

REGIONE
CALABRIA



PROVINCIA DI
COSENZA



Committente:

Kosmo Wind s.r.l.
via Sardegna 40
00187 Roma(RM)
P.IVA/C.F. 16799741000

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "SAN COSMO"

Elaborato:

Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

ID PROGETTO:	DISCIPLINA:	CAPITOLO:	TIPO:	REVISIONE:	SCALA:	FORMATO:
IT-VesScO-Gem	CW	CD	TR	03	-----	A4
NOME FILE:	IT-VesScO-Gem-CW-CD-TR-03-Rev.0_Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire					

Progettazione:



Ing. Claudio Coscarella

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	Giugno 2023	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	Kosmo Wind S.r.l.

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 "KOSMO WIND S.R.L.", con sede legale in Roma (RM) alla via Sardegna 40, P.IVA e C.F. 16799741000.

PREMESSO

- che la società "KOSMO WIND S.R.L." intende realizzare un impianto eolico denominato "San Cosmo", da costruirsi nei Comuni di San Cosmo Albanese (CS), Terranova da Sibari (CS), Corigliano-Rossano (CS), Vaccarizzo Albanese (CS), San Giorgio Albanese (CS) e Cassano allo Jonio (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 e dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA).

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	5
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	5
2.5. CRITERIO DI STIMA	5
2.5.1. Premesse estimative	5
2.5.2. Ricerca dei comparabili	6
2.5.3. Metodo di calcolo della indennità d'esproprio	6
2.5.4. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo	7
2.5.5. 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 "San Cosmo" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di San Cosmo Albanese (CS), Terranova da Sibari (CS), Vaccarizzo Albanese (CS), Corigliano-Rossano (CS), San Giorgio Albanese (CS) e Cassano allo Ionio (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 San Cosmo Albanese (CS), Terranova da Sibari (CS), Vaccarizzo Albanese (CS), Corigliano-Rossano (CS), San Giorgio Albanese (CS) e Cassano allo Ionio (CS) che devono ritenersi parte integrante della presente relazione. Sono definite le tipologie di coltura, le superfici espresse in metri quadrati, i dati catastali oltre ad altri parametri di interesse per il calcolo.

2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni.

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 di un'unica macrozona comprendente

- un'area ricadente nel Comune di San Cosmo Albanese (CS), comprensiva degli aerogeneratori SC01, SC02, SC03, SC04, SC05 (con relative piazzole e aree di sorvolo), nonché una porzione di tracciato del cavidotto e degli interventi di adeguamento stradali, che presenta un'altitudine variabile dai 230 m dell'aerogeneratore SC2 ai 175 m dell'aerogeneratore SC01. Tale area si estende a centro-nord del Comune di San Cosmo Albanese, lungo un versante posto a est della Strada Provinciale 183, a ovest della strada facente capo a c.da Commesse, a sud della Strada Provinciale 177, attraversando diverse zone tra cui c.da Scippe, c.da Frasciro, c.da Valle Palmo;
- un'area ricadente nel Comune di Vaccarizzo Albanese (CS), comprendente gli aerogeneratori SC06 e SC07 (con relative piazzole e aree di sorvolo), interventi di adeguamento della viabilità nonché di interrimento del cavidotto, che presenta un'altitudine variabile dai 220 m della torre SC07 ed i 180 m. Gli interventi interessano aree a nord del Comune di Vaccarizzo Albanese, poste a ovest della Strada Provinciale 180 e intercettano diverse contrade tra cui la c.da Tre Gole di Elvira, c.da Serra Ciucca e c.da Venosa;
- un'area ricadente nel Comune di San Giorgio Albanese (CS), comprendente l'aerogeneratore SC08 (con relativa piazzola e area di sorvolo) e relative opere di connessione, interventi di adeguamento della viabilità, anche puntuali, nonché di interrimento del cavidotto, che presenta un'altitudine variabile tra i 130 m della zona di installazione dell'aerogeneratore ed i 100 della zona di interrimento del cavidotto. L'area si estende nella zona nord del Comune e risulta compresa ad ovest della Strada Provinciale 186 ed ad est della Strada Provinciale 180. Lungo quest'ultima viene interrato una porzione del cavidotto. Risultano interessate le c.de Parta, Serra Puntino e Occhio Lupo;
- un'area ricadente nel Comune di Corigliano-Rossano (CS), ad ovest del centro abitato di Corigliano Scalo, interessata da interventi puntuali sulla Strada Provinciale 186 e dall'interrimento del cavidotto lungo la medesima Strada Provinciale 186, la Strada Provinciale 180, la Strada Statale 106 Jonica e la Strada Provinciale 252. Risultano interessate le c.de Cantinella, San Nico e Villaggio Frasso;
- un'area ricadente nel Comune di Terranova da Sibari (CS), ad est del centro abitato, interessata dall'installazione della SET nonché della nuova Stazione TERNA e di un tratto di cavidotto interrato lungo la Strada Provinciale 173 e la Strada Comunale della Piana di Sanzo.

Secondo quanto indicato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), i valori agricoli della zona dovrebbero rientrare tra i seguenti valori:

Parco Eolico "San Cosmo" – Progetto Definitivo
Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D086A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	D086A	15.000	32.000
Orto irriguo	D086A	38.000	80.000
Frutteto	D086C	24.000	55.000
Vigneto	D086B	26.000	58.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	D086B	33.000	75.000
Uliveto	D086H	17.000	38.000
Pascolo	D086G	2.600	5.000
Bosco alto fusto	D086D	4.100	10.000
Bosco ceduo	D086I	2.100	6.000
Castagneto da frutto	D086D	4.100	10.000
Agrumeto	D086I	29.000	85.000
Incolto sterile	D086E	1.000	2.000
Ficheto	D086H	9.000	21.000

I valori di mercato dei terreni agricoli calcolati (che a conferma della loro veridicità risultano compresi tra quelli evidenziati nella suddetta tabella), insistenti sulle zone suddette, in euro per ettaro, possono riassumersi nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' CULTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
CASSANO ALLO IONIO	Agrumeto	72.000,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Agrumeto	78.000,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Pascolo	5.000,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Seminativo	15.000,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Seminativo Irriguo	32.000,00 €
CORIGLIANO-ROSSANO	Uliveto	25.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Agrumeto	65.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Bosco Ceduo	5.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Ficheto	16.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Frutteto	38.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Pascolo Cespugliato	5.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Pascolo	5.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Pascolo Arborato	5.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Semin Arborato	14.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Seminativo	15.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Seminativo Irriguo	28.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Uliveto	29.000,00 €
SAN COSMO ALBANESE	Vigneto	47.000,00 €
SAN GIORGIO ALBANESE	Incolto Sterile	1.500,00 €
SAN GIORGIO ALBANESE	Seminativo	14.000,00 €
SAN GIORGIO ALBANESE	Uliveto	26.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Agrumeto	72.000,00 €

Parco Eolico "San Cosmo" – Progetto Definitivo
Perizia giurata di stima dei beni da espropriare o asservire

TERRANOVA DA SIBARI	Incolto Sterile	1.500,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pascolo Cespugliato	5.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Pascolo	5.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo Arborato	14.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo	15.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Seminativo Irriguo	32.000,00 €
TERRANOVA DA SIBARI	Uliveto	25.000,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Agrumeto	65.000,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Pascolo	5.000,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Pascolo Arborato	5.000,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Querceto	6.500,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Seminativo Arborato	14.000,00 €
VACCARIZZO ALBANESE	Seminativo	15.000,00 €

*Si precisa che le porzioni di terreno, catastalmente identificate come "ente urbano", "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/o metri quadrati) 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

2.5.1. Premesse estimative

Nel Capo VI del titolo II del DPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute ricorrendo al valore di mercato del bene.

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- A) Procedimento di stima indiretto o analitico;
- B) Procedimento di stima diretti o sintetico;

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico.

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari (e/o metri quadrati) 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).

2.5.2. Ricerca dei comparabili

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);

È stata condotta una ricerca presso gli uffici di conservatoria e sono stati trovati diversi comparabili. La ricerca effettuata, in considerazione delle transazioni avvenute e dei beni oggetto di stima, è stata estesa in un arco temporale riferita agli ultimi quattro anni.

2.5.3. Metodo di calcolo della indennità d'esproprio

L'indennità d'esproprio è calcolata moltiplicando il più probabile valore di mercato individuato per tipologia di coltura per la superficie da espropriare, adibire a servitù di sorvolo o cavidotto, o in alternativa da occupare temporaneamente.

Nel caso di particelle catastali che presentano più qualità culturali, a vantaggio del proprietario, si rapporterà l'indennità al valore di mercato della porzione di maggior pregio e solo qualora rimanesse una quantità di terreno residua, rispetto a quella catastale, inerente la porzione di pregio inferiore, verrà aggiunta all'indennità un importo rapportato al valore di mercato di quest'ultima.

Qualora la particella interessata presenti una sola tipologia di coltura, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è la seguente:

$$I_e = V_m * S_e$$

Nei casi in cui, invece, sono presenti particelle con più colture, si distinguono due casi:

- se la superficie da espropriare è minore della superficie di maggior pregio presente nella particella, allora la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è

$$I_e = V_m * S_e$$

- se la superficie da espropriare è maggiore della superficie di maggior pregio presente nella particella, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio è

$$I_e = V_m * S_c + V_{m'} * (S_e - S_c) + \dots$$

In tutti i suddetti casi:

- I_e è l'indennità d'esproprio o di servitù o di occupazione temporanea (I_s per il sorvolo, I_{cav} per il cavidotto e I_o per l'occupazione temporanea) 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;
- $S_e - S_c$ è la superficie residua da espropriare 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, per quanto concerne il Comune di San Cosmo Albanese (CS), Terranova da Sibari (CS), Vaccarizzo Albanese (CS), Corigliano-Rossano (CS), San Giorgio Albanese (CS) e Cassano allo Jonio (CS).

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 (1/4 nel caso specifico essendo le tempistiche pari a 36 mesi).

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.

2.5.4. 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 mq ossia 0,2599 ha e superficie complessiva catastale uguale a 0,2187 ha di seminativo e 0,6193 ha di pascolo. I valori di mercato siano 6.500,00 €/ha per il seminativo e 1.900 €/ha per il pascolo. Siamo nel caso di espropriazione parziale del terreno.

Nel caso specifico risulta che

$$S_e = 0,259998 \text{ ha}$$

$$S_c = 0,2187 \text{ ha (seminativo)}$$

$$S_{c'} = 0,6193 \text{ ha (pascolo)}$$

$$V_m = 6.500,00 \text{ €/ha}$$

$$V_{m'} = 1.900,00 \text{ €/ha}$$

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

$$I_e = 6.500,00 * 0,2187 + 1.900 * (0,2599 - 0,2187) = \mathbf{1.499,83€}$$

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.

2.5.5. 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 mq ossia 0,1282 ha e superficie complessiva catastale uguale a 7,0109 ha. Il valore di mercato sia 6.500,00 €/ha per il seminativo

Siamo nel caso di occupazione temporanea di una porzione del terreno.

Nel caso specifico risulta che

$$S_e = 0,1282 \text{ ha}$$

$$S_c = 7,0109 \text{ ha}$$

$$V_m = 6.500,00 \text{ €/ha}$$

Essendo una necessità temporanea di utilizzo per attività tipo manutenzione ordinaria o straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/4 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è fissato, come da cronoprogramma, in 36 mesi (= 3 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

$$I_e = 0,1282 \times \frac{6.500}{4} = \mathbf{208,33 €}$$

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 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, 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 “*San Cosmo*”, da realizzarsi nei Comuni di San Cosmo Albanese (CS), Terranova da Sibari (CS), Vaccarizzo Albanese (CS), Corigliano-Rossano (CS), San Giorgio Albanese (CS) e Cassano allo Ionio (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.

IL TECNICO
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