

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
1^a SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CAUSA
N° 2021-2020
--- OMISSIS ---- RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A
FALLIMENTO --- OMISSIS --- S.P.A.

IL C.T.U.
DOTT. AGRONOMO
MARCO CRISPINO

1^a SEZIONE CIVILE CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CAUSA

N° 2021-2020

--- OMISSIS ---- RETE ELETTRICA

NAZIONALE S.P.A FALLIMENTO --- OMISSIS

---S.P.A.

§ § §

Ill.mo Presidente

Ill.mo G.D. dott. Mungo

PREMESSA

In data 1/12/2021 (udienza in trattazione scritta) mi veniva conferito (giuramento per iscritto del 22/11/21, con appuntamento del primo sopralluogo per il 9 dicembre 2021 alle ore 9,30 presso la Casa Comunale di Bisaccia) l'incarico di cui all'ordinanza dell'11/5/21.

La cancelleria notificava via p.e.c. in data 10 dicembre 2021 (v. allegato) l'ordinanza in cui si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/01/2022 alle ore 9,30, assegnando giorni 120 a partire dalla comunicazione del provvedimento, 30 giorni alle parti per rispondere ed inviare note e giorni 15 al sottoscritto per il deposito della relazione definitiva con la risposta alle eventuali osservazioni formulate.

Il giorno 07/01/2022 ero costretto, dalla consultazione delle previsioni meteorologiche per la zona di Bisaccia (AV) che indicavano precipitazioni nevose, al rinvio delle operazioni peritali *“a data da destinarsi non appena le condizioni meteo fossero state meno proibitive”* (comunicazioni via p.e.c., v. allegato).

Il giorno 13/01/2022 (comunicazione con p.e.c., v. allegato) fissavo le

operazioni peritali per il giorno 18/01/2022.

Il giorno 17/01/2022 ricevevo comunicazione via p.e.c. dall'arch. Troiano (c.t.p. --- OMISSIS ---s.p.a.) che a seguito di analisi positive al COVID-19 chiedeva il rinvio delle operazioni peritali; nella stessa data comunicavo a tutte le parti che *“a causa della comunicazione dell'Arch. Troiano si rinviavano le operazioni peritali previste per il giorno 18/1/21 a data da concordarsi nei giorni a seguire”* (v. allegato).

Il primo febbraio 2022 comunicavo via p.e.c. alle parti (v. allegato) l'appuntamento per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/2/2022 alle ore 9,15 presso l'Ospedale di Bisaccia.

Le operazioni peritali

Il giorno 08/02/2022 erano presenti l'arch. Troiano (c.t.p. di --- OMISSIS ---s.p.a.), l'avvocato Caruso e l'ing. Simeone, rispettivamente difensore e c.t.p. del Fallimento --- OMISSIS --- s.p.a.; nell'incontro (v. verbale allegato), dopo aver compiuto rilievi fotografici e tecnici dell'area interessata, si discuteva delle ragioni di causa; nella stessa occasione chiedevo all'arch. Troiano di farmi pervenire copia degli atti citati nella relazione allegata al verbale dei sopralluoghi della procedura ex art.21 mentre l'avv. Caruso e l'ing. --- OMISSIS --- avrebbero fatto pervenire via p.e.c. la documentazione relativa alla supposta sottostazione descritta in atti.

Nulla di ciò avveniva.

In data 08/04/2022 inviavo la relazione alle parti.

Il ricorso di parte attrice

Credo sia necessario, per ragioni di chiarezza espositiva, un breve riassunto cronologico dei fatti, dedotto dalle documentazioni presenti nel fascicolo di

causa e che hanno condotto al conferimento dell'incarico.

La società opponente --- OMISSIS ---S.p.A., era autorizzata con DM 239/EL- 267/250/2017 del 10.04.2017 a realizzare l'elettrodotto aereo 380 kV "SE Bisaccia – SE Deliceto", con dichiarazione di pubblica utilità, urgenza, indifferibilità e inamovibilità delle opere, e delegata dal medesimo provvedimento, ai sensi dell'art. 6 comma 8 D.P.R. 327/2001, ad esercitare tutti i poteri espropriativi, ed emetteva il decreto rep. n. 0781 del 1.10.2018, ex art. 22 bis D.P.R. 327/2001, con il quale disponeva, previa determinazione urgente dell'indennità provvisoria, l'occupazione di urgenza dei fondi di proprietà della società --- OMISSIS ---, siti nel Comune di Bisaccia (AV), foglio catastale 57, particelle 53 e 55, con determinazione in via provvisoria dell'indennità di asservimento coattivo, pari a euro 4.473,00.

La soc. --- OMISSIS ---si immetteva nei fondi in data 20/11/2018 (verbale di immissione agli atti).

Il decreto di asservimento definitivo n.959/2020 fu notificato alla --- OMISSIS ---IL 5/6/2020.

La società proprietaria, a mezzo dei suoi Curatori, attivò il procedimento ex art. 21 T.U. Espropri, in esito al quale fu depositata una Relazione di stima ove, nel dissenso del perito nominato da --- OMISSIS ---e con l'accordo del Presidente del Collegio ing. --- OMISSIS ---e dell'ing. --- OMISSIS --- (c.t.p. --- OMISSIS ---), fu determinata l'indennità nella misura di euro 14.140,20 accettata dal fall. --- OMISSIS ---s.p.a con pec del 06/09/2019 (agli atti).

A tale stima si è opposta --- OMISSIS ---, in qualità di beneficiaria della procedura di asservimento coattivo, ritenendola assolutamente incongrua ed eccessiva, ai sensi degli artt. 29 D. Lgs. n.150/2011 e 54 DPR n. 327/2001.

Il ricorrente proponeva domanda alla Corte di Appello in opposizione alla stima effettuata in sede di procedimento ex. Art.21 DPR 327/2001, chiedendo di rideterminare l'indennità dovuta per asservimento

coattivo dei fondi di proprietà della società --- OMISSIS ---, ubicati nel territorio del Comune di Bisaccia (AV), foglio 57, particelle 53 e 55.

La società opposta --- OMISSIS ---S.p.A. si è regolarmente costituita, eccependo l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso di --- OMISSIS ---, ribadendo la correttezza della stima ottenuta con la procedura ex art.21.

Il decreto di occupazione ed il verbale di consistenza ed immissione in possesso

Il decreto di occupazione (in atti, v. anche allegato) è stato notificato il 9/11/2018 alla persona del curatore del fallimento --- OMISSIS ---s.p.a. ed in esso vi erano indicati gli estremi delle particelle da sottoporre ad asservimento, la superficie del sostegno 400 mq, la indicazione della percorrenza lineare sulle particelle per un totale di m 177 e la superficie da asservire per un totale di 8.066 mq, così come da prospetto sottostante.

COMUNE BISACCIA (AV)

Dati Catastali e di Asservimento

FG.	P.IIa	Superficie (mq)	Coltura	Fascia di asserv.	Sostegni				Percorrenza	Superf. Asserv.
					Codice	Lato	%	Sup. Tot.		
57	55	64 30	SEMINATIVO	50	2	20	100%	400	95	4.565
57	53	51 20	SEMINATIVO	50					82	3.501
Totali									177	8.066

All'atto era anche allegata la planimetria con la dimostrazione grafica delle superfici interessate (allegata anche al verbale di immissione in possesso).

Il verbale di immissione in possesso fu redatto in data 20 novembre 2018.

Elettrodotto AT 380 kV "BISACCIA - DELICETO"

SCALA 1:2000

Lotto 1



Ditta: BI04

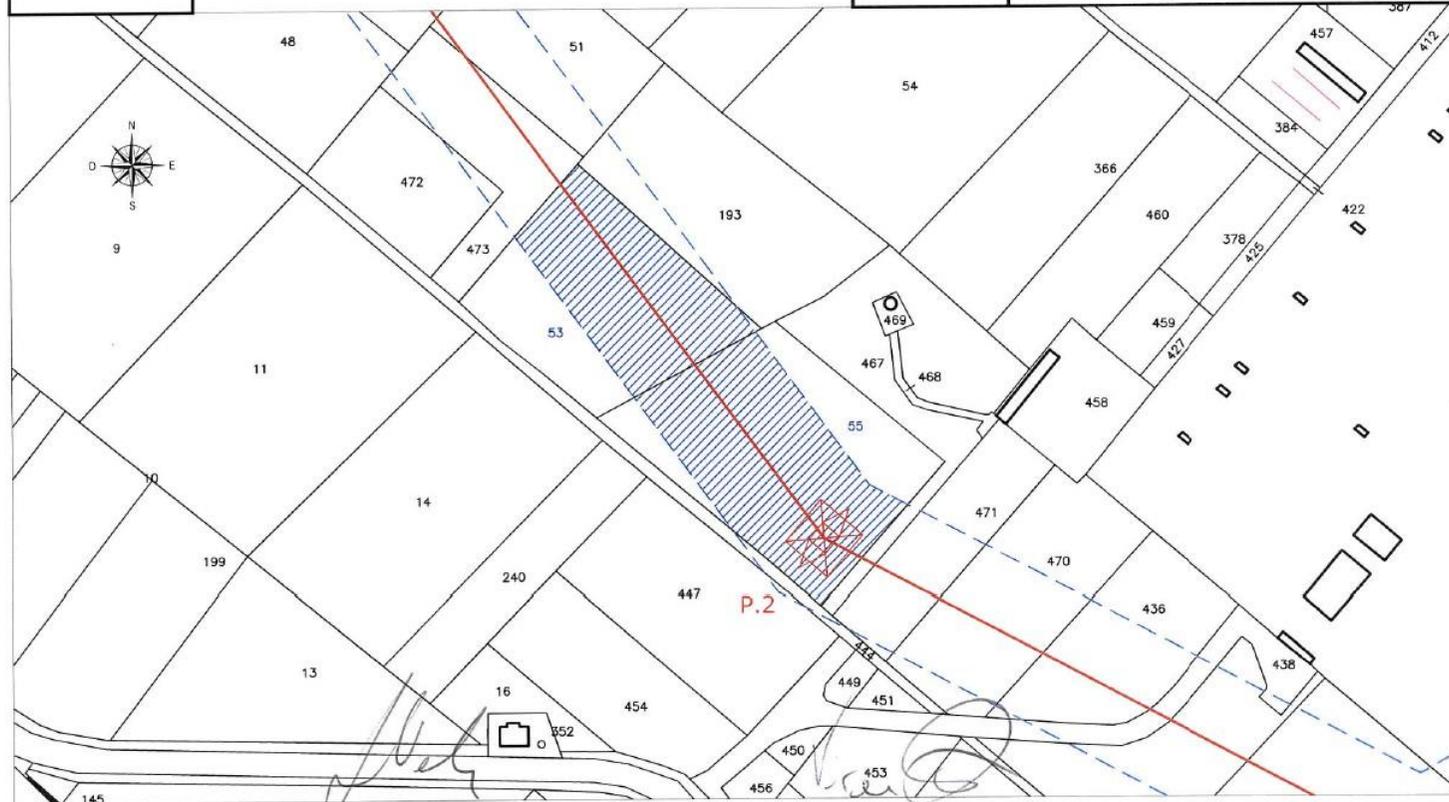
-  LINEA AT 380 kV FUTURA
-  FASCIA ASSERVITA
-  PALO AT FUTURO

Comune di: BISACCIA (AV)

Foglio 57

Particelle: 55-53

Planimetria 1/1



*Castellano Michelino
Molli Anna*

I luoghi all'attualità

I fondi sono identificati con le particelle 53 e 55 del foglio 57 del Comune di Bisaccia con queste indicazioni:

FG.	P.IIa	Superficie (mq)	Coltura
57	55	64 30	SEMINATIVO
57	53	51 20	SEMINATIVO

Ditta Catastale

NOMINATIVO		Diritti	Quota	DATI ANAGRAFICI		
Cognome	Nome			Luogo di nascita	Data di nascita	CODICE FISCALE
		Proprietà	1/1			

La superficie catastale totale indicata è pari quindi a mq 11.550.

I fondi (circa 850 m s.l.m) sono localizzati vicino al confine sud-ovest del Comune di Bisaccia (Av), a circa 4,3 km (in linea d'aria) da Bisaccia Nuova e circa 5,9 dal centro storico; vi si giunge percorrendo la Strada Statale 303 in direzione sud e quindi la S.S. 91 in direzione del Comune di Andretta.

La giacitura è ondulata con la parte centrale sulla particella 53 a quota più bassa per la presenza di una linea di impluvio che procede verso est (v. immagini nelle pagine successive).

Il suolo è argilloso, con presenza di carbonati, con buona Capacità di Scambio Cationico, caratterizzato da adesività e tenacità.

Al momento del sopralluogo il fondo non si presentava abbandonato (non vi era sviluppo incontrollato di infestanti) ed era ricoperto da prato polifita formato in prevalenza da graminacee.

Immagine satellitare del settembre 2019 (non era stata ancora realizzata la linea)



La vocazione produttiva del fondo (che è quella ordinaria della zona) è seminativo asciutto orientabile verso la produzione cerealicola (frumento, avena, ecc.) o colture foraggere idonee, al--- OMISSIS ---te con la pratica del maggese o del pascolo.

Il traliccio di sostegno poggia su quattro plinti sporgenti dal terreno (agganciati sul basamento interrato) su un'area posta nell'angolo sud della particella 55; i cavi conduttori sono posti ad un'altezza di circa m 20 e la linea si sviluppa in direzione sud-nord per l'intero appezzamento.

Nelle immediate vicinanze delle particelle vi è la centrale elettrica di interscambio.

La zona circostante (con pochissime abitazioni sparse) è caratterizzata dalla estesa presenza del parco eolico.





Vista dalla S.S. 91 il primo traliccio sulla destra è sulla particella 55

La destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio Urbanistica del Comune di Bisaccia, datato 3/01/2022 (richiesto via PEC, allegato con norme di attuazione e grafico), certifica che: le particelle n.53 e 55 del foglio 57 sono incluse per il 100% nella Zona Territoriale omogenea E0: art. 21 Zona EO AGRICOLA ORDINARIA: destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed all'insediamento di nuclei ed abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili all'aperto.

L'indice di fabbricabilità fondiario, non potrà superare i seguenti valori:
per le sole residenze: aree boschive, pascolive ed incolte 0,003mc/mq, seminative e a frutteto 0,03mc/mq; aree seminative irrigue con colture pregiate (ed orti) 0,005mc/mq. H= 10,5.

Per le pertinenze indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,09 mc/mq.

H= in funzione dell'impianto.

Sono consentiti gli impianti per la produzione di energia eolica.

Il P.R.G. è stato approvato con Delibera di G.E. n.159 del 20/7/2006 Comunità Montana "Alta Irpinia". Per le aree classificate "PG3" nel Piano per L'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia l'attuazione degli interventi è subordinata alla piena osservanza degli art.12 e 13 delle NTA del PAI; in caso di contrasto tra le norme del PRG e la normativa PAI, prevale quest'ultima.

Il quesito per la determinazione del valore del bene

... Determinare quindi il corretto importo dell'indennità di asservimento dovuta, tenuto conto della normativa applicabile ratione temporis alla fattispecie (d.p.r. 327/2001 che però detta solo principi generali, per cui per i criteri per la determinazione della indennità può farsi ancora riferimento all'abrogato articolo 123 del r.d. 1175/1933) e della giurisprudenza della Suprema Corte in subiecta materia."

Le indagini compiute ed i dati ottenuti

È da dire che le indagini hanno dovuto registrare inattese ed inopportune difficoltà manifestate dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Avellino: in seguito ad una mia dettagliata richiesta (corredata di mandato e di tutte le informazioni esplicative) inviata via PEC il 14/01/22 (vista anche l'impossibilità di ottenere un appuntamento con prenotazione telematica) e ribadita con altra PEC del 28/01/22 (V. allegati), l'Agenzia rispondeva con comunicazione via PEC del 31/01/22 *"Vista la richiesta pervenuta allo scrivente ufficio in data 14/01/2022, si comunica riscontro negativo alla richiesta inoltrata in quanto non risultano dati o accertamenti confacenti*

alla richiesta”.

Risposta, a parere del sottoscritto, di incerta credibilità che dichiara la assenza di registrazioni di contratti stipulati nel Comune di Bisaccia o Comuni limitrofi.

Ritenevo quindi opportuno rivolgermi direttamente a studi notarili della provincia di Avellino per ottenere informazioni sulla stipula di atti che potessero essere utili all’incarico da assolvere.

Inviavo mail e PEC (cui facevo seguire anche contatti telefonici) ai seguenti studi notarili (v. allegati):

Studio Notaio Amato Rizzi: risposta negativa

Studio Notarile Margherita Manna: risposta negativa

Studio Notaio Sangiuolo: nessuna risposta

Studio Notaio Marco Luongo: nessuna risposta

Studio Notaio dott.ssa R. Capaldo: nessuna risposta

Il notaio dott. De Sanctis (in Napoli) su mia esplicita richiesta (v. allegati) mi forniva cortesemente e celermente copia degli atti (stipulati dalla soc. --- OMISSIS ---, citati e discussi nel corso della procedura ex art. 21 ed utilizzati per la valutazione) sotto numerati.

1) Atto (scrittura privata per Notai Luongo, De Sanctis, n. 5168 del Repertorio n.3793 della Raccolta- registrato a Napoli 1 il 03/08/2011 al n. 20853/1t, trascritto ad Avellino il 11/08/2011 ai nn. 14569/11878) di costituzione volontaria di servitù di elettrodotto con conduttori aerei in luogo di asservimento coattivo (Articoli 44 e 45 del D.P.R. n. 327/2001) tra:

- a) i coniugi --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) e --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---)

b) società "--- OMISSIS ---- Rete Elettrica Nazionale S.p.A
foglio 57, particella 89: numero 1 sostegno, per un'area di mq64;
larghezza della fascia asservita: metri 32; superficie dell'area asservita:
mq 1.725; coltura seminativo. Indennità corrisposta €1.000

2) Atto (scrittura privata per Notai Luongo De Sanctis n.5306 del Repertorio, n. 3917 della Raccolta- registrato a Napoli 1 il 16/11/2011 al n. 26556/1t, trascritto ad Avellino il 23/11/2011 ai nn. 20336/16693) di costituzione volontaria di servitù di elettrodotto (indennità corrisposta €2600) con conduttori aerei in luogo di asservimento coattivo (Articoli 44 e 45 del D.P.R. n. 327/2001) tra:

a) --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS ---; 2) --- OMISSIS ---,C.F.--- OMISSIS ---; 3) --- OMISSIS ---, C.F.--- OMISSIS ---.

b) la società "--- OMISSIS ---- Rete Elettrica Nazionale S.p.A.
foglio 55, particella 361: nessun sostegno; larghezza della fascia asservita: metri 32, superficie dell'area asservita: mq740, coltura accertata:seminativo

foglio 55, particella 362: nessun sostegno; larghezza della fascia asservita: metri 32; superficie dell'area asservita: mq900, coltura accertata: seminativo

foglio 55, particella 267: n.1 sostegno per un'area di mq 44; larghezza della fascia asservita: ml 32, superficie dell'area asservita: mq 1.300, coltura accertata: seminativo;

foglio 55, particella 269: n.1 sostegno per un'area di mq 20, larghezza della fascia asservita: m 32, superficie dell'area asservita: mq 900;

3) Atto (scrittura privata per Notai Luongo -De Sanctis n. 6222 del

Repertorio n. 4654 della Raccolta, registrato a Napoli 3 il 28/03/2013 al n. 2899/1t Trascritto a Avellino il 29/03/2013 ai nn. 5686/4618) di costituzione volontaria di servitù di elettrodotto con conduttori aerei in luogo di asservimento coattivo (Articoli 44 e 45 del D.P.R. n. 327/2001) tra:-

a) --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS ---concedente.

b) La società “--- OMISSIS ---- Rete Elettrica Nazionale S.p.A.

foglio 42, particella 55: nessun sostegno; larghezza della fascia asservita: m32; superficie dell'area asservita: mq 1.810; coltura accertata: seminativo;
foglio 42, particella 147: n.1 sostegno, per un'area di mq 64; larghezza della fascia asservita: m32; superficie dell'area asservita: mq 1.160; coltura accertata: seminativo

I tre atti sono stati cortesemente inviati via mail dal Notaio De Sanctis (con firma digitale) ed indicati negli allegati con: file rep 6222.pdf.p7m; file rep 5168.pdf.p7m; file rep 5306.pdf.p7m.

I seguenti studi notarili fornivano così le risposte

Studio Notaio Giordano “*in relazione alla Vostra mail del 3 marzo 2022, comunichiamo gli estremi dell'atto di vendita richiestoci, precisando che non riguarda il foglio 57 ma il foglio 65 del Comune di Bisaccia.*

L'atto comprende tre compravendite, di cui due riguardanti terreni agricoli ed è il seguente:

- Atto di compravendita per notar Giordano Massimo di Calitri stipulato in data 4 novembre 2021, Repertorio 13703-Raccolta 8653, registrato in Ariano Irpino il giorno 11 novembre 2021 al n. 3685 e trascritto in Avellino in data 12 novembre ai n.ri 19046-19047/15752-15753;

1a Vendita: appezzamento di terreno di natura agricola in Bisaccia alla c.da Calli di ha. 3.28.70 ivi compresa l'area di risulta derivante dalla demolizione di un vano rurale censito al foglio 65, particelle:

-n. 40, area di fabbricato demolito di a.2.20

-n. 41, seminativo di 3^ classe di ha 1.89.00

-n. 80, seminativo di 3^ classe di ha 1.37.50

Prezzo €. 50.000,00

2a Vendita: appezzamento di terreno di natura agricola alla medesima località di a. 56.10 censito al foglio 65, particelle:

-n. 46, seminativo di 3^a classe di a. 35.30

-n. 131, seminativo di 3^a classe di a 20.80

Prezzo €. 8.500,00

3a Vendita: appezzamento di terreno di natura agricola alla medesima località di ha. 1.55.60 con entrostante fabbricato, (pertanto non si riportano nè dati catastali nè il valore).

Studio Notaio Vigorita Maria Lidia

"A seguito Vs. cortese richiesta Vi comunico i seguenti dati relativi al Comune di Bisaccia":

-atto del 20/12/21 foglio 60	vendita di mq	3.000	prezzo di euro	1.500,00
-atto del 4/11/21 foglio 62,	vendita di mq	10.860	prezzo di euro	7.000,00
-atto del 24/08/21 foglio 4	vendita di mq	41.889	prezzo di euro	60.000,00
-atto del 15/06/21 foglio 6	vendita di mq	5.680	prezzo di euro	3.000,00
-atto del 13/04/21 foglio 24	vendita di mq	6.800	prezzo di euro	12.000,00.

Richiesi anche gli estremi di registrazione di questi atti in modo da poterli consultare presso Uffici Pubblici ma la richiesta rimase inevasa.

I dati raccolti dovranno essere utilizzati per il calcolo dell'indennità.

L'analisi del mercato

L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima.

La suddivisione del mercato immobiliare facilita lo studio di tale mercato ed è essenziale ai fini della stima in particolare: a) per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e posizionali dell'immobile oggetto di stima; b) per la scelta e la rilevazione del campione estimativo avuto riguardo al numero e alla composizione dei beni simili di confronto; c) per la rilevazione dei prezzi di compravendita.

Nella stima, infatti, la conoscenza di questo mercato e specificamente del sub-mercato di un definito immobile fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri simili e quindi impostare il procedimento di

valutazione.

Il quadro di riferimento del mercato immobiliare ed il relativo processo di segmentazione assolvono anche il compito di indirizzare il processo valutativo, anche nelle situazioni di scarsa trasparenza delle compravendite nello specifico sub-mercato.

Come conseguenza della scarsità di dati disponibili è necessario fare una riflessione articolata per giungere alla individuazione degli estremi dell'intervallo di prezzi unitari entro cui ricercare quello più probabile da utilizzare per la stima in oggetto.

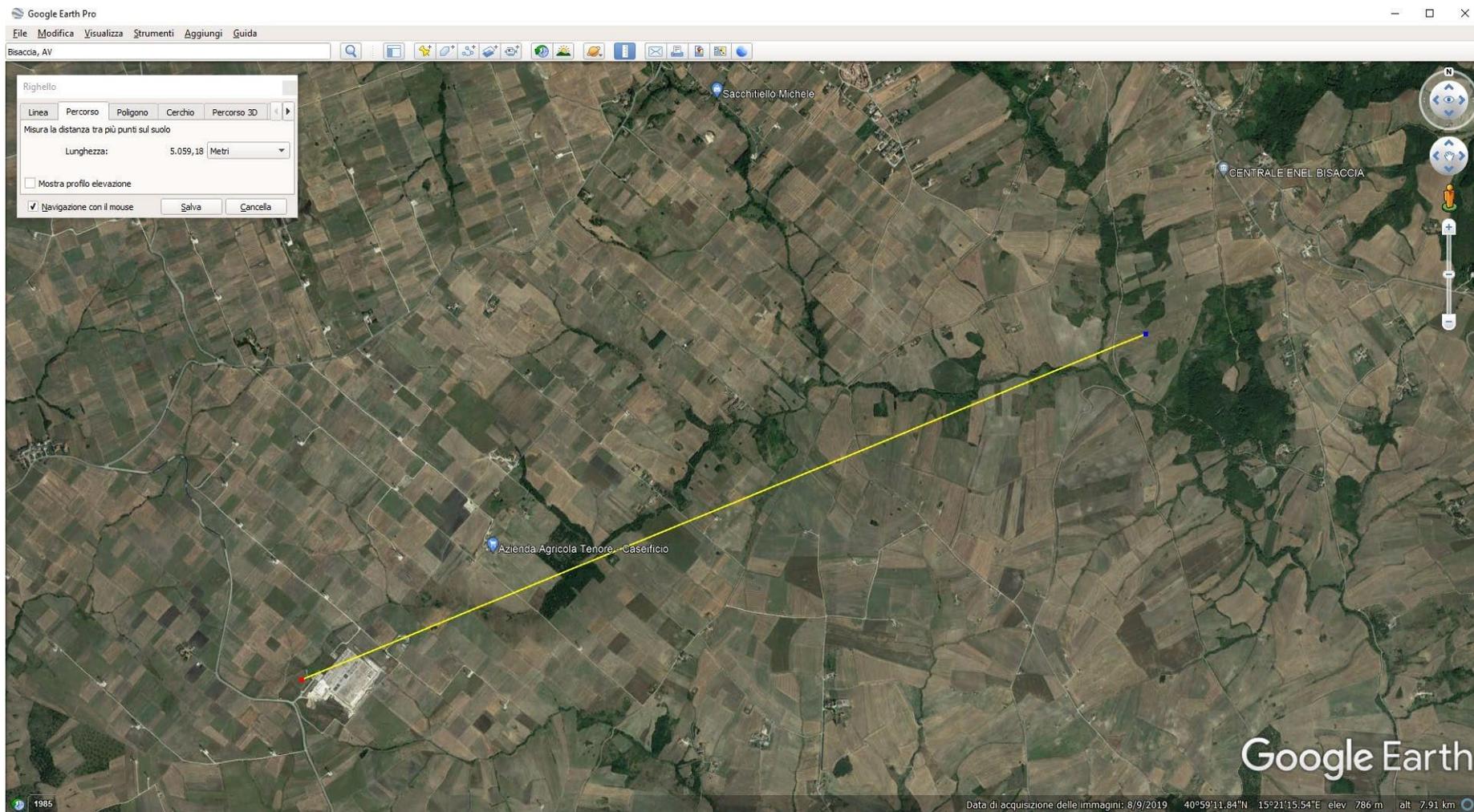
Da colloqui informali avuti con mediatori e tecnici del Comune per i seminativi nella zona interessata si raggiungono valori intorno a 25000 €/ha questo perché la costruzione dei parchi eolici, per il passato, ha influenzato il mercato dei suoli, ora stabilizzatosi da circa un decennio.

Il territorio circostante le particelle interessate resta in ogni caso a vocazione agricola per le colture estensive a causa delle limitazioni agro-pedo-climatiche già illustrate in precedenza.

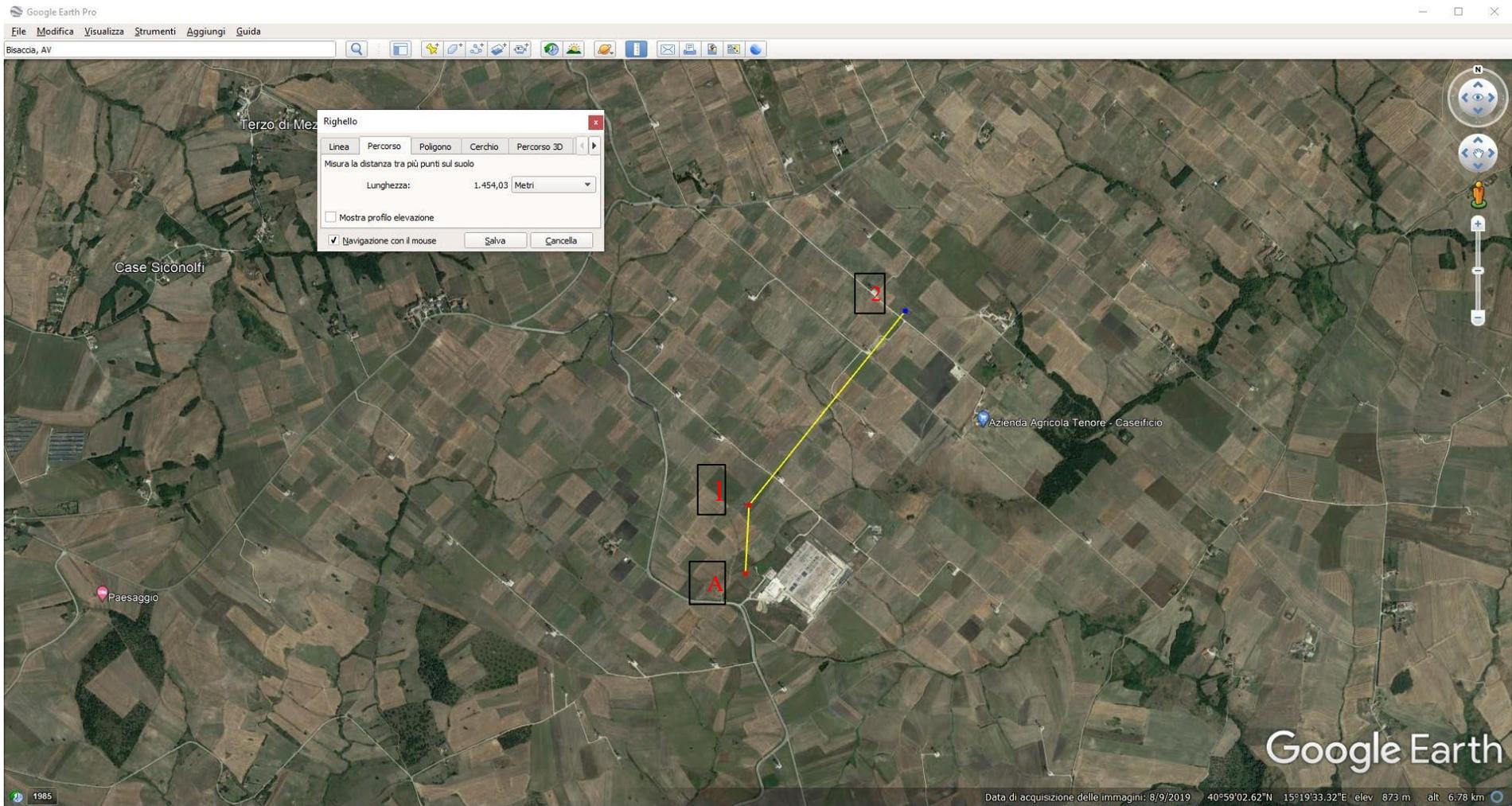
Un atto che può essere utile all'individuazione dell'estremo inferiore dell'intervallo di prezzo da determinare è quello per notaio Giordano, del novembre 2021, che riguarda particelle (40,41,80,46,131) del foglio 65 disposte con una discreta pendenza in direzione verso ovest, con un accesso da una strada secondaria ed alla distanza indicata dal foglio 57 nell'immagine.



Volendo comparare l'appezzamento oggetto di asservimento con questi fondi si può dire che esso possa essere collocato in una fascia di prezzo superiore.



L'immagine illustra la distanza dei fondi nel foglio 65 dalle particelle 55 e 53 del foglio 57.



Nell'immagine sopra sono indicate le posizioni sul territorio delle particelle:

(A) 55 e 53 del foglio 57 (A);

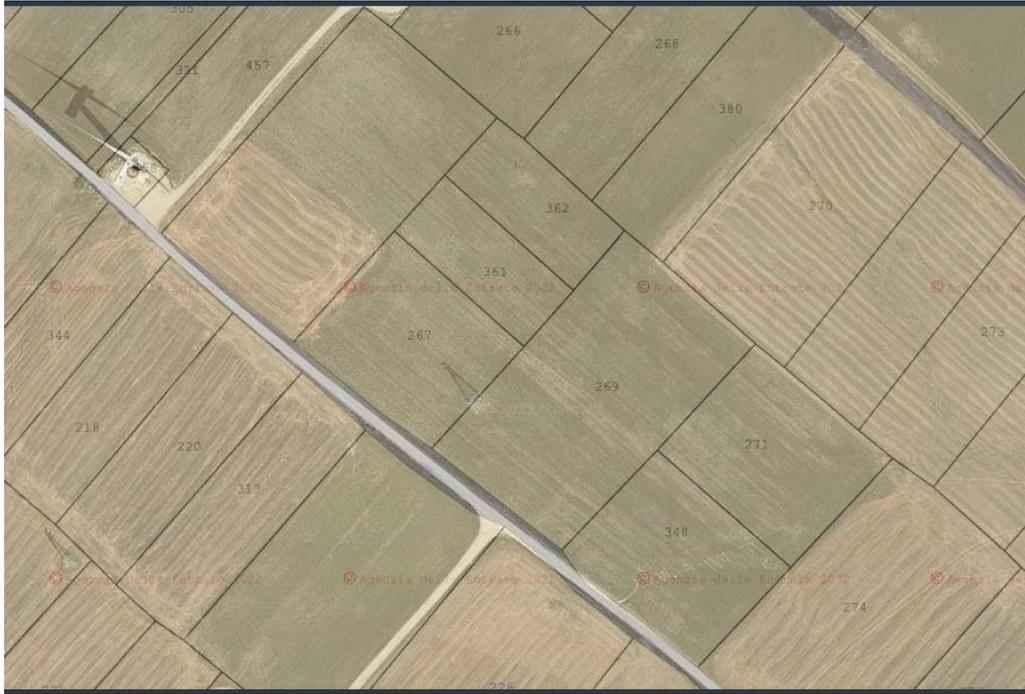
(1) 89 del foglio 57 nell'atto n. 1 per Notaio De Sanctis;

(2) 361,362, 267, 269 del foglio 55 nell'atto n.2 per Notaio De Sanctis.

Si ritiene che gli atti (n.1 e n.2) stipulati per notaio De Sanctis siano i più adatti ad essere utilizzati per stabilire l'indennità per le particelle oggetto di causa perché il motivo dell'asservimento è lo stesso (accordo tra le parti e costituzione volontaria), riguardano fondi a poca distanza, con le stesse caratteristiche agronomiche, colturali e climatiche.



Foglio 57 particella 89



Foglio 55 particelle 361,362, 267, 269

Il procedimento di stima

L'applicazione del metodo comparativo diretto consiste nella individuazione di un campione di beni simili a quello da stimare, nella ricerca dei valori di tali beni, nella scelta del parametro tecnico di riferimento comune (i metri quadrati), nella determinazione del valore da attribuire al bene.

Il procedimento consiste nel risolvere l'espressione:

$$V_a = \frac{SV \times P_t}{SP}$$

dove V_a = probabile valore di asservimento del bene da stimare; P_t grandezza del parametro tecnico –mq-; SV sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili a quello da stimare; SP = Sommatoria dei parametri tecnici relativi agli stessi.

La valutazione dell'area asservita

Secondo il decreto di occupazione del novembre 2018 ed il verbale di consistenza ed immissione in possesso (redatto il 20/11/2018) l'area interessata dal sostegno del basamento è indicata pari a 400 mq e l'area da asservire è pari a 8066 mq.

Il decreto di asservimento definitivo n.959/2020, notificato alla --- OMISSIS ---

s.p.a. il 5/6/2020, riportava gli stessi dati con la specifica indicazione all'art.5 dell'ampiezza di 50 m della fascia da asservire.

Il fondo nelle sue caratteristiche colturali era identificato come seminativo asciutto.

Dalla superficie asservita indicata (8066 mq) è stata sottratta la superficie del basamento pari a 400 mq che va valutata a prezzo pieno (non facendolo si tratterebbe di doppia valutazione).

Nell'atto n.1 la superficie asservita era di mq 1725 indennizzata per €1000; nell'atto n.2 la superficie asservita era di mq 3840 indennizzata con € 2600. Risolvendo l'espressione del paragrafo precedente abbiamo $3600 \times 7666 / 5565 = \underline{\underline{€4.959,14}}$ (€0,65/mq) che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di asservimento per la superficie interessata del fondo oggetto di causa (stimata per ¼ del prezzo intero di mercato), se riferito alle caratteristiche di fondi simili e limitrofi, in ragione della loro posizione, a cui va aggiunto l'indennizzo del basamento di 400 mq.

Il valore ottenuto nel calcolo è corrispondente ad 1/4 del prezzo unitario intero del suolo che è pari a €2,59/mq equivalente a €25.900/ettaro, valore sostanzialmente costante nel tempo e nelle condizioni specifiche dei seminativi di quella zona del territorio del Comune di Bisaccia.

Per il basamento, dunque, si ha: 400 mq x €2,59= €1.035,00.

Il totale derivante dai due calcoli è: **€5.994,18.**

Della svalutazione dell'appezzamento

Tra i motivi che hanno condotto alla opposizione alla stima ex art.21 vi è la differenza di opinioni sul deprezzamento che ha, o avrebbe subito, il fondo in seguito all'asservimento da elettrodotto.

Attualmente sul fondo vi è la indubbia condizione di poter svolgere attività agricola orientata verso la coltivazione di colture estensive ad indirizzo cerealicolo o foraggere (a bassa intensità di lavoro e capitale), secondo la vocazione ordinaria della zona circostante.

Ovviamente la conveniente redditività ottenibile è in relazione all'inserimento dell'appezzamento in una azienda agricola di dimensioni adeguate (diversi ettari) per l'impiego delle economie di scala, soprattutto collegate alla meccanizzazione delle operazioni colturali.

L'assenza di impianti (pubblici o privati) per l'irrigazione, le condizioni pedologiche (terreni pesanti a prevalenza argillosa) e climatiche (rigide temperature invernali e soprattutto forti venti) sono ostative per le piantagioni arboree o orticole (colture a più alto reddito), come è facilmente verificabile dalle condizioni colturali ordinarie della zona.

La posizione del traliccio non ostacola la possibilità di svolgere le ordinarie operazione meccaniche di coltivazione, se non parzialmente nell'area immediatamente limitrofa al traliccio per le limitazioni alla rapidità delle manovre dei macchinari, con un molto limitato aumento dei costi orari di esercizio.

La possibilità edificatoria del fondo deriva dall'indice fissato nel certificato

di destinazione urbanistica (0,03mc/mq) che moltiplicato per la superficie di mq 11.550 dà una cubatura realizzabile di mc 346,5 (ipotizzando un'altezza di m 3) corrispondente ad un piccolo ricovero macchine con una superficie di mq115,5 la cui finalità tecnica ed economica non è conveniente sull'appezzamento.

Una certa limitazione è nel posizionamento vicino a linee elettriche.

In zona i pochi fabbricati rurali sono raggruppati in centri aziendali più strutturati.

Resta la possibilità, da parte dell'eventuale acquirente imprenditore agricolo, di utilizzare la cubatura disponibile per realizzare fabbricati su altri appezzamenti.

La diminuzione di valore ipotizzata può includere anche quelle derivanti da altri oneri e limitazioni connessi all'impianto dell'elettrodotto, a condizione che questi ultimi eventuali elementi siano attuali o comunque verificabili nel futuro secondo serie probabilità connesse alla natura del fondo e ad altri elementi oggettivi già rilevabili.

Il Fallimento --- OMISSIS ---S.p.A. asserisce che, oltre ai motivi già esaminati sopra, il deprezzamento del fondo sia dovuto alla mancata possibilità della costruzione di una sottostazione a servizio di impianti eolici (peraltro già presente nelle immediate vicinanze): ma non è stata presentata alcuna probante documentazione in atti (richiesta anche nel corso del sopralluogo) a supporto dell'argomentazione.

Secondo la teoria estimativa il valore del deprezzamento del fondo dovrebbe essere stimabile con il criterio del valore complementare con il confronto con valori di fondi simili e comparabili, ma nella pratica la determinazione della decurtazione è però complessa in quanto servirebbero

numerosi prezzi di compravendita di fondi senza servitù di elettrodotto e altrettanti prezzi di fondi con servitù, naturalmente simili a quello in oggetto.

Solo in questo modo, sulla base di un confronto attendibile, si potrebbe comprendere quanto il mercato apprezzi, o meno, la presenza/assenza di tale imposizione.

Sul deprezzamento la letteratura estimativa nel tempo ha prodotto varie interpretazioni.

Il Famularo¹ precisa che "... a misura che si estende l'ampiezza del fondo servente diminuisce l'intensità dell'effetto depressivo del valore causato dal passaggio coattivo dell'elettrodotto e, viceversa, a misura che si restringe aumenta l'intensità dell'effetto stesso.

Secondo il Di Cocco² invece, "... la diminuzione deve essere riferita alla striscia di terreno direttamente asservita, così che i danni ammessi ad indennizzo sono tutti e soltanto quelli arrecati dalla conduttura elettrica alla striscia medesima.

Gli elementi che di norma concorrono a determinare la diminuzione di valore del fondo servente possono essere individuati: a) nella sottrazione della superficie coltivabile (o in difficoltà nelle operazioni colturali) per la presenza dei basamenti dei sostegni e nel rapporto tra superficie asservita e la superficie del fondo (S_a/S_f), intendendo per fondo la particella catastale; b) nel vincolo di altezza delle colture ricadenti nella fascia asservita collegata all'altezza dei conduttori; c) nella limitazione alla destinazione ed utilizzazione in atto del fondo oltre che della sua trasformazione e, quindi, sulla diminuzione del prodotto aziendale; d) nel divieto di edificare in

¹ Famularo N. (1969). Teoria e pratica delle stime. Torino, UTET. 1969, p. 225

² Di Cocco E. (1978). L'indennità per servitù da elettrodotto. Bologna, Edizioni Calderini 1978, p. 36

prossimità delle linee elettriche; e) il tipo di intersecazione del fondo.

Alcuni autori indicano incidenze di svalutazione in funzione dell'area asservita che si spingono fino al 6,25% o al 12,5%, (Amicabile, 2011); altri individuano un deprezzamento a seconda della presenza dei soli cavi, o del traliccio e cavi insieme, indicando percentuali variabili tra il 5% e il 15% (Forte e De Rossi, 1974; Realfonzo, 1994). Altri ancora (Benvenuti et al.) propongono indici riferiti all'area asservita e ottenuti da una ricognizione dei criteri adottati dall'Enel.

La somma degli indici, secondo altri autori, andrà aggiunta ad un valore di partenza, pari a 3%, per cui si potranno ottenere svalutazioni comprese tra un minimo del 5% ed un massimo del 20%.

I primi elementi elencati riguardano aspetti meramente oggettivi. Per l'ultimo, invece, è evidente che la sua individuazione è lasciata all'esperienza e alle sensibilità del tecnico estimatore.

La tabella successiva estratta da AESTIMUM 73³ è derivante da studi a livello territoriale e può essere una guida per giungere ad un indice utilizzabile per il calcolo del deprezzamento.

(segue tabella)

³ AESTIMUM 73, Dicembre 2018: 219-237 © Firenze University Press. R.Sardaro, F.Bozzo,V.Fucilli:

La stima dell'indennità per servitù di elettrodotto coattivo mediante uno studio del mercato fondiario in Puglia.

La stima dell'indennità per servitù di elettrodotto coattivo

231

Tabella 3. Deprezzamento per caratteristica dell'elettrodotto e per coltura.

	Valore di riferimento		Seminativi		Uliveti		Vigneti	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Area occupata (%)	-	-	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Altezza (m)	18	50	-0,72%	-2,00%	-0,72%	-2,00%	-1,08%	-3,00%
Intersezione (Indice di S.-W.)	0	0,5	0,00%	-5,70%	0,00%	-9,30%	0,00%	-16,35%
Totale			-1,72%	-8,70%	-1,72%	-12,30%	-2,08%	-20,35%

Nel caso di specie vale la colonna con i valori relativi ai seminativi con un deprezzamento minimo dell'1,72% ad un massimo dell'8,70%.

Tenendo conto già di quanto detto in precedenza e che l'area di asservimento interessa l'appezzamento per circa il 70% nella sua parte centrale, a mio parere può essere applicato, secondo la tabella precedente, l'indice dell'7,70% .

Pertanto posto che il valore dell'appezzamento, secondo i calcoli svolti in precedenza, è $mq11.550 \times €2,59 = € 29.886,79$, il deprezzamento subito è pari a €2.301,28 che sommati a €4.959,14 (striscia asservita) e €1035, (valore del basamento) danno **€8.295,46** che rappresentano il più probabile valore dell'indennità da asservimento (comprensiva del deprezzamento dell'intero fondo) riguardante le particelle 53 e 55 del foglio 57 del Comune di Bisaccia.

La determinazione dell'interesse legale maturato sul valore del bene

Il punto 3) del mandato prevede la determinazione l'interesse legale maturato anno per anno sul controvalore del bene.

La soc. --- OMISSIS ---si immetteva nei fondi in data 20/11/2018

(verbale di

immissione in possesso agli atti ed allegato).

Valore dell'indennità di asservimento €8.295,46.

I calcoli (dal 20/11/2018 al 7/04/2022) sono stati ottenuti utilizzando i siti:

lavoro-economia.it, interessi €101,71 , capitale + interessi € 8.397,17

dejure.it: interessi € 101,76 capitale + interessi € 8.397,22

Le differenze sono di pochi centesimi.

Lavoro & Economia

home ccnl busta paga irpef tfr rivalutazione **interessi**

Cosa sono **Calcolo interessi legali** Tasso interesse legale

Calcolo interessi legali Nuovo calcolo

Data iniziale 20-11-2018
Data finale 07-04-2022
Capitale € 8.295,46
Capitalizzazione interessi nessuna
Totale interessi € 101,71
Capitale + interessi € 8.397,17

risultati visualizzati hanno carattere puramente indicativo. L'utente è tenuto a controllare l'esattezza dei risultati.

Dal	Al	Tasso	N° giorni	Interessi
21-11-2018	31-12-2018	0,3%	41	€ 2,80
01-01-2019	31-12-2019	0,8%	365	€ 66,36
01-01-2020	31-12-2020	0,1%	366	€ 4,16
01-01-2021	31-12-2021	0,0%	365	€ 0,83
01-01-2022	07-04-2022	1,3%	97	€ 27,56

Calcolo interessi legali

← → ↻ 100% + <https://dejure.it/Tools/InteresseLegale> dejure calcolo interes

date fisse: 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio, 1 ottobre per la capitalizzazione trimestrale, 1 gennaio e 1 luglio per la capitalizzazione semestrale, 1 gennaio per la capitalizzazione annuale.

INFORMAZIONI

Questo strumento permette di calcolare gli interessi legali su di un'unica somma capitale tra due date fisse. E' inoltre possibile effettuare la capitalizzazione degli interessi con decorrenza

RISULTATI

I risultati ottenuti con il presente strumento di calcolo, sono di carattere puramente indicativo. L'utente è sempre tenuto a controllare l'esattezza dei risultati.

Da	A	Giorni	Capitale (€)	Interessi euro (€)
20/11/2018	31/12/2018	42	8.295,46	2,86
1/1/2019	31/12/2019	365	8.295,46	66,36
1/1/2020	31/12/2020	366	8.295,46	4,15
1/1/2021	31/12/2021	365	8.295,46	0,83
1/1/2022	7/4/2022	97	8.295,46	27,56

Totale Interessi: € 101,76
Capitale+Interessi: € 8.397,22

CONCLUSIONI

Le particelle sono individuate con il n.53 e 55 del foglio 57 del Comune di Bisaccia.

La superficie catastale totale indicata è pari quindi a mq 11.550.

I fondi (circa 850 m s.l.m) sono localizzati vicino al confine sud-ovest del Comune di Bisaccia (Av), a circa 4,3 km (in linea d'aria) da Bisaccia Nuova e circa 5,9 dal centro storico; vi si giunge percorrendo la Strada Statale 303 in direzione sud e quindi la S.S. 91 in direzione del Comune di Andretta.

Al momento del sopralluogo il fondo non si presentava abbandonato (non vi era sviluppo incontrollato di infestanti) ed era ricoperto da prato polifita formato in prevalenza da graminacee.

La vocazione produttiva del fondo (che è quella ordinaria della zona) è seminativo asciutto orientabile verso la produzione cerealicola (frumento, avena, ecc.) o di colture foraggere idonee, al--- OMISSIS ---te con la pratica del maggese o del pascolo.

Il traliccio di sostegno poggia su quattro plinti sporgenti dal terreno (agganciati sul basamento interrato) su un'area posta nell'angolo sud della particella 55; i cavi conduttori sono posti ad un'altezza di circa m 20 e la linea si sviluppa in direzione sud-nord per l'intero appezzamento.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio Urbanistica del Comune di Bisaccia rilasciato in data 3/01/2022 (richiesto via PEC, allegato con norme di attuazione e grafico) certifica che: le particelle n.53 e 55 del foglio 57 sono incluse per il 100% nella Zona Territoriale omogenea E0: art. 21 Zona EO AGRICOLA ORDINARIA: destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed all'insediamento di nuclei ed

abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili all'aperto.

L'indice di fabbricabilità fondiario, non potrà superare i seguenti valori: per le sole residenze: aree boschive, pascolive ed incolte 0,003mc/mq, seminate e a frutteto 0,03mc/mq.

Il decreto di occupazione (in atti) è stato notificato il 9/11/2018 alla persona del curatore del fallimento --- OMISSIS ---s.p.a. ed in esso vi erano indicati gli estremi delle particelle da sottoporre ad asservimento, la superficie del sostegno (400 mq), la indicazione della percorrenza lineare sulle particelle per un totale di m 177, e la superficie da asservire per un totale di 8.066 mq.

Il più probabile valore dell'indennità da asservimento (comprensiva del deprezzamento) riguardante le particelle 53 e 55 del foglio 57 del Comune di Bisaccia è pari a **€8.295,46**.

Gli interessi legali sul valore dell'indennità sono pari a € 101,7

Con quanto sopra, si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione della Corte per fornire i chiarimenti eventualmente necessari.

Napoli, 8 aprile 2022

In fede

dott. agronomo Marco Crispino

Tr. Pr. T. De Amicis 52 80145 Napoli

CRISPINO MARCO

CN=CRISPINO MARCO
C=IT
O=CONAF
2.5.4.14=EN. Scf. 611
DOTTORE AGRONOMO
MARCO
RSA/2048.DTS

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
Le operazioni peritali	2
Il ricorso di parte attrice.....	2
Il decreto di occupazione ed il verbale di consistenza ed immissione in possesso .	4
I luoghi all'attualità.....	6
La destinazione urbanistica.....	9
Il quesito per la determinazione del valore del bene.....	10
Le indagini compiute ed i dati ottenuti	10
L'analisi del mercato	14
Il procedimento di stima	20
La valutazione dell'area asservita.....	21
Della svalutazione dell'appezzamento	22
La determinazione dell'interesse legale maturato sul valore del bene.....	26
CONCLUSIONI	28