

**IMPIANTO AGRIVOLTAICO
PER LA PRODUZIONE ENERGETICA ED AGRICOLA
DENOMINATO "Risicone"
DELLA POTENZA DI 37,54 MWp
SITUATO NEL COMUNE DI VIZZINI (CT)**

PROGETTO DEFINITIVO

Relazione tecnica estimativa

IDENTIFICAZIONE ELABORATO

Livello Prog.	Codice	Tipo doc.	N° elaborato	Nome file	TIPO ELAB.	SCALA
PD	REL_13	PDF		REL_13	R	

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
00	14/12/2023	Prima emissione VIA	Geom Distefano A.	EGP S.R.L.	Renera Energy Italy

PROGETTAZIONE



RICHIEDENTE

SWE IT 06 S.r.l.
Piazza Borromeo, 14
20123 - Milano (MI)
C.F. / P. IVA 12498700967

Soggetta all'attività di direzione e al coordinamento da parte di Energie Zukunft Schweiz AG (CH)



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Per i terreni ricadenti all'interno del Progetto di realizzazione impianto agrovoltaico, denominato " Agri_PV Risicone"

Premessa

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli nell'agro del comune di Vizzini, individuati catastalmente nei fogli 19, 20, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 40, 41, e 44 ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio ;*
- *indennità di occupazione temporanea ;*
- *indennità servitù di passaggio su stradina privata da realizzarsi;*

relativo alle aree occupate per la realizzazione dei lavori per la realizzazione di un cavidotto interrato che collega la S.E. "VIZZINI" e l'impianto agrovoltaico, denominato "Agri_PV Risicone", che verrà realizzato nel Comune di Vizzini (CT), in contrada "Risicone".

Dagli estratti di mappa risulta che la realizzazione del cavidotto insiste su strada pubblica e precisamente, su strada Provinciale, tratto di strade Statali, strada Comunale ed il tratto finale sarà su stradella privata in progetto.

1. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni

Il calcolo delle indennità di esproprio viene eseguito assumendo a riferimento i valori di mercato della zona.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto

informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

QUALITA'	Valore di mercato €/ha
Seminativo	€. 4.374,39
Pascolo arborato	€. 4.374,39
Pascolo	€. 1.988,36
Uliveto	€. 8.893,38
Orto	€. 7.850,14
Vigneto	€. 9.744,51

2. Metodo di stima

Per effettuare la stima dell' immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima e la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene.

3. Indennità Occupazione Temporanea (OT)

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

Allo stato attuale il valore di mercato dei fondi nell'area potrebbe essere stimato tra i 0.35 €/mq e i 1,50 €/mq.

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

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

4. Indennità di servitù (SP)

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta la lunghezza stradella di ml 2.422,69 circa per una durata di anni 20, un valore di €. 2.204,00 annuo.

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

Vizzini, lì 14/12/2023

Il Tecnico



A handwritten signature in black ink is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the following text: "PROV. DI CATANIA" at the top, "DOTT. ING. FRANCESCO MUZZICATO" in the center, and "525" at the bottom. The signature is a stylized, cursive script.