



Regione Marche
 Provincia di Ancona
 Comuni di Sassoferrato e Fabriano



Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica denominato "Monte Miesola", ubicato nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN), costituito da 8(otto) Aerogeneratori di potenza nominale massima 5.95 MW per un totale di 47,60 MW con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN)

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commessa						Fase	Tipo doc.	Prog. Doc.	Rev.				
2	3	4	3	0	6	D	R	0	4	7	9	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:

Ing. Massimo Lo Russo



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

	N.	Data	Descrizione revisione	Redatto	Controllato	Approvato
REVISIONI	00	11.01.2024	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	5

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 "Monte Miesola", costituito da n° 8 aerogeneratori, per una potenza massima complessiva di 47,60 MW, nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN), e relative opere di connessione ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN), da collegare alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione in antenna alla sezione 132 kV della nuova Stazione Elettrica di smistamento della RTN a 132 kV (nel seguito "Stazione Elettrica 132 kV di "Sassoferrato"), ubicata nel comune di Sassoferrato, da inserire in entra-esce alla linea RTN a 132 kV "Sassoferrato - Fabriano", previo potenziamento/rifacimento della medesima linea RTN a 132 KV "Sassoferrato - Fabriano".

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.

Di fatti, 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]
BOSCO ALTO	5.652
BOSCO CEDUO	3.987
BOSCO MISTO	4.644
INCOLTO PRODUTTIVO	3.749
INCOLTO STERRATO	3.000
ORTO	34.476
ORTO IRRIGUO	42.802
PASCOLO	3.862
PASCOLO ARBORATO	3.987
PASCOLO CESPUGLIATO	3.591
PRATO	6.796
SEMINATIVO	15.653
SEMINATIVO ARBORATO	5.653
SEMINATIVO IRRIGUO	23.695
ULIVETO	29.845
VIGNETO	33.356

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]
BOSCO ALTO	6.782
BOSCO CEDUO	4.784
BOSCO MISTO	5.573
INCOLTO PRODUTTIVO	4.499
INCOLTO STERRATO	3.600
ORTO	41.371
ORTO IRRIGUO	51.362
PASCOLO	4.634
PASCOLO ARBORATO	4.784
PASCOLO CESPUGLIATO	4.309
PRATO	8.155
SEMINATIVO	18.784
SEMINATIVO ARBORATO	6.784
SEMINATIVO IRRIGUO	28.434
ULIVETO	35.814
VIGNETO	40.027

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]
BOSCO ALTO	6.782
BOSCO CEDUO	4.784
BOSCO MISTO	5.573
INCOLTO PRODUTTIVO	4.499
INCOLTO STERRATO	3.600
ORTO	41.371
ORTO IRRIGUO	51.362
PASCOLO	4.634
PASCOLO ARBORATO	4.784
PASCOLO CESPUGLIATO	4.309
PRATO	8.155
SEMINATIVO	18.784
SEMINATIVO ARBORATO	6.784
SEMINATIVO IRRIGUO	28.434
ULIVETO	35.814
VIGNETO	40.027

Valore unitario servitù di passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCO ALTO	3.391
BOSCO CEDUO	2.392
BOSCO MISTO	2.786
INCOLTO PRODUTTIVO	2.249
INCOLTO STERRATO	1.800
ORTO	20.686
ORTO IRRIGUO	25.681
PASCOLO	2.317
PASCOLO ARBORATO	2.392
PASCOLO CESPUGLIATO	2.155
PRATO	4.078
SEMINATIVO	9.392
SEMINATIVO ARBORATO	3.392
SEMINATIVO IRRIGUO	14.217
ULIVETO	17.907
VIGNETO	20.014

Valore unitario servitù di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCO ALTO	1.696
BOSCO CEDUO	1.196
BOSCO MISTO	1.393
INCOLTO PRODUTTIVO	1.125
INCOLTO STERRATO	900
ORTO	10.343
ORTO IRRIGUO	12.841
PASCOLO	1.159
PASCOLO ARBORATO	1.196
PASCOLO CESPUGLIATO	1.077
PRATO	2.039
SEMINATIVO	4.696
SEMINATIVO ARBORATO	1.696
SEMINATIVO IRRIGUO	7.109
ULIVETO	8.954
VIGNETO	10.007

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCO ALTO	565
BOSCO CEDUO	399
BOSCO MISTO	464
INCOLTO PRODUTTIVO	375
INCOLTO STERRATO	300
ORTO	3.448
ORTO IRRIGUO	4.280
PASCOLO	386
PASCOLO ARBORATO	399
PASCOLO CESPUGLIATO	359
PRATO	680
SEMINATIVO	1.565
SEMINATIVO ARBORATO	565
SEMINATIVO IRRIGUO	2.370
ULIVETO	2.985
VIGNETO	3.336

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;

FRI-EL

RELAZIONE DI STIMA

Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica denominato "Monte Miesola", ubicato nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN), costituito da 8(otto) Aerogeneratori di potenza nominale massima 5.95 MW per un totale di 47,60 MW con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Sassoferrato (AN) e Fabriano (AN)



Codifica Elaborato: **234306_D_R_0479 Rev. 00**

- +50% nel caso di terreni coltivati.

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

