



Regione Calabria
Provincia di Cosenza
Comuni di Rocca Imperiale, Montegiordano, Canna,
Oriolo, Roseto Capo Spulico e Amendolara



Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica denominato "Rocca Imperiale", costituito da 9 (nove) aerogeneratori per una potenza nominale totale di 64,80 MW integrato con un sistema di accumulo di 20 MW, da realizzarsi nei Comuni di Rocca Imperiale e Montegiordano con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Rocca Imperiale, Montegiordano, Canna, Oriolo, Roseto Capo Spulico e Amendolara

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commessa

2 3 4 3 1 5

Fase

D

Tipo doc.

R

Prog. doc.

0 3 6 2

Rev.

0 0

Proponente:

FRI-EL

FRI-EL S.p.A.
Piazza della Rotonda 2
00186 Roma (RM)
fri-elspa@legalmail.it
P. Iva 01652230218
Cod. Fisc. 07321020153

PROGETTO DEFINITIVO

Progettazione:



PROGETTO ENERGIA S.R.L.

Via Cardito, 202 | 83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. +39 0825 891313
www.progettoenergia.biz | info@progettoenergia.biz

SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATI
INTEGRATED ENGINEERING SERVICES



Progettista:



Sul presente documento sussiste il DIRITTO di PROPRIETA'. Qualsiasi utilizzo non preventivamente autorizzato sarà perseguito ai sensi della normativa vigente

REVISIONI	N.	Data	Descrizione revisione	Redatto	Controllato	Approvato
	00	29.01.2024	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	C. ELIA	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO

INDICE

1.	SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2.	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	3
3.	VALUTAZIONE - CRITERI	3
4.	RICERCA VALORI DI MERCATO	4
5.	STIMA DEL VALORE DEI BENI	6

1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Nell'ambito della procedura autorizzativa, scopo del presente documento è la stima del più probabile valore di mercato delle aree da utilizzare per la realizzazione dell'impianto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica denominato "Rocca Imperiale" costituito da n° 9 aerogeneratori, per una potenza massima complessiva di 64,80 MW integrato con un sistema di accumulo di 20,00 MW, da realizzarsi nei Comuni di Rocca Imperiale (CS) e Montegiordano (CS), e delle relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili, da realizzarsi nei comuni di Rocca Imperiale, Montegiordano, Canna, Oriolo, Roseto Capo Spulico e Amendolara in provincia di Cosenza, da collegare alla Rete di A.T. di E-Distribuzione (C.P. "Amendolara") con uno stallo a 150 kV, ubicata all'interno del comune di Amendolara.

La stesura del documento parte dalla necessità di individuare il valore delle aree interessate dalle opere, ai fini di una corretta esecuzione delle procedure di espropriazione ed asservimento.

2. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Ai fini della predisposizione della presente relazione sono stati esaminati i vari livelli di pianificazione urbanistica, le mappe catastali, la visura catastale, i seguenti documenti del progetto identificati come piano particellare grafico di esproprio contenente il grafico delle aree da espropriare/asservire su base catastale, nonché il documento identificato come piano particellare di esproprio analitico contenente l'elenco ditte interessate alle opere con la relativa consistenza. Dall'esame degli strumenti urbanistici comunali si desume che le aree interessate dalle opere sono classificate in zona "E" agricola in riferimento alle vigenti pianificazioni comunali, e pertanto, l'indennità dovrà essere valutata con il criterio di area "non edificabile".

3. VALUTAZIONE - CRITERI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare, ai fini espropriativi, il valore venale (di mercato) delle proprietà su cui, la società proponente, ha previsto la realizzazione della stazione elettrica di utenza.

La stima di che trattasi, data la natura prettamente agricola del suolo, dovrà essere valutata con il criterio di area "non edificabile" e parametrata essenzialmente alla redditività delle colture su di esso impiantate ed in generale alla maggior efficacia produttiva possibile.

Il metodo utilizzato è quello **sintetico-comparativo** applicato attraverso la ricerca di prezzi di mercato verificatisi nella zona, relativamente a terreni a destinazione agricola compravenduti e/o potenzialmente assoggettati a procedura ablativa, nel comprensorio circostante, nel recente passato.

La Banca d'Italia, con circolare n. 263/2006 ha definito il valore di mercato come "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", definizione praticamente identica a quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 -S.1) per i quali "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (da Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - Ottobre 2010 - ABI Associazione bancaria Italiana). Inoltre, assunto che la realizzazione dell'opera prevista modifica in parte la natura stessa del terreno interessato, fermo restando la vocazione agricola e la destinazione urbanistica in tal senso attive

fino alla realizzazione dell'opera stessa, come già sancito anche dalla Corte Costituzionale a mezzo di Sentenza n. 181/2011, l'indennizzo dei suoli non edificabili non può essere riferito esclusivamente al Valore Agricolo Medio, in quanto la natura tangibile del bene subisce una sostanziale variazione nel lungo periodo. Difatti, in base a tale giurisprudenza, si ha il consenso a determinare il reale valore dei terreni in base alle caratteristiche oggettive che tengano conto della possibile utilizzabilità economica, ulteriore e diversa rispetto a quella agricola, intermedia tra la stessa e quella edificabile, consentita dalla normativa vigente e conforme agli strumenti urbanistici, previa opportune autorizzazioni amministrative (Sentenza Cass. N. 8442 del 28.05.2012).

4. RICERCA VALORI DI MERCATO

Considerata l'ubicazione, esposizione, giacitura orografica e tipologia colturale dei beni oggetto di stima che, ai fini della stima del suolo di che trattasi si è inteso utilizzare criterio di stima ed in particolare facendo riferimento a:

- i dati disponibili da recenti compravendite di immobili simili in zona.

In conformità all' art. 40 del D.P.R. 327/01 nel caso di esproprio di un'area non edificabile, (i) l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola, (ii) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore di mercato medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, (iii) l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

Ai fini della valutazione secondo i criteri delle procedure di esproprio, i valori di mercato medi ricavati vengono di seguito riportati:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	43700
AGRUMETO IRRIGUO	48333
BOSCO CEDUO	4100
BOSCO D'ALTO FUSTO	3100
CASTAGNETO DA FRUTTO	6000
FICHETO	12500
FRUTTETO	17900
FRUTTETO IRRIGUO	24700
INCOLTO PRODUTTIVO	2000
MANDORLETO	14500
ORTO IRRIGUO	45900
PASCOLO	3500
PASCOLO ARBORATO	7000
PASCOLO CESPUGLIATO	3800
PRATO IRRIGUO	9100
QUERCETO	6600
SEMINATIVO	5600
SEMINATIVO ARBORATO	10200
SEMINATIVO IRRIGUO	15200
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	20200
ULIVETO	17900
ULIVETO IRRIGUO	19200
ULIVETO VIGNETO	21700
VIGNETO	19400

VIGNETO A SPALLIERA	31600
VIGNETO A TENDA	43200
CORTE	49000
AREA RURALE	5000

Ai fini della determinazione delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, nonché tasse e imposte afferenti all'ultimo quinquennio, si stima si possa assumere un incremento valutabile percentualmente in un 5% del V.M. seguito delle indagini espletate in loco, in riferimento ad immobili omogenei a quello oggetto di stima, aventi analoghe caratteristiche produttive e tecnologiche, tenendo conto della loro storia recente e segnalando le varie caratteristiche connesse ai luoghi ove situati gli immobili oggetto di perizia tecnica per quanto innanzi espresso, le peculiarità dell'intera area del comprensorio, determinano una potenziale propensione ad un aumento di redditività valutabile percentualmente in un 5% del V.M.; si ritiene, inoltre, che le variazioni di condizioni del terreno non oggetto di esproprio possano incidere nella sua svalutazione riducendone il potenziale valore dell'immobile stesso che si stima pari a circa il 10 % del V.M. Per cui, i valori da utilizzarsi quale base delle stime per le aree oggetto della procedura espropriativa sono i seguenti:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	52.440
AGRUMETO IRRIGUO	58.000
BOSCO CEDUO	4.920
BOSCO D'ALTO FUSTO	3.720
CASTAGNETO DA FRUTTO	7.200
FICHETO	15.000
FRUTTETO	21.480
FRUTTETO IRRIGUO	29.640
INCOLTO PRODUTTIVO	2.400
MANDORLETO	17.400
ORTO IRRIGUO	55.080
PASCOLO	4.200
PASCOLO ARBORATO	8.400
PASCOLO CESPUGLIATO	4.560
PRATO IRRIGUO	10.920
QUERCETO	7.920
SEMINATIVO	6.720
SEMINATIVO ARBORATO	12.240
SEMINATIVO IRRIGUO	18.240
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24.240
ULIVETO	21.480
ULIVETO IRRIGUO	23.040
ULIVETO VIGNETO	26.040
VIGNETO	23.280
VIGNETO A SPALLIERA	37.920
VIGNETO A TENDA	51.840
CORTE	58.800
AREA RURALE	6.000

5. STIMA DEL VALORE DEI BENI

La valutazione di ogni singolo bene interessato alla procedura ablativa, verrà eseguita con l'ausilio dei valori unitari determinati nei paragrafi precedenti, avendo cura di applicare, a seconda della tipologia di occupazione prevista, un opportuno coefficiente di correzione.

Nel caso specifico, dovendo differenziare il valore delle aree soggette ad espropriazione da quelle interessate da servitù di passaggio e cavidotto, servitù di sorvolo e occupazione temporanea, al valore unitario precedentemente determinato si applicheranno degli abbattimenti. Nel caso della determinazione dei valori di asservimento, un abbattimento del 50% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di passaggio e cavidotto e un abbattimento del 75% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di sorvolo. Nel caso di occupazione temporanea, 1/12 del valore di esproprio per ogni mese di occupazione.

I valori così determinati sono mostrati di seguito:

Valore unitario di esproprio

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	52.440
AGRUMETO IRRIGUO	58.000
BOSCO CEDUO	4.920
BOSCO D'ALTO FUSTO	3.720
CASTAGNETO DA FRUTTO	7.200
FICHETO	15.000
FRUTTETO	21.480
FRUTTETO IRRIGUO	29.640
INCOLTO PRODUTTIVO	2.400
MANDORLETO	17.400
ORTO IRRIGUO	55.080
PASCOLO	4.200
PASCOLO ARBORATO	8.400
PASCOLO CESPUGLIATO	4.560
PRATO IRRIGUO	10.920
QUERCETO	7.920
SEMINATIVO	6.720
SEMINATIVO ARBORATO	12.240
SEMINATIVO IRRIGUO	18.240
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24.240
ULIVETO	21.480
ULIVETO IRRIGUO	23.040
ULIVETO VIGNETO	26.040
VIGNETO	23.280
VIGNETO A SPALLIERA	37.920
VIGNETO A TENDA	51.840
CORTE	58.800
AREA RURALE	6.000

Valore unitario servizi di passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	26.220
AGRUMETO IRRIGUO	29.000
BOSCO CEDUO	2.460
BOSCO D'ALTO FUSTO	1.860
CASTAGNETO DA FRUTTO	3.600
FICHETO	7.500
FRUTTETO	10.740
FRUTTETO IRRIGUO	14.820
INCOLTO PRODUTTIVO	1.200
MANDORLETO	8.700
ORTO IRRIGUO	27.540
PASCOLO	2.100
PASCOLO ARBORATO	4.200
PASCOLO CESPUGLIATO	2.280
PRATO IRRIGUO	5.460
QUERCETO	3.960
SEMINATIVO	3.360
SEMINATIVO ARBORATO	6.120
SEMINATIVO IRRIGUO	9.120
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	12.120
ULIVETO	10.740
ULIVETO IRRIGUO	11.520
ULIVETO VIGNETO	13.020
VIGNETO	11.640
VIGNETO A SPALLIERA	18.960
VIGNETO A TENDA	25.920
CORTE	29.400
AREA RURALE	3.000

Valore unitario servizi di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	13.110
AGRUMETO IRRIGUO	14.500
BOSCO CEDUO	1.230
BOSCO D'ALTO FUSTO	930
CASTAGNETO DA FRUTTO	1.800
FICHETO	3.750
FRUTTETO	5.370
FRUTTETO IRRIGUO	7.410
INCOLTO PRODUTTIVO	600
MANDORLETO	4.350
ORTO IRRIGUO	13.770
PASCOLO	1.050
PASCOLO ARBORATO	2.100

PASCOLO CESPUGLIATO	1.140
PRATO IRRIGUO	2.730
QUERCETO	1.980
SEMINATIVO	1.680
SEMINATIVO ARBORATO	3.060
SEMINATIVO IRRIGUO	4.560
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	6.060
ULIVETO	5.370
ULIVETO IRRIGUO	5.760
ULIVETO VIGNETO	6.510
VIGNETO	5.820
VIGNETO A SPALLIERA	9.480
VIGNETO A TENDA	12.960
CORTE	14.700
AREA RURALE	1.500

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
AGRUMETO	4.370
AGRUMETO IRRIGUO	4.833
BOSCO CEDUO	410
BOSCO D'ALTO FUSTO	310
CASTAGNETO DA FRUTTO	600
FICHETO	1.250
FRUTTETO	1.790
FRUTTETO IRRIGUO	2.470
INCOLTO PRODUTTIVO	200
MANDORLETO	1.450
ORTO IRRIGUO	4.590
PASCOLO	350
PASCOLO ARBORATO	700
PASCOLO CESPUGLIATO	380
PRATO IRRIGUO	910
QUERCETO	660
SEMINATIVO	560
SEMINATIVO ARBORATO	1.020
SEMINATIVO IRRIGUO	1.520
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	2.020
ULIVETO	1.790
ULIVETO IRRIGUO	1.920
ULIVETO VIGNETO	2.170
VIGNETO	1.940
VIGNETO A SPALLIERA	3.160
VIGNETO A TENDA	4.320
CORTE	4.900
AREA RURALE	500

Per le sole aree oggetto di espropriazione, ai proprietari coltivatori diretti saranno riconosciute le maggiorazioni previste dall'art. 40 c. 4 del DPR 327/2001 e s.m.i., da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. Inoltre, per le sole aree oggetto di espropriazione, nei casi di cessione volontaria e/o terreni coltivati, saranno riconosciute le seguenti maggiorazioni:

- +10% nel caso della cessione volontaria;
- +50% nel caso di terreni coltivati.

da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

