

REGIONE BASILICATA		PROVINCIA DI POTENZA		COMUNE DI BANZI		
						
Denominazione impianto:		“Piano Madama Giulia”				
Ubicazione:		Comune di Banzi (PZ) Località Piano Madama Giulia		Fogli: vari Particelle: varie		
<p>PROGETTO DEFINITIVO</p> <p>di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località “Piano Madama Giulia”, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).</p>						
PROPONENTE 		CUBICO EDO S.R.L. Via Alessandro Manzoni n.43 20121 Milano (MI) Partita IVA: 12914340968 Indirizzo PEC: cubicoedo@legalmail.it				
ELABORATO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA				Tav. n° 3PPE Scala		
Aggiornamenti	Numero	Data	Motivo	Eseguito	Verificato	Approvato
	Rev 0	Ottobre 2023	Istanza VIA art.23 D.Lgs 152/06 – Istanza Autorizzazione Unica art.12 D.Lgs 387/03	ING. FORGIONE	ING. FORGIONE	CUBICO EDO SRL
IL PROGETTISTA Dott. Ing. Donato Forgione Via Raiale n.110/Bis 65128 PESCARA (PE) Ordine degli Ingegneri di Pescara n. 1814 Email: donatoforgione@yahoo.it Tel.: 3461042487				Spazio riservato agli Enti 		



CUBICO EDO S.R.L.

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

*Per i terreni ricadenti all'interno della macro area del
parco eolico in località "Piano Madama Giulia"
nel Comune di Banzi, Genzano di Lucania (PZ).*

**CUBICO EDO S.R.L.**

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Donato Forgione, nato a Foggia (FG) il 14/03/1984, residente in Pescara (PE) in via Silvio Pellico 2 int. n.12, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pescara col n. 1845, con sede in via Raiale n.110/bis - 65128 Pescara (PE), è stato incaricato dalla CUBICO EDO SRL, con sede in via Alessandro Manzoni n. 43 – 20121 Milano (MI), P.I. 12914340968, di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola nel comune di Banzi, Genzano di Lucania (PZ).

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli riportati nella seguente tabella:

DATI CATASTALI		
Comune	foglio n.	particelle n.
BANZI	11	13-4
BANZI	12	37-104-99-36-89-38-40-41-32-11-20-31-30-29-28-27-26-48-62-86-141-142-149-150-151-
BANZI	17	63-10-19-34-61-59-67-9
BANZI	18	81-7-8-9-46-11-89-12-88-116-115-70-41-72
BANZI	13	161-4-22-220-53-136-195-196-110-171-164-165-162-146-97-149-147-135-318-140-139-138
BANZI	19	328-182
BANZI	14	338
BANZI	7	60
GENZANO DI LUCANIA	18	169-314-333-325

ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio;*
- *indennità di occupazione temporanea;*
- *indennità di servitù di elettrodotto;*
- *indennità di servitù aerea;*
- *Indennità di servitù di passaggio.*

relativo alle aree occupate per la realizzazione di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

**CUBICO EDO S.R.L.**

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

La ditta produttrice è la società è stato incaricato dalla CUBICO EDO SRL, con sede in via Alessandro Manzoni n. 43 – 20121 Milano (MI), P.I. 12914340968.

Dalle visure catastali risulta che dette particelle sono di proprietà privata. Inoltre, per necessità impiantistiche, si è reso necessario l'attraversamento di strade statali, provinciali e comunali. In questo caso si provvederà a richiedere all'Ente proprietario del terreno la relativa autorizzazione per l'attraversamento.

1. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni

Il calcolo delle indennità di esproprio viene eseguito assumendo a riferimento i valori di mercato della zona. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Potenza) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

Qualità	Valore di mercato €/ha
Seminativo	40.000,00
Uliveto	45.000,00
Seminativo irriguo	45.000,00
Vigneto	40.000,00

2. Metodo di stima

Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima e la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca



CUBICO EDO S.R.L.

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene. Avremo quindi:

$$VO : Ps = Vsc$$

$$: Psc VO : Ps$$

$$= Vc : Pc$$

Dove:

V_o = *valore immobile;*

P_s = *parametro del bene stimato;*

V_{sc} = *valore del bene scambiato;*

P_{sc} = *parametro del bene scambiato; Vc*

= *valore di costo del bene prodotto;*

P_c = *parametro del bene prodotto.*

Dove i parametri sono validi purché siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

**CUBICO EDO S.R.L.**

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Dove:

V_o = *valore immobile;*

P_s = *parametro del bene stimato (consistenza);*

$\sum V_{sc}$ = *sommatoria dei valori del bene scambiato;*

$\sum P_{sc}$ = *sommatoria del parametro del bene scambiato;*

$\sum V_c$ = *sommatoria dei valori del bene prodotto;*

$\sum P_c$ = *sommatoria del parametro del bene prodotto.*

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc.

Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

**CUBICO EDO S.R.L.**

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

3. Indennità Occupazionale Permanente (OP)

Per il calcolo delle indennità dovute agli immobili interessati dal PPE sarà fatto riferimento alle norme contenute nel Testo Unico Espropri approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n. 302, nonché dalla Legge 244/2007 (Legge Finanziaria) la quale in applicazione dell'art. 834 del Codice Civile e delle ultime sentenze della Corte Costituzionale, stabilisce il pagamento di una giusta indennità, indennità riconducibile al valore venale del bene determinato sulla base delle effettive caratteristiche dello stesso al momento della cessione o alla data di emanazione del decreto.

Allo stato attuale il valore di mercato dei fondi nell'area potrebbe essere stimato tra i 2,00

€/mq e i 2,50 €/mq.

Le indennità di cui sopra, ove dovuto, saranno maggiorate così come previsto dall'art. 40 comma 4 e dall'art. 42 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

4. Indennità Occupazionale temporanea dei terreni (OT)

I manufatti o infrastrutture a carattere temporaneo, di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti verranno smantellati dopo n. 12 (dodici) mesi dalla data di inizio dei lavori. Ai proprietari dei terreni interessati dalla realizzazione di questi manufatti sarà corrisposto una Indennità per occupazione temporanea. Tale indennità è calcolata in base all'art. 50 del DPR 327/01, comma 1, che prevede una indennità minima da corrispondere al proprietario dell'area pari a un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua.

Si è voluto per incrementare il valore di esproprio considerare l'occupazione per un periodo di anni 1.



CUBICO EDO S.R.L.

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

5. Indennità di servitù di cavidotto, elettrodotto aereo e viabilità di accesso (SE)

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione, in terreni agricoli di proprietà privata, di un cavidotto aereo di Media Tensione, a cui va calcolata l'indennità di asservimento. La formula di calcolo dell'indennità di asservimento per le aree agricole o non edificabili può essere semplificata nel modo seguente:

$$\text{Ind} = (V1 \times S1 + (1/4 \times V2 \times S2 + (0,22 \times V3 \times S3 + R + D$$

dove:

- Ind = *indennità di servitù per elettrodotto, cavidotto e strada di tipo coattivo;*
- S1 = *area occupata dai basamenti e/o manufatti compresa l'area di rispetto;*
- S2 = *area strettamente necessaria per il transito (convenzionalmente stabilita in 1 mt);*
- S3 = *area della fascia di rispetto dell'elettrodotto/cavidotto (larga 10 metri) al netto di S1 e S2;*
- V 1 = *valore unitario di S 1;*
- V 2 = *valore unitario di S2;*
- V 3 = *valore unitario di S3;*
- R = *danni diretti (frutti pendenti o anticipazioni colturali, valore del soprassuolo, spese di ripristino);* • D = *danni indiretti (limitazioni e vincoli).*

Quest'ultima formula permette di tener conto della capitalizzazione delle imposte (non calcolate analiticamente) e della svalutazione del fondo considerando per la fascia di rispetto un deprezzamento del 22%.

**CUBICO EDO S.R.L.**

Via Alessandro Manzoni, 43 – 20121 Milano (MI)

Progetto Definitivo di un parco eolico composto da n.10 aerogeneratori da 4MW per una potenza complessiva pari a 40 MW, da ubicarsi in agro del comune di Banzi (PZ) in località "Piano Madama Giulia", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei comuni di Banzi (PZ) e Genzano di Lucania (PZ).

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/2 del valore venale del bene compensando ampiamente il mancato conteggio dell'esigua area occupata dalle opere oggetto di servitù.

Tutti gli importi saranno eventualmente incrementati di indennità aggiuntive e maggiorazioni ai sensi del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Pescara, 20/10/2023

Il tecnico

Dott. Donato Forgione

