

REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI FOGGIA



COMUNI DI TROIA E FOGGIA



Denominazione impianto:

MASSERIA DON MURIALAO

Ubicazione:

Comuni di Foggia (FG) e Troia (FG)
Località "Masseria Don Murialao"

Fogli: **21-23 / 140-141**

Particelle: **varie**

PROGETTO DEFINITIVO

per la realizzazione di un impianto agrivoltaico da ubicare in agro dei comuni di Troia (FG) e Foggia (FG) in località "Masseria Don Murialao", potenza nominale pari a 36,491 MW in DC e potenza in immissione pari a 34,1 MW AC, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Troia (FG) e Foggia (FG)

PROPONENTE



CUBICO WIND S.R.L.

Via Alessandro Manzoni n.43 - 20121 Milano (MI)
Partita IVA: 10862830964
Indirizzo PEC: cubico.wind@legalmail.it

Codice Autorizzazione Unica B79VD21

ELABORATO

Relazione tecnico estimativa

Tav. n°

3PPE

Scala

Aggiornamenti	Numero	Data	Motivo	Eseguito	Verificato	Approvato
		Rev 0	Dicembre 2023	Istanza VIA art.23 D.Lgs 152/06 – Istanza Autorizzazione Unica art.12 D.Lgs 387/03		

PROGETTAZIONE

GRM GROUP S.R.L.
Via Caduti di Nassiriya n. 179
70022 Altamura (BA)
P. IVA 07816120724
PEC: grmgroupsrl@pec.it
Tel.: 0804168931



IL TECNICO

Dott. Ing. DONATO FORGIONE
Via Raiale n. 110/Bis
65128 Pescara (PE)
Ordine degli Ingegneri di Pescara n. 1814
PEC: donato.forgione@ingpec.eu
Cell:346 1042487



Spazio riservato agli Enti

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Donato Forgione, nato a Foggia (FG) il 14/03/1984, residente in Pescara (PE) in via Silvio Pellico 2 int. n.12, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pescara col n. 1845, con sede in via Raiale n.110/bis - 65128 Pescara (PE), è stato incaricato dalla CUBICO WIND S.R.L., con sede legale in Via Alessandro Manzoni n. 43 – 20121 Milano (MI), P.I. 10862830964, di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola nei comuni di Troia e Foggia (FG).

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli riportati nella seguente tabella:

DATI CATASTALI		
Comune	Foglio n.	Particelle n.
TROIA	21	1049-1048-281-754-58-59
TROIA	23	6-124-52
FOGGIA	140	758-759
FOGGIA	141	43
FOGGIA	45	13
FOGGIA	47	12
FOGGIA	50	404-3-16-25-6
FOGGIA	51	173-75-55-548-698-696
FOGGIA	37	142-141-80-138-147

ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio;*
- *indennità di occupazione temporanea;*
- *indennità di servitù di elettrodotto;*
- *indennità di servitù aerea;*
- *Indennità di servitù di passaggio.*

relativo alle aree occupate per la realizzazione di un impianto agrivoltaico composto dalla potenza complessiva pari a 36,491 MW, da ubicarsi in agro dei comuni di Troia e Foggia (FG) in località "Masseria Don Murialao", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili ricadenti nei medesimi comuni.

La società proponente è la CUBICO WIND S.R.L., con sede legale in via Alessandro Manzoni n. 43 – 20121 Milano (MI), P.I. 10862830964.

Dalle visure catastali risulta che dette particelle sono di proprietà privata. Inoltre, per necessità impiantistiche, si è reso necessario l'attraversamento di strade statali, provinciali e comunali. In questo caso si provvederà a richiedere all'Ente proprietario del terreno la relativa autorizzazione per l'attraversamento.

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 Foggia) 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:

Qualità	Valore di mercato €/ha
Seminativo	40.000,00
Uliveto	45.000,00
Seminativo irriguo	45.000,00
Vigneto	40.000,00

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. Avremo quindi:

$$V_o : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_o : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

V_o = *valore immobile*

P_s = *parametro del bene stimato*

V_{sc} = *valore del bene scambiato*

P_{sc} = *parametro del bene scambiato*

V_c = *valore di costo del bene prodotto*

P_c = *parametro del bene prodotto*

Dove i parametri sono validi purché siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o \mid = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc}/V_c}{\sum_n IP_{sc}/P_c} * P_s$$

Dove:

V_o = valore immobile;

P_s = parametro del bene stimato (consistenza);

ΣV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato;

ΣP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato;

ΣV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto;

ΣP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto.

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc.

Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

3. Indennità Occupazionale Permanente (OP)

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 2,00€/mq e i 2,50 €/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.

4. Indennità Occupazionale temporanea dei terreni (OT)

I manufatti o infrastrutture a carattere temporaneo, di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti verranno smantellati dopo n. 12 (dodici) mesi dalla data di inizio dei lavori. Ai proprietari dei terreni interessati dalla realizzazione di questi manufatti sarà corrisposto una Indennità per occupazione temporanea. Tale indennità è calcolata in base all'art. 50 del DPR 327/01, comma 1, che prevede una indennità minima da corrispondere al proprietario dell'area pari a un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua.

Si è voluto per incrementare il valore di esproprio considerare l'occupazione per un periodo di 1 anno.

5. Indennità di servitù di cavidotto, elettrodotto aereo e viabilità di accesso (SE)

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione, in terreni agricoli di proprietà privata, di un cavidotto aereo di Media Tensione, a cui va calcolata l'indennità di asservimento. La formula di calcolo dell'indennità di asservimento per le aree agricole o non edificabili può essere semplificata nel modo seguente:

$$\text{Ind} = (V1 \times S1) + (1/4 \times V2 \times S2) + (0,22 \times V3 \times S3) + R + D$$

dove:

Ind = indennità di servitù per elettrodotto, cavidotto e strada di tipo coattivo

S1 = area occupata dai basamenti e/o manufatti compresa l'area di rispetto

S2 = area strettamente necessaria per il transito (convenzionalmente stabilita in 1 mt)

S3 = area della fascia di rispetto dell'elettrodotto/cavidotto (larga 10 metri) al netto di *S1* e *S2*

V1 = valore unitario di *S1*

V2 = valore unitario di *S2*

V3 = valore unitario di *S3*

R = danni diretti (frutti pendenti o anticipazioni colturali, valore del soprassuolo, spese di ripristino)

D = danni indiretti (limitazioni e vincoli)

Quest'ultima formula permette di tener conto della capitalizzazione delle imposte (non calcolate analiticamente) e della svalutazione del fondo considerando per la fascia di rispetto un deprezzamento del 22%.

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/2 del valore venale del bene compensando ampiamente il mancato conteggio dell'esigua area occupata dalle opere oggetto di servitù.

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).

Pescara, Dicembre 2023

Il tecnico

Dott. Donato Forgione

