PROPONENTE:

Wind Alternative Energy s.r.l.

C.so Statuto 20,
12084 MONDOVI (CN)
Partita IVA e Codice Fiscale
- 03463470041-

REGIONE LIGURIA
Provincia di Savona
Comune di Savona
Comune di Albisola Superiore

PROGETTO DEFINITIVO

PARCO EOLICO IN LOCALITÀ BRIC NASO DI GATTO - MONTE NEGINO

Piano particellare di esproprio

relazione peritale

Elab. 13.10a

DATA: Novembre 2013

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Daniele PIRRA

STUDIO DI INGEGNERIA
Viale Divisione Cuneense 1, 12063 Dogliani (CN)
Tel / Fax: 0173.743563 - Cell. 347.1120131
e-mail: studio@dpingegneria.it

Dott. For. Giorgio COLOMBO

STUDIO TECNICO AMBIENTALE
C.so Statuto, 21 12084 Mondovi (CN)
Tel 0174.46906 - Cell. 335.220310
e-mail: studio@giorgiocolombo.net

PROGETTISTA:

PROPONENTE:

NOTE:

INDICE

1. INTRODUZIONE 3
2. RELAZIONE TECNICA PERITALE 3
3. STIMA DELLE PARTICELLE 11

1. INTRODUZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata in Provincia di Savona al confine tra i Comuni di Savona e Albisola Superiore, in località **Bric Naso di Gatto – Monte Negino**.

Il Piano particellare di esproprio riporta le indagini catastali e la valutazione del valore delle aree interessate dal progetto di "**Parco eolico in località** Naso **di Gatto**" **composto da tre aerogeneratori**, proposto dalla ditta **Wind Alternative Energy s.r.l.**

2. RELAZIONE TECNICA PERITALE

Le operazioni peritali riguardano tutte le aree interessate direttamente dai manufatti previsti in progetto e riguardano la costruzione delle torri eoliche e delle opere accessorie, ivi compreso l'elettrodotto di collegamento alla rete elettrica.

I sottoscritto Dott. For. Giorgio COLOMBO nato a Mondovì il 02/02/1958 iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Cuneo, pos. n. 93, con studio in C.so Statuto, n. 21, Mondovì (CN) tel/fax 0174.46906, ha espletato il sopralluogo in sito e rilevato i dati opportuni per la valutazione degli immobili.

OGGETTO:

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI **SAVONA**,
DI CUI AL N.C.T.

- Foglio n. 8 mappali 1 – 5 – 27 – 28 – 32,

VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI **ALBISOLA SUPERIORE**,
DI CUI AL N.C.T.

- Foglio n. 6 mappali 1 – 2 – 3,
- Foglio n. 7 mappale 2,

2.1. ELENCO PARTICELLE INTERESSATE E AREE D'INTERVENTO

Le proprietà oggetto di perizia si trovano su tre comuni della Provincia di Savona (Savona, Albisola Superiore) e si compongono delle parti indicate nella **tabella 1** nella quale si mettono in evidenza le aree interessate dal progetto.

Tabella 1 – Elenco mappali e calcolo aree interessate dal progetto

TABELLA 1: ELENCO MAPPALI E CALCOLO AREE INTERESSATE DAL PROGETTO

COMUNE: SAVONA

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	HA	ARE	CA	MQ	REDDITO DOM. (euro)	REDDITO AGRARIO (euro)	RENDITA (euro)	PARTITA	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO
8	1	bosco ceduo	4	2	44	42	24.442	€ 3,79	€ 1,26		711	1864	strada, piazzola, torre eolica e cavidotto interno
8	5	prato	3		63	2	6.302	€ 5,53	€ 9,76		-	-	-
		bosco misto	2	30	42	77	304.277	€ 141,43	€ 62,86		-	4720	strada, piazzola, torre eolica e cavidotto interno
8	27	pascolo cespugliato	U		1	10	110	€ 0,03	€ 0,01		711	125	piazzola e cavidotto interno
8	28	pascolo cespugliato	U		3	50	350	€ 0,09	€ 0,04		711	374	piazzola e cavidotto interno
8	32	pascolo cespugliato	U	1	30	40	13.040	€ 3,37	€ 1,35		1392	1838	piazzola e torre eolica e cavidotto interno

COMUNE: ALBISOLA SUPERIORE

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	HA	ARE	CA	MQ	REDDITO DOM. (euro)	REDDITO AGRARIO (euro)	RENDITA (euro)	PARTITA	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO
6	1	bosco misto	2	3	79	40	37.940	€ 17,63	€ 7,84		-	862	piazzola
6	2	bosco misto	2	6	87	30	68.730	€ 31,95	€ 14,20		-	1454	piazzola
6	3	bosco misto	2	28	82	20	288.220	€ 133,97	€ 59,54		-	758	piazzola
7	2	bosco misto	2	13	92	50	139.250	€ 64,72	€ 28,77		-	1362	piazzola

- <u>CATASTO TERRENI COMUNE DI SAVONA</u>:
  1. Foglio n. **8** particelle:
     - particella **1**, bosco ceduo, classe 4, di superficie 24.442 mq, superficie da espropriare 1.864 mq per strada, piazzola e torre eolica 1;
     - particella **5**, prato, classe 3, di superficie 310.597 mq, superficie da espropriare 4720 mq per strada, piazzola e torre eolica 2;
     - particella **27**, pascolo cespugliato, cat. U, di superficie 125 mq, superficie da espropriare 78 mq per piazzola;
     - particella **28**, pascolo cespugliato, cat. U, di superficie 374 mq, superficie da espropriare 140 mq per piazzola e torre eolica 3;
     - particella **32**, pascolo cespugliato, cat. U, di superficie 13.040 mq, superficie da espropriare 1838 mq per piazzola e torre eolica 3;

- CATASTO TERRENI COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE:

2. Foglio n. **6** particelle:
    - particella **1**, bosco misto, classe 2, di superficie 37.940 mq, superficie da espropriare 862 mq per piazzola;
    - particella **2**, bosco misto, classe 2, di superficie 68.730 mq, superficie da espropriare 1.454 mq per piazzola;
    - particella **3**, bosco misto, classe 2, di superficie 288.220 mq, superficie da espropriare 758 mq per piazzola;

3. Foglio n. **7** particelle:
    - particella **2**, bosco misto, classe 2, di superficie 139.250 mq, superficie da espropriare 1.362 mq per piazzola;

2.2. ELENCO PROPRIETARI

Dalla lettura delle visure catastali allegate si evince che i proprietari degli immobili descritti sono i seguenti:

1. DORIA LAMBA Lodovico DRLLVC49S12F205G
2. BRIANO Tiziana BRNTZN64S52I480D
3. PESCIO Mauro PSCMRA57T05I480P
4. SPA AGRICOLA FORESTALE SAN GIORGIO CON SEDE IN MILANO

La tabella 2 individua l'elenco dei mappali e dei proprietari.

Tabella 2 – Elenco mappali e proprietari

TABELLA 2: ELENCO MAPPALI E PROPRIETARI

COMUNE: SAVONA

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	HA	ARE	CA	MQ	REDDITO DOM. (euro)	REDDITO AGRARIO (euro)	RENDITA (euro)	PARTITA	PROPRIETARIO	CODICE FISCALE	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (Ha)
8	1	bosco ceduo	4	2	44	42	24.442	€ 3,79	€ 1,26		711	DORIA LAMBA Lodovico	DRLLVC49S12F205G	1864	0,1864
8	5	prato	3		63	2	6.302	€ 5,53	€ 9,76		-	DORIA LAMBA Lodovico	DRLLVC49S12F205G	-	-
		bosco misto	2	30	42	77	304.277	€ 141,43	€ 62,86		-	DORIA LAMBA Lodovico	DRLLVC49S12F205G	4720	0,472
8	27	pascolo cespugliato	U		1	10	110	€ 0,03	€ 0,01		711	DORIA LAMBA Lodovico	DRLLVC49S12F205G	125	0,0125
8	28	pascolo cespugliato	U		3	50	350	€ 0,09	€ 0,04		711	DORIA LAMBA Lodovico	DRLLVC49S12F205G	374	0,0374
8	32	pascolo cespugliato	U	1	30	40	13.040	€ 3,37	€ 1,35		1591	BRIANO Tiziana PESCIO Mauro	BRNTZN64S52I480D PSCMRA57T05I480P	1838	0,1838

COMUNE: ALBISOLA SUPERIORE

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	HA	ARE	CA	MQ	REDDITO DOM. (euro)	REDDITO AGRARIO (euro)	RENDITA (euro)	PARTITA	PROPRIETARIO	CODICE FISCALE	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (Ha)
6	1	bosco misto	2	3	79	40	37.940	€ 17,63	€ 7,84		-	SPA AGRICOLA FORESTALE SAN GIORGIO CON SEDE IN MILANO	-	862	0,0862
6	2	bosco misto	2	6	87	30	68.730	€ 31,95	€ 14,20		-	SPA AGRICOLA FORESTALE SAN GIORGIO CON SEDE IN MILANO	-	1454	-
6	3	bosco misto	2	28	82	20	288.220	€ 133,97	€ 59,54		-	SPA AGRICOLA FORESTALE SAN GIORGIO CON SEDE IN MILANO	-	758	0,0758
7	2	bosco misto	2	13	92	50	139.250	€ 64,72	€ 28,77		-	SPA AGRICOLA FORESTALE SAN GIORGIO CON SEDE IN MILANO	-	1362	0,1362

2.3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.3.1. PUC Comune di Savona

Secondo le perimetrazioni del PUC di Savona **gli aerogeneratori, le opere accessorie ed il tracciato del cavidotto ricadono in una zona priva di indicazioni urbanistiche**.

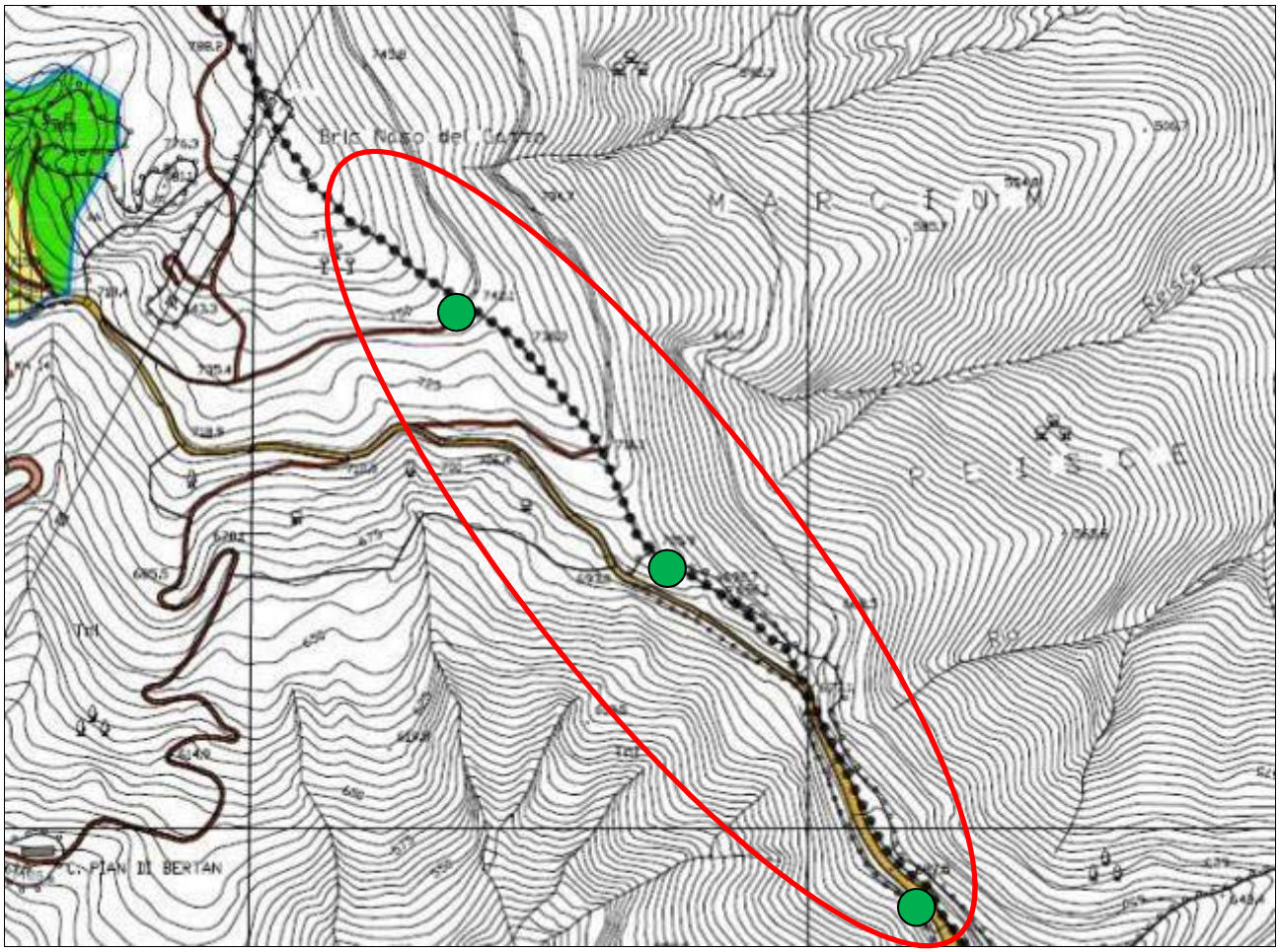
Emergono dalla cartografia elementi di:

- Viabilità tradizionale da potenziare;
- Tracciati rurali da recuperare con tecniche tradizionali.

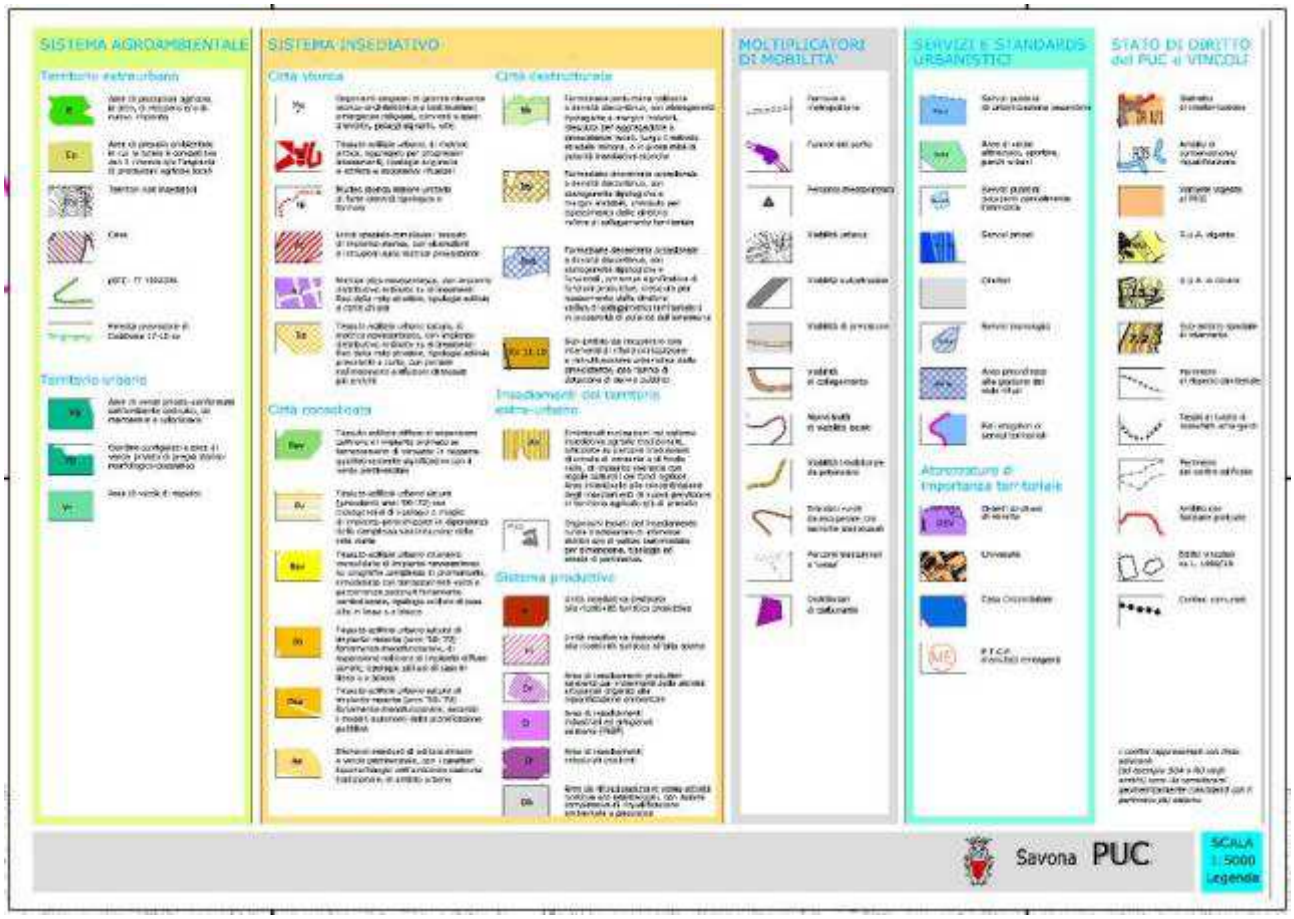
Al fine della conservazione ed il miglioramento degli elementi di viabilità rurale le opere di regimentazione delle acque tramite opere di drenaggio superficiale, quelle di allargamento della carreggiata e delle piazzole al passaggio dei mezzi di cantiere e quelle di consolidamento della viabilità esistente andranno a risistemare e quindi migliorare la viabilità esistente andando incontro anche all'obiettivo del PUC di Savona di rendere nuovamente fruibili i tracciati.

Per gli interventi di ripristino saranno utilizzate tecniche tradizionali al fine di rispettare la conformazione naturale ante-operam del territorio.

Estratto Tavola 2.21 - PUC Comune di Savona



Legenda Tavola 2.21 - PUC Comune di Savona



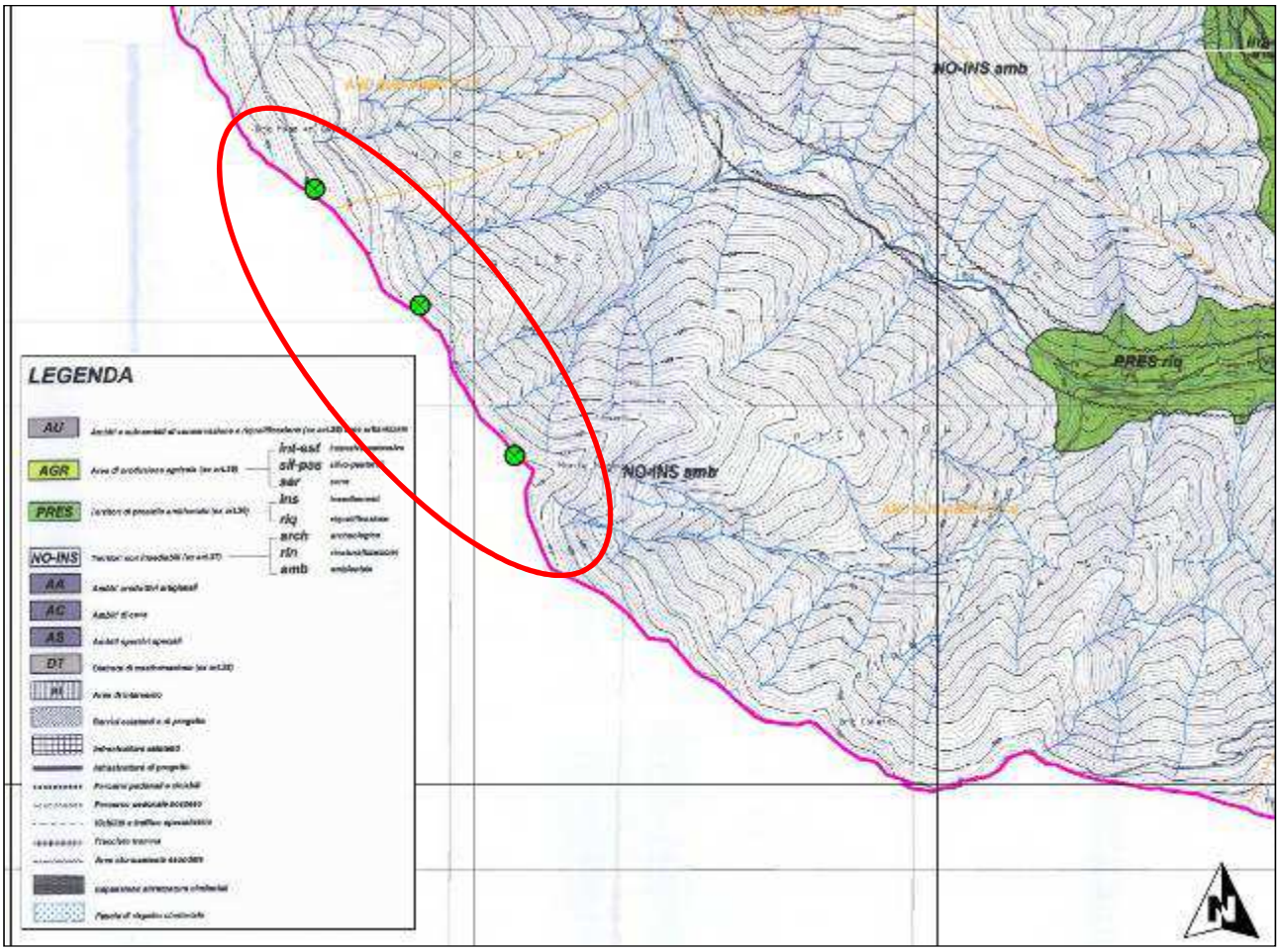
Il PUC del Comune di Savona non prevede particolari indicazioni per quanto riguarda la destinazione d'uso del sito individuato per la costruzione del Parco eolico di Naso di Gatto – Monte Negino.

2.3.2. PUC Comune di Albisola Superiore

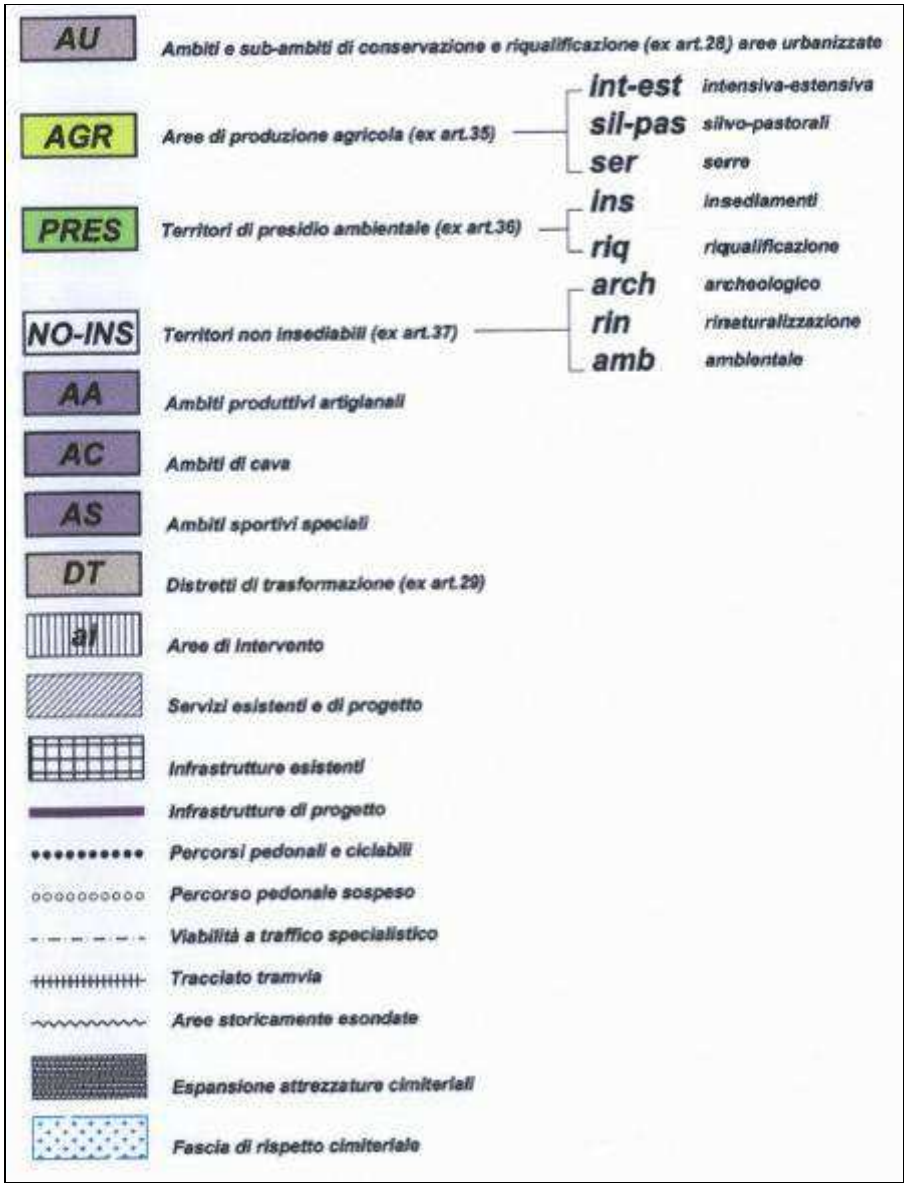
Secondo le perimetrazioni del PUC di Albisola Superiore l'aerogeneratore che interessa il territorio di questo comune, le opere accessorie ed il tracciato del cavidotto ricadono in **aree non urbanizzate SUB-AMBITO 3.2**

Il territorio risulta caratterizzato da terreni in massima parte boscati, d'indubbio interesse naturalistico da salvaguardare dal punto di vista del rispetto degli equilibri idrogeologici ed ecologici di una struttura agricola variamente integrata con quella boscata, a forte valore paesistico-naturalistico", assimilando le stesse alle zone agricola, fatta salva la peculiarità delle specie vegetazionali presenti.

Estratto Tavola 2.22 - PUC Comune di Albisola Superiore



Legenda Tavola 2.22 - PUC Comune di Albisola Superiore



Il PUC del Comune di Albisola Superiore non prevede particolari indicazioni per quanto riguarda la destinazione d'uso del sito individuato per la costruzione del parco eolico di Naso di Gatto – Monte Negino.

3. STIMA DELLE PARTICELLE

La stima è finalizzata ad attribuire un valore di mercato ai terreni dell'oggetto di esproprio che comprende diverse particelle inserite nel foglio n. 8 del N.C.T. in Comune di Savona, nei fogli n. 6 e 7 del N.C.T. in Comune di Albisola Superiore.

3.1. VALORE DI ESPROPRIO

La valutazione degli immobili oggetto della presente è stata effettuata mediante opportune indagini di mercato, per confronto diretto ovvero per comparazione con immobili similari della zona.

L'indagine di mercato svolta nei Comuni di Savona e Albisola Superiore, nonché nei comuni limitrofi, attraverso conoscenze dirette ed indirette ha permesso di appurare recenti e normali valori di compravendita.

Il Valore medio ottenuto secondo la qualità ed ubicazione dei terreni, è poi stato raffrontato con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, ottenendo così il più probabile valore di mercato.

Tali condizioni sono state soddisfatte avendo acquisito elementi sufficientemente attendibili per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

Dalle indagini di mercato effettuate nella zona su un campione di appezzamenti simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ne sono scaturiti i valori sovra indicati. Tali valori tengono conto della posizione sfavorevole degli appezzamenti e della difficoltà di coltivazione. Si precisa che si è inserito il massimo valore applicabile per la tipologia di terreno.

La Tabella n. 3 mette in rilievo la natura dei vari mappali in oggetto e il loro valore di indennizzo per i terreni interessati dalla realizzazione del Parco Eolico passaggio.

Tabella 3 – Elenco mappali e calcolo valore di esproprio

TABELLA 3: ELENCO MAPPALI E CALCOLO VALORE DI ESPROPRIO

COMUNE: SAVONA

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	HA	ARE	CA	MQ	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (Ha)	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	VALORE EURO/Ha (conteggiato 1/4 del valore totale stabilito per il tipo di bene espropriato)	VALORE SUPERFICIE INTERESSATA
8	1	bosco ceduo	4	2	44	42	24.442	1864	0,1864	strada, piazzola e torre eolica	€ 950,00	€ 177,08
8	5	prato	3		63	2	6.302	-	-	-	-	-
		bosco misto	2	30	42	77	304.277	4720	0,472	strada, piazzola e torre eolica	€ 950,00	€ 448,40
8	27	pascolo cespugliato	U		1	10	110	125	0,0125	piazzola	€ 575,00	€ 7,19
8	28	pascolo cespugliato	U		3	50	350	374	0,0374	piazzola	€ 575,00	€ 21,51
8	32	pascolo cespugliato	U	1	30	40	13.040	1838	0,1838	piazzola e torre eolica	€ 575,00	€ 105,69

COMUNE: ALBISOLA SUPERIORE

FG.	PART.	QUALITA'	CLASSE CAT	HA	ARE	CA	MQ	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (mq)	SUPERFICIE INTERRESSATA DAL PROGETTO (Ha)	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	VALORE EURO/Ha (conteggiato 1/4 del valore totale stabilito per il tipo di bene espropriato)	VALORE SUPERFICIE INTERESSATA
6	1	bosco misto	2	3	79	40	37.940	862	0,0862	piazzola	€ 950,00	€ 81,89
6	2	bosco misto	2	6	87	30	68.730	1454	0,1454	piazzola	€ 950,00	€ 138,13
6	3	bosco misto	2	28	82	20	288.220	758	0,0758	piazzola	€ 950,00	€ 72,01
7	2	bosco misto	2	13	92	50	139.250	1362	0,1362	piazzola	€ 950,00	€ 129,39
		TOTALE AREE DA ESPROPRIARE						13.357	1,34		TOTALE	**€ 1.181,28**

3.2. CONCLUSIONI

Per la stima dei terreni oggetto della presente sono stati utilizzati i seguenti valori per ettaro (€/Ha):

QUALITA'	VALORE EURO/Ha
pascolo cespugliato	€ 2.300,00
bosco misto	€ 3.800,00
bosco ceduo	€ 3.800,00

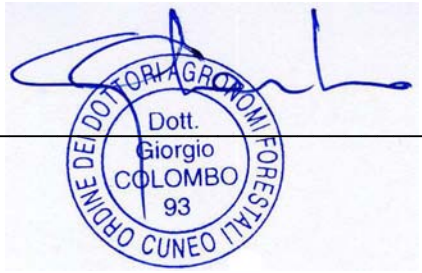
A fronte di un totale di **13.357 mq (1,34 Ha)**, corrisponde un valore di indennizzo totale di **€ 1.181,28** (diconsi euro millecentoottantuno,18).

Quanto sopra ad espletare l'incarico affidatomi.

Mondovì, lì 14 Novembre 2013

Il tecnico incaricato:

Dott. For. Giorgio Colombo _____



La presente relazione peritale è composta dei seguenti elaborati:

1) Elab. 13.10a Relazione peritale Parco Eolico

2) Elab. 13.20a Tabelle

- Tabella 1 – Elenco mappali e calcolo aree interessate dal progetto
- Tabella 2 – Elenco mappali e proprietari
- Tabella 3 – Elenco mappali e calcolo valore di esproprio

3) Tav. 13.30a Planimetria catastale Parco Eolico

4) Tav. 13.40a Visure catastali Parco Eolico

Dott. For. Giorgio Colombo _____

