: manduria-oriawindenergysrl@cert.studiopirola.com,

PREMESSO

- che la società "Manduria-Oria Wind Energy S.r.l." è in procinto di depositare presso il Ministero dello Sviluppo Economico, l'**Istanza di Autorizzazione Unica** dell'impianto eolico denominato "Manduria", da realizzarsi nei Comuni di Manduria (TA), Avetrana (TA), Fragagnano (TA), Grottaglie (TA), Erchie (BR) e Oria (BR);
- 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.

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	4
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	4
2.5. CRITERIO DI STIMA	4
2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo	5
2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea	5
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA	6
3. CONCLUSIONI	6

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 "Manduria" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di Manduria (TA), Avetrana (TA), Fragagnano (TA), Grottaglie (TA), Erchie (BR) e Oria (BR).

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 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 del bene.

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 Manduria (TA), Avetrana (TA), Fragagnano (TA), Grottaglie (TA), Erchie (BR) e Oria (BR) che devono ritenersi parte integrante della presente relazione. Sono definite le tipologie di coltura, le superfici espresse in ettari, i dati catastali oltre ad altri parametri di interesse per il calcolo.

2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA

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, si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale delle seguenti zone, identificate per ogni Comune interessato dal parco:

- per il Comune di Manduria (TA), un'area di installazione dei 16 aerogeneratori previsti, con altitudine variabile tra 68 m ed 85 m, posta a est del centro abitato di Manduria (TA);
- per il Comune di Avetrana (TA), un'area di servitù di sorvolo dell'aerogeneratore MM16;
- per il Comune di Fragagnano (TA), interventi puntuali su strada;
- per il Comune di Grottaglie (TA), interventi puntuali su strada;
- per il Comune di Erchie (BR), un'area di installazione della Sottostazione elettrica utente e del cavidotto di trasporto energia, con altitudine pari a circa 65 m e posta a sud del centro abitato di Erchie;
- per il Comune di Oria (BR), un'area di installazione provvisoria di cantiere, posta a sud del centro abitato di Oria.

L'area in questione ha uno sviluppo in linea d'aria di circa 6 km per i 16 aerogeneratori ricadenti in territorio a est di Manduria (TA). La sottostazione è ubicata invece nei pressi dell'esistente stazione elettrica in territorio di Erchie (BR). I valori di mercato dei terreni agricoli insistenti sulle zone suddette, in euro per ettaro, sono riassunti nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
AVETRANA (TA)	Seminativo	6.630,00 €
AVETRANA (TA)	Vigneto	13.100,00 €
ERCHIE (BR)	Incolto Produttivo	1.670,00 €
ERCHIE (BR)	Pascolo	1.350,00 €
ERCHIE (BR)	Seminativo	6.900,00 €
ERCHIE (BR)	Uliveto	11.350,00 €
ERCHIE (BR)	Vigneto	13.600,00 €
FRAGAGNANO (TA)	Seminativo	7.150,00 €
FRAGAGNANO (TA)	Uliveto	7.430,00 €
GROTTAGLIE (TA)	Pascolo	1.790,00 €
GROTTAGLIE (TA)	Seminativo	6.820,00 €
GROTTAGLIE (TA)	Seminativo Irriguo	11.340,00 €
GROTTAGLIE (TA)	Uliveto	7.250,00 €
GROTTAGLIE (TA)	Vigneto	11.105,00 €
MANDURIA (TA)	Ficheto	5.100,00 €
MANDURIA (TA)	Incolto Produttivo	1.890,00 €

MANDURIA (TA)	Incolto Sterrato	1.890,00 €
MANDURIA (TA)	Pascolo	2.050,00 €
MANDURIA (TA)	Pascolo Arborato	3.100,00 €
MANDURIA (TA)	Pascolo Cespugliato	1.960,00 €
MANDURIA (TA)	Seminativo	6.900,00 €
MANDURIA (TA)	Seminativo Arborato	7.200,00 €
MANDURIA (TA)	Seminativo Irriguo	11.350,00 €
MANDURIA (TA)	Uliveto	8.950,00 €
MANDURIA (TA)	Vigneto	13.250,00 €
ORIA (BR)	Pascolo	6.400,00 €
ORIA (BR)	Seminativo Arborato	1.680,00 €

*Si precisa che le porzioni di terreno, catastalmente identificate come “fabbricato diruto”, “fabbricato rurale”, “accessorio” e “ente urbano”, 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, accessorio e/o ente urbano 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 dei valori di mercato risultanti dalla zona in cui ricade la particella considerata.

2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE

Nell'allegato “*IT-VesMaO-Gem-CW-CD-TR-22-Rev.0-Tabella indennità d'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

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari 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.

L'indennità di esproprio da riconoscere è stata calcolata come prodotto tra la superficie da occupare e il valore venale (di mercato) della tipologia culturale del terreno.

Nel caso di espropriazione parziale del bene, ai sensi dell'art.33 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327, il valore della parte espropriata è stato determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva. In tale condizione, qualora la particella interessata presenti una sola tipologia di coltura, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

qualora invece la particella presenti più di una coltura, si distinguono due casi:

- $S_e \leq S_c$, la superficie da espropriare è minore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà uguale alla precedente ossia

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

- $S_e > S_c$, la superficie da espropriare è maggiore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + (S_e - S_c) \times V_{m'} + \frac{S_e - S_c}{S_{c'}} \times V_{m'} \times (S_{c'} - (S_e - S_c))$$

In tutti i suddetti casi:

- I_e è l'indennità d'esproprio o di servitù (I_s per il sorvolo e I_{cav} per il cavidotto) 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;
- $S_{c'}$ è la superficie complessiva 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.

Al 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 è stata 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 della Provincia di Taranto e Brindisi, rilasciate dalla Regione Puglia [in particolare riferite alla Regione Agraria 2 per Oria (BR), Regione Agraria 3 per Erchie (BR), Regione Agraria 5 per Avetrana (TA) e Manduria (TA)].

L'indennità di occupazione temporanea è pari a 1/12 annuo dell'indennità di espropriazione moltiplicato per il numero di anni di esecuzione dei lavori.

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

Prendiamo in esame a titolo di esempio una particella, ricadente nel Comune di Manduria (TA), che risulta essere un terreno di tipologia seminativo-pascolo, di superficie da espropriare pari a 2599,98 mq ossia 0,259998 ha e superficie complessiva uguale a 0,2187 ha di seminativo (valore ipotizzato pari a 6.900,00 €) e 0,6193 ha di pascolo (valore ipotizzato pari a 2.050,00 €).

Siamo nel caso di espropriazione parziale del terreno e quindi il valore della parte espropriata viene determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva.

Nel caso specifico risulta che

- $S_e = 0,259998$ ha
- $S_c = 0,2187$ ha (seminativo)
- $S_{c'} = 0,6193$ ha (pascolo)
- $V_m = 6.900,00$ €/ha
- $V_{m'} = 2.050,00$ €/ha

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

$$I_e = 0,259998 \times 6.900,00 + (0,259998 - 0,2187) \times 2.050,00 + \frac{(0,259998 - 0,2187)}{0,6193} \times 2.050 \times (0,6193 - (0,259998 - 0,2187)) = \mathbf{1.957,66 \text{ €}}$$

Si precisa che la suddetta metodologia di calcolo è valida sia per l'esproprio definitivo che per le servitù di cavidotto e di sorvolo e che, qualora la particella interessata risulti suddivisa per più proprietari, l'indennità calcolata andrà suddivisa in funzioni dei diritti catastalmente accertati.

2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea

Nel caso di occupazione temporanea, prendiamo in esame, a titolo di esempio, una particella catastale del Comune di Manduria (TA) che risulta essere un terreno di tipologia seminativo (valore ipotizzato pari a 6.900,00 €) di superficie occupata per occupazione temporanea pari a 1282,24 mq ossia 0,128224 ha e superficie complessiva uguale a 7,0109 ha. Siamo nel caso di occupazione temporanea di una porzione del terreno e quindi il valore della parte espropriata viene determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva.

Nel caso specifico risulta che

- $S_e = 0,128224$ ha
- $S_c = 7,0109$ ha
- $V_m = 6.500,00$ €/ha

e quindi, essendo $S_c > S_e$, si avrà un'indennità pari a

$$I_e = 0,128224 \times 6.900,00 + \frac{0,128224}{7,0109} \times 6.900 \times (7,0109 - 0,128224) = 1.753,31\text{€}$$

Essendo una necessità temporanea di utilizzo per attività tipo manutenzione ordinaria o straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/12 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è fissato in 20 mesi (≈ 2 anni quindi il rapporto è pari a 2/12).

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

$$I_o = \frac{2 \times I_e}{12} = \frac{2 \times 1.753,31}{12} = 292,22 \text{ €}$$

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 colture "incolto" e "incolto sterrato" vengono considerate alla stregua dell'incolto produttivo, a vantaggio del proprietario.
- le eventuali diciture "ente urbano", "fabbricato diruto", fabbricato rurale, area rurale e "relitto stradale" 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, in tabella vengono riportati i parametri (classe, superficie, ecc.) relativi alla coltura di maggior pregio;
- 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 "IT-VesMaO-Gem-CW-CD-TR-22-Rev.0-Tabella indennità d'esproprio".

3. CONCLUSIONI

Al fine di consentire una più rapida lettura della stima delle indennità d'esproprio relative al parco eolico denominato "Manduria", da realizzarsi nei Comuni di Manduria (TA), Avetrana (TA), Fragagnano (TA), Grottaglie (TA), Erchie (BR) e Oria (BR), si precisa che la presente perizia fa riferimento agli elaborati di cui al piano particellare d'esproprio di cui deve ritenersi parte integrante.

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 Puglia, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.6.

Il sottoscritto, nel rispetto di una scrupolosa e attenta elaborazione dell'incarico ricevuto, rassegna la presente perizia giurata rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento di merito.

Cosenza, li 02.12.2021

IL PERITO
Ing. Claudio Coscarella



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI COSENZA

PROT. N.

Verbale di giuramento di perizia/traduzione
--

L'anno _____ addì _____ del mese di _____

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del sopraindicato Ufficio è comparso

Il Sig. _____

nato a _____ il _____

identificato con _____ N. _____

rilasciata da _____ il _____

il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale/traduzione.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito

che egli presta ripetendo:

“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità”.

LCS

Il Funzionario Giudiziario