

REGIONE SARDEGNA
PROVINCE DI ORISTANO E NUORO
Suni(OR) - Sindia (NU) - Macomer (NU)

LOCALITA' "S'ena e Cheos ", "Tiruddone", "Ferralzos"

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE - 7 AEROGENERATORI

Sezione 8: **DOCUMENTI CONTABILI**

Titolo elaborato:
RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

N. Elaborato: **8.6.4**

Scala: -

Proponente

ORTA ENERGY 9 Srl

*Largo Guido Donegani, 2
CAP 20121 Milano (MI)
P.Iva 11898400962*

Amministratore
Francesco DOLZANI

Progettazione



sede legale e operativa
San Martino Sannita (BN) Loc. Chianarile snc Area Industriale
sede operativa
Lucera (FG) via A. La Cava 114
P.IVA 01465940623
Azienda con sistema gestione qualità Certificato N. 50 100 11873



Progettista
Dott. Ing. Nicola Forte



Rev.	Data	Elaborazione	Approvazione	Emissione	DESCRIZIONE
00	LUGLIO 2023	MMG sigla	PR sigla	NF sigla	Emissione progetto definitivo
Nome File sorgente		ES.SUN01.PD.8.6.4.R00.doc	Nome file stampa	ES.SUN01.PD.8.6.4.R00.pdf	Formato di stampa A4

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI (FONDI RUSTICI) IN AGRO DI
SUNI (OR), SINDIA (NU), MACOMER (NU)
LOCALITÀ "S'ENA E CHEOS", "TIRUDDONE", "FERRALZOS" E
"MURA DE PUTZU"**

Redatta per conto della società:

Orta Energy 9 S.r.l. - sede in Milano (MI) al Viale Sturzo Don Luigi, 43 – CAP 20153

Il tecnico incaricato

Ing. Nicola Forte

c/o Ten Project Srl – Via Alfonso la Cava, 114 – 71036 Lucera (FG)

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Foggia al n. 2216

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI (FONDI RUSTICI) IN AGRO DI
SUNI (OR), SINDIA (NU), MACOMER (NU)
LOCALITÀ "S'ENA E CHEOS", "TIRUDDONE", "FERRALZOS" E
"MURA DE PUTZU"**

Il sottoscritto Dr. Ing. Nicola Forte nato a Foggia (FG) il 11/05/1975 con studio presso la società Ten Project Srl alla Via Alfonso la Cava, 114 – 71036 Lucera (FG) ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2216, in qualità di tecnico incaricato dalla società Orta Energy 9 S.r.l. ha redatto la presente relazione di stima del valore di mercato di terreni agricoli siti in agro dei comuni di Suni (OR), Sindia (NU), Macomer (NU), alle località "S'ena e Cheos", "Tiruddone", "Ferralzos" e "Mura de Putzu".

PREMESSE

A seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione Unica per la realizzazione e costruzione dell'impianto eolico sarà acquisita la proprietà e/o saranno costituiti altri diritti reali sui terreni occupati dalle opere.

Per il progetto dell'impianto è stato richiesto che gli immobili interessati dalle opere di progetto siano dichiarati di pubblica utilità e vincolati alla realizzazione delle opere, in coerenza con quanto previsto e disciplinato dal Testo Unico approvato con D.P.R. del 08/06/2001 n. 327.

Pertanto, è necessario procedere alla determinazione delle indennità di asservimento previste dalla procedura espropriativa e da corrispondere ai proprietari ablati. Le indennità sono state parametrize al valore venale dei terreni e sono calcolate in ragione delle limitazioni imposte al godimento della piena proprietà degli stessi mediante la costituzione di diritti reali.

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto Ing. Nicola Forte ha effettuato diversi sopralluoghi ed ha assunto informazioni sul valore economico medio delle transazioni per la concessione di diritti similari a

quelli contemplati per le opere in questione. I territori interessati dall'impianto in progetto e quelli ad essi limitrofi, negli ultimi anni, sono stati interessati dalla costruzione di diversi impianti fotovoltaici ed eolici e, pertanto, esiste un numero di transazioni note che sono utili a stabilire i valori di riferimento per l'acquisizione dei diritti di servitù.

Bisogna premettere che il metodo di stima adottato è basato sull'assunto che la servitù sia una forma di esproprio parziale del pieno diritto di proprietà, stante la normativa unica che ne regola la procedura (D.P.R. n. 327 del 2001), e tenuto conto della coincidenza di fatto che i criteri da impiegare per la stima degli indennizzi (vedi l'art. 33 comma 1 che disciplina la stima dell'indennità per esproprio parziale di un bene unitario e l'art. 44 comma 1 relativo al criterio di stima di indennità per l'imposizione di servitù) possono ragionevolmente essere trasferite al caso delle servitù le pronunce già emanate dalla corte suprema e l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale in tema di espropri.

Considerando quindi che il vincolo imposto ha modificato la conformazione e la destinazione dei suoli, non è ragionevole assumere per essi un valore corrispondente all'uso agricolo, sebbene l'utilità di essi fosse stata, almeno fino alla costituzione del vincolo, quella agricola, come attestato dallo stato di consistenza.

Infatti *"la Corte costituzionale (sentenza 181/2011) ha sganciato l'indennizzo dei suoli non edificabili dal valore agricolo medio, e ne ha consentita la valorizzazione in base alle caratteristiche oggettive, che tengano conto di loro possibili utilizzabilità economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, intermedie tra le stesse e quelle edificatorie, consentite dalla normativa vigente e conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica, previa le opportune autorizzazioni amministrative"* (Cass. 28.5.2012, n. 8442).

Ed infatti, sotto il profilo puramente estimativo, le indagini di mercato hanno confermato che i suoli interessati dalla realizzazione di tali infrastrutture hanno effettivamente cambiato la loro natura agricola.

Le informazioni acquisite, insieme ad una serie di interviste agli operatori agricoli presenti nelle aree interessate alle opere, hanno permesso di stimare il valore delle indennità per le servitù di impianti eolici e relative opere connesse per terreni analoghi a quelli oggetto della suddetta procedura espropriativa ovvero di fare una statistica sui valori corrisposti da altri operatori per l'acquisizione di diritti similari, in modo da quantificare le indennità da offrire che confermano quanto sopra scritto.

DESCRIZIONE CATASTALE E URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della stima sono catastalmente ubicati ai seguenti fogli di mappa

- Comune di Suni (OR): n° 8 - 9 - 17 - 18;
- Comune di Sindia (NU): n° 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 16 - 17 - 28 - 30 - 31 - 36 - 37 - 38 - 39;
- Comune di Macomer (NU): n° 32 - 42 - 43 - 44 - 49 - 50 - 51 - 54 - 55 - 56;

Trattasi di aree inserite in Zona territoriale omogenea E "agricola".

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanta concerne la stima delle indennità spettanti, sulla base delle considerazioni urbanistiche e giuridiche esposte e sulla scorta dei documenti e degli atti recuperati nelle indagini di mercato, si ritiene di poter impiegare l'approccio diretto ovvero il metodo cosiddetto sintetico - comparativo.

Quest'ultimo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si presentano come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire all'indennità oggetto di stima. Si

tenga presente che la Corte di Cassazione Sez. In. 14842/2013 ha sancito che *«siffatta rappresentatività si configura solo allorquando i prezzi di confronto riguardino terreni forniti di caratteristiche per lo meno analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, attengano esse sia alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla morfologia nonché ad ogni altra caratteristica dei beni considerati (giacitura, natura geologica, conformazione orografica, accessibilità, ecc.). Per cui ciò che rileva non è la categoria degli atti da cui desumere il probabile valore di mercato dell'area, che non costituisce un numero chiuso necessariamente coincidente con i contratti di compravendita, bensì il preventivo motivato riscontro della rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione, e cioè l'accertamento che essi riguardino terreni muniti di caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obiettiva natura ed ubicazione quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti: il prezzo di mercato può essere quindi tratto anche da fonti diverse quali appunto decisioni giudiziali, cessioni volontarie peraltro in tutto e per tutto comparabili con quelle di diritto comune, perizie giudiziarie, o accertamenti di valore di natura fiscale o ancora da pubblicazioni specializzate del settore, o da atti di natura privatistica diversi dalla compravendita, quali permute, transazioni o ancora locazioni, o ancora da altri documenti di equivalente valore probatorio, sempreché gli immobili che ne sono oggetto presentino indubbio carattere di omogeneità con l'immobile da stimare».*

Pertanto, come già precisato in premessa, le valutazioni cui si giunge tengono conto soprattutto di transazioni eseguite di recente nell'area oggetto di studio per la cessione di diritti similari e da interviste eseguite presso aziende agricole e proprietari terrieri locali che hanno trattato per cessioni di diritti similari.

Inoltre, sotto l'aspetto più tecnico, si è tenuto conto delle seguenti peculiarità dei terreni:

- 1) Potenzialità irrigua;**
- 2) Tipologia di coltivazione;**
- 3) Caratteristiche agronomiche del terreno.**

Il contesto territoriale e in particolare le aree del sito presentano una morfologia totalmente pianeggiante.

I terreni oggetto della presente stima sono inseriti in un contesto di vigneti, uliveti, frutteti e seminativi per lo più a prevalente coltivazione cerealicola. Le caratteristiche agronomiche sono sufficientemente accettabili; ci troviamo in presenza di aree con terreni con caratteristiche di fertilità che rientrano nella tipologia di queste aree.

Il procedimento adottato, quindi, prevede una stima attraverso l'analisi di transazioni recenti avvenute in terreni limitrofi, interviste ad operatori locali e l'applicazione del criterio di stima per analogia.

Inoltre, nella stima si sono valutate alcune condizioni per l'eventuale aggiustamento del valore dell'indennità; in particolare si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- a) Ubicazione e raggiungibilità dei terreni attraverso strade;
- b) Pendenza e stabilità dei terreni.

Per quanto riguarda il punto a), si precisa che nei fogli catastali analizzati i terreni sono serviti da un apparato stradale molto fitto fatto di strade di diverso tipo (vicinali, comunali e provinciali) che rendono agevole l'accesso ai siti.

Relativamente al punto b), si fa presente che le opere si collocano su aree stabili le cui pendenze, come anticipato, sono assai ridotte.

Dall'analisi dei contratti sottoscritti da altri operatori per lo stesso scopo, si è riscontrato che tali aspetti hanno condizionato poco il valore delle indennità e in ogni caso mediando i valori con gli accorgimenti sopra

descritti si è tenuto sicuramente conto delle condizioni peggiori rinvenibili nelle aree di impianto.

Pertanto, da tali analisi, confermate da diverse interviste eseguite sul territorio, si ritiene che si possa assumere come valore minimo per il valore delle indennità dovute ai proprietari terrieri per l'acquisizione dei diritti per la realizzazione delle opere in questione, per terreni coltivati a seminativo, un valore di almeno € 1,80/mq.

Si può assumere quindi come valore delle indennità per la realizzazione delle opere, per tutti i terreni coltivati a seminativi, un valore pari a 1,80 €/mq, in quanto questo valore risulta essere coerente per tutte le casistiche dei terreni oggetto della procedura espropriativa.

Il Valore venale per i terreni destinati ad altre colture può essere calcolato assumendo come valore di riferimento il Valore venale stimato per i terreni coltivati a Seminativo, parametrandolo in base alla proporzione tra i rispettivi V.A.M. (riferimento Commissione Provinciale espropri di Brindisi) e quello riferito ai terreni coltivati a seminativo.

Pertanto, si è ottenuto:

- pascolo	1,50 €/mq;
- seminativo	1,80 €/mq;
- pascolo arborato	1,50 €/mq;
- uliveto	4,25 €/mq;
- ente urbano di un D1	10,00 €/mq;
- ente urbano di un D10	10,00 €/mq;
- ente urbano per categoria C/2	10,00 €/mq;
- ente urbano per categoria D/1	10,00 €/mq;
- vigneto	4,02 €/mq;
- incolto produttivo	0,60 €/mq;
- bosco alto	1,61 €/mq;
- pascolo cespugliato	0,86 €/mq.

CONCLUSIONI

Per la determinazione di un valore congruo delle indennità da riconoscere per l'acquisizione delle servitù, necessarie alla realizzazione dell'impianto eolico ed opere connesse da realizzarsi nei comuni di comuni di Suni (OR), Sindia (NU), Macomer (NU), alle località "S'ena e Cheos", "Tiruddone", "Ferralzos" e "Mura de Putzu", di cui in oggetto, si è tenuto conto delle interviste ad operatori locali, delle comparazioni sulla accessibilità, sulle condizioni orografiche e sulle caratteristiche agronomiche del terreno.

A seguito di tutte le considerazioni esposte si è determinato un valore minimo dell'indennità per l'acquisizione del diritto di servitù e del risarcimento danni pari a 1,80 €/mq per tutti i tipi di terreno coltivati a seminativo e ricavato da esso il valore delle altre tipologie di colture attraverso una proporzione tra i rispettivi V.A.M., ottenendo:

- pascolo	1,50 €/mq;
- seminativo	1,80 €/mq;
- pascolo arborato	1,50 €/mq;
- uliveto	4,25 €/mq;
- ente urbano di un D1	10,00 €/mq;
- ente urbano di un D10	10,00 €/mq;
- ente urbano per categoria C/2	10,00 €/mq;
- ente urbano per categoria D/1	10,00 €/mq;
- vigneto	4,02 €/mq;
- incolto produttivo	0,60 €/mq;
- bosco alto	1,61 €/mq;
- pascolo cespugliato	0,86 €/mq.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Lucera, lì 02/08/2023

Il tecnico incaricato

(Dott. Ing. Nicola FORTE)

