



Comune di
CORIGLIANO-ROSSANO



Comune di
TERRANOVA DA SIBARI



Committente:



PLT RE s.r.l.
Corte Don Giuliano Botticelli,51
47522 Cesena (FC)
P.IVA/C.F. 04483450401

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "TERRANOVA"

Documento:

Progetto Definitivo

N° Documento:

W-TER-P-CE-PE-10

ID PROGETTO:	W-TER	DISCIPLINA:	P	AMBITO:	CE	FORMATO:	A4
--------------	--------------	-------------	----------	---------	-----------	----------	-----------

Elaborato:

Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

SCALA: Nome file: **W-TER-P-CE-PE-10_Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire**

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Ing. Claudio Coscarella

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	APRILE 2023	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	PLT RE



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 "PLT RE s.r.l.", con sede legale in Cesena (FC) alla via Corte Don Giuliano Botticelli 51, P.IVA e C.F. 04483450401,

PREMESSO

- che la società "PLT RE s.r.l." intende realizzare un impianto eolico denominato "Terranova", da costruirsi nei Comuni di Terranova da Sibari (CS), Corigliano-Rossano (CS) e Spezzano Albanese (CS);
- 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	5
2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo	6
2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea	7
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA	7
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 "Terranova" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di Terranova da Sibari (CS), Corigliano-Rossano (CS) e Spezzano Albanese (CS).

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 Terranova da Sibari (CS), Corigliano-Rossano (CS) e Spezzano Albanese (CS) 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 e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale delle seguenti macrozone:

- un'area con altitudine di circa 23 m in cui ricade la zona della sottostazione elettrica nonché della Stazione TERNA e dell'area di stoccaggio prevista, da ubicare nel Comune di Terranova da Sibari (CS), a est del centro abitato in località Patursi;
- un'area con altitudine variabile tra i 50 m ed i 200 m dove risultano posizionati gli aerogeneratori T01, T03, T04 e T08, ricadente nel Comune di Terranova da Sibari (CS) in località Contrada dello Zingaro, a nord del centro abitato. Tale zona, essendo al confine con il Comune di Spezzano Albanese, ingloba dal punto di vista commerciale il tratto di strada e di cavidotto che verrà realizzato in quest'ultimo Comune;
- un'area con altitudine variabile tra i 70 m ed i 140 m dove risultano posizionati gli aerogeneratori T02, T06 e T07, ricadente nel Comune di Terranova da Sibari (CS) in località Pollinara Superiore, a nord-est del centro abitato ed in prossimità della strada SP179;
- un'area con altitudine variabile tra i 90 m ed i 140 m dove risultano posizionati gli aerogeneratori T05, T09 e T10, ricadente nel Comune di Terranova da Sibari (CS) in località Contrada Gelso, a nord-est del centro abitato ed in prossimità della strada SP179;

I valori di mercato dei terreni agricoli insistenti sulle zone suddette, in euro per ettaro, possono riassumersi nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
CORIGLIANO-ROSSANO	Agrumeto	63.100,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Frutteto	25.200,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Pascolo	5.100,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Seminativo	12.500,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Seminativo Arborato	11.550,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Seminativo Irriguo	23.800,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Uliveto	22.600,00 €
SPEZZANO ALBANESE	Agrumeto	61.500,00 €
SPEZZANO ALBANESE	Pascolo	5.680,00 €
SPEZZANO ALBANESE	Seminativo	12.600,00 €
SPEZZANO ALBANESE	Uliveto	22.380,00 €
SPEZZANO ALBANESE	Vigneto	23.120,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Agrumeto	62.250,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Agrumeto Irriguo	65.400,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Frutteto	24.350,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Incolto Produttivo	2.580,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pascolo	5.850,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pascolo Arborato	9.200,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pascolo Cespugliato	4.300,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pescheto	45.600,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo	12.300,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo Arborato	11.200,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo Irriguo	23.200,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Uliveto	22.750,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Vigneto	23.180,00 €

*Si precisa che le porzioni di terreno, catastalmente identificate come "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 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

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 e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA).

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

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 della Provincia di Cosenza, rilasciate dalla Commissione Provinciale di Cosenza, con particolare riferimento alla Regione Agraria n.19 comprendente i Comuni di Terranova da Sibari e Spezzano Albanese ed alla Regione Agraria n.16 comprendente il Comune di Corigliano-Rossano.

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.

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.

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

Prendiamo in esame a titolo di esempio una particella 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 e 0,6193 ha di pascolo.

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

$$\begin{aligned} S_e &= 0,259998 \text{ ha} \\ S_c &= 0,2187 \text{ ha (seminativo)} \\ S_{c'} &= 0,6193 \text{ ha (pascolo)} \\ V_m &= 6.500,00 \text{ €/ha} \\ V_{m'} &= 1.900,00 \text{ €/ha} \end{aligned}$$

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

$$I_e = 0,259998 \times 6.500,00 + (0,259998 - 0,2187) \times 1.900,00 + \frac{(0,259998 - 0,2187)}{0,6193} \times 1.900 \times (0,6193 - (0,259998 - 0,2187)) = \mathbf{1.841,69 \text{ €}}$$

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.

2.5.2. 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 1282,24 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

$$\begin{aligned} S_e &= 0,128224 \text{ ha} \\ S_c &= 7,0109 \text{ ha} \\ V_m &= 6.500,00 \text{ €/ha} \end{aligned}$$

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

$$I_e = 0,128224 \times 6.500,00 + \frac{0,128224}{7,0109} \times 6.500 \times (7,0109 - 0,128224) = 1.651,67 \text{ €}$$

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, come da cronoprogramma, in 36 mesi (= 2 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

$$I_o = \frac{3 \times I_e}{12} = \frac{3 \times 1.651,67}{12} = \mathbf{412,92 \text{ €}}$$

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, "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, 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 "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 "Terranova", da realizzarsi nei Comuni di Terranova da Sibari (CS), Corigliano-Rossano (CS) e Spezzano Albanese (CS), 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 Calabria, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.6.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI COSENZA

26-2002/2023 PROT. N.
Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2023 addì 17 del mese di APRILE

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del sopraindicato Ufficio è comparso

Il Sig. CLAUDIO COSCARELLA

nato a COSENZA il 02/08/1871

identificato con CARTA IDENTITA' N. AX 1948603

rilasciata da COMUNE COSENZA il 03/09/2015

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

Il Funzionario Giudiziario, previa le ammonizioni di legge, invita il comparso 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 Claudio Coscarella

Il Funzionario Giudiziario



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Annarita Elia

