

Committente

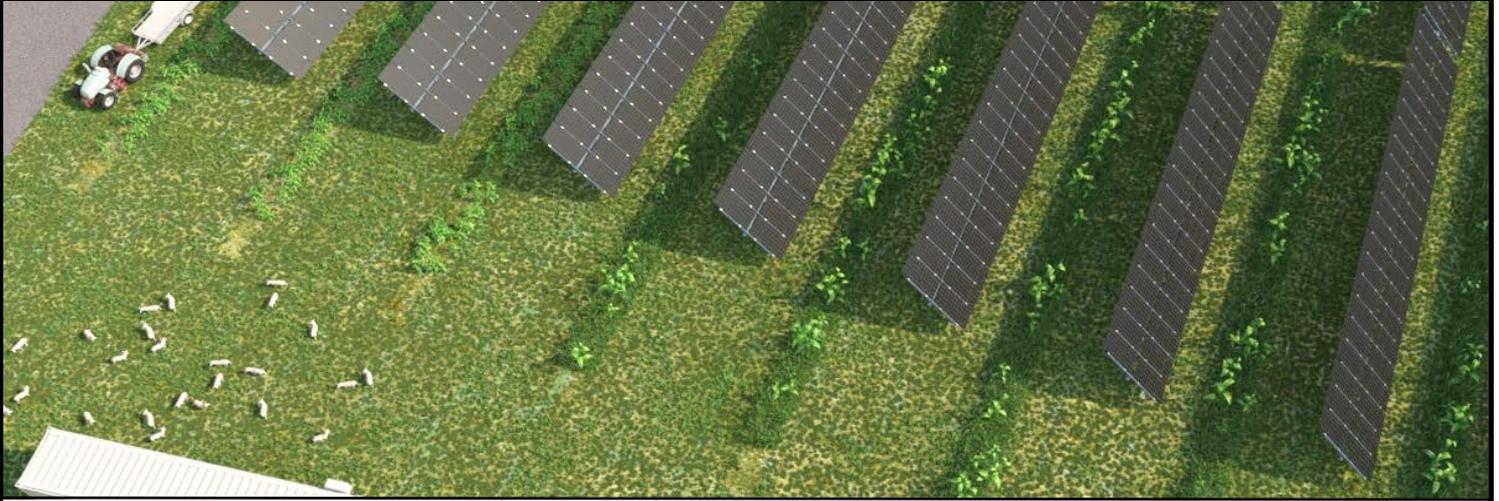


**X-ELIO LUCERA S.R.L.**

Corso Vittorio Emanuele II, n. 349, 00186 Roma

Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726

partita iva 17129671008



Progettista:



AS S.r.l.: Viale Jonio 95 - 00141 Roma - [info@architetturasostenibile.com](mailto:info@architetturasostenibile.com)

# PROGETTO AGROVOLTAICO "LUCERA"

*Progetto per la realizzazione di un impianto Agrivoltaico di potenza pari a 37,25 MWp e relative opere di connessione alla RTN*

Località

**REGIONE PUGLIA – COMUNE DI LUCERA E SAN SEVERO (FG)**

Titolo

## RELAZIONE DI STIMA INDENNITÀ ESPROPRIO

Data di produzione 02/2024	Revisione del .....	Codice elaborato <b>AS_LUC_A6</b>
X-ELIO ITALIA S.r.l si riserva tutti i diritti su questo documento che non può essere riprodotto neppure parzialmente senza la sua autorizzazione scritta.	Revisione del .....	
Timbro e firma Autore	Timbro e firma Responsabile AS  Arch. Giuseppe Todisco 	Timbro e firma Xelio

## Sommario

<b>1. Premessa</b> .....	3
<b>2. Ortofoto satellitare di inquadramento generale</b> .....	3
<b>3. Ubicazione degli immobili e dati catastali</b> .....	4
<b>3.1 Comune di Lucera (FG)</b> .....	4
<b>3.1.1 Cavidotto tra Campo Ovest e Campo Est</b> .....	4
<b>3.1.2 Cavidotto tra Campo Est e SE Utente</b> .....	4
<b>3.2 Comune di San Severo (FG)</b> .....	4
<b>3.1.3 Cavidotto tra Campo Est e SE Utente</b> .....	4
<b>3.1.3 Immobile interessato alla realizzazione della SE Utente</b> .....	4
<b>3.1.4 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato AT da SE Utente a SE Terna</b> .....	4
<b>4. Descrizione del tracciato</b> .....	7
<b>5. Descrizione dei fondi privati interessati dal futuro intervento</b> .....	7
<b>6. Caratteristiche dei fondi e stato conservativo</b> .....	8
<b>7. Inquadramento urbanistico dei beni</b> .....	11
<b>8. Determinazione del valore di mercato</b> .....	12
<b>9. Analisi dei dati di mercato</b> .....	13
<b>9.1 Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatte dell’Agenzia del Territorio</b> .....	13
<b>9.2 Listino dei valori immobiliari EXEO dei terreni agricoli del comune di Foggia</b> .....	14
<b>9.3 Indagini di Mercato Fondiario INEA oggi CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria;</b> .....	22
<b>9.4 Riepilogo dei dati di mercato</b> .....	23
<b>10. Conclusioni</b> .....	23
<b>10.1 Comune di Lucera</b> .....	23
<b>10.2 Comune di San Severo</b> .....	23

## 1. Premessa

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei fondi siti nel comune di Lucera (FG) e San Severo (FG) per la risoluzione del collegamento, tramite cavidotto interrato tra Campo Est e Campo Ovest, tra SE Utente e campo agrovoltatico "Lucera" Est e Ovest, tra stazione SE Utente e SE Terna, e per la realizzazione della SE Utente.

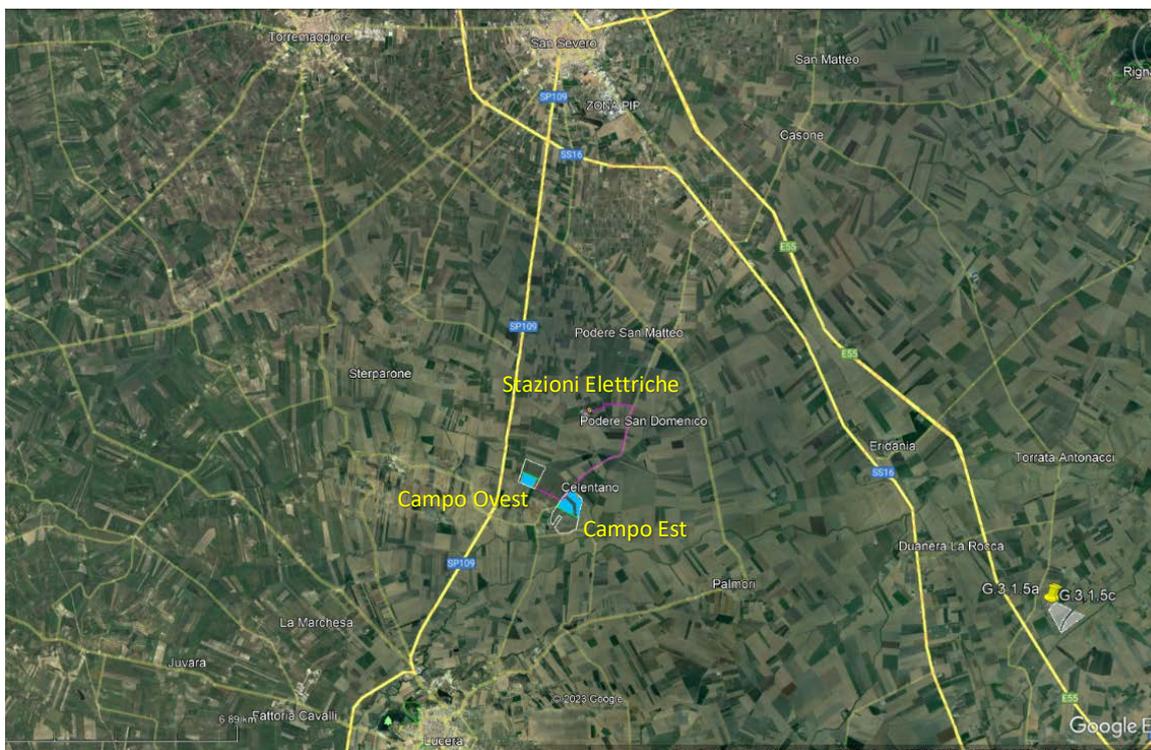
Dette opere attraversano i fondi situati:

- Nella frazione di Celentano nel comune di Lucera a circa 7,5km dal centro storico del comune stesso, per la risoluzione del collegamento tramite cavidotto interrato tra Campo Ovest e Campo Est.
- Tra la stessa frazione di Celentano e la zona a ovest di Podere San Domenico nel comune di San Severo (FG) a 10,5km dal centro storico del medesimo comune, per le opere di collegamento tra il campo Est e la SE Utente.
- Nella stessa zona a ovest di Podere San Domenico per la realizzazione delle SE Utente.

Per giungere ad un valore il più probabile vicino alla realtà, si è analizzato una serie di dati e valori unitari tra i quali:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatta dall'Agenzia del Territorio;
- L'Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Foggia e pubblicato dall' EXEO;
- Le schede dei valori dei terreni agricoli pubblicati dall'INEA oggi CREA;

## 2. Ortofoto satellitare di inquadramento generale



Ortofoto area nei comuni di Lucera (FG) e San Severo (FG)

### **3. Ubicazione degli immobili e dati catastali**

I fondi oggetto di valutazione, risultano ubicati in agro tra il Comune di Lucera (FG) e il Comune di San Severo (FG), nell' area compresa tra la SP109 e la SP20.

Tutti i fondi in esame sono regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio, dei comuni di Lucera e San Severo e sono così distinti:

#### **3.1 Comune di Lucera (FG)**

##### **3.1.1 Cavidotto tra Campo Ovest e Campo Est**

- a) Foglio 33 – Particella 453 – Terreno Seminativo Irriguo
- b) Foglio 33 – Particella 10 – Terreno Seminativo Irriguo

##### **3.1.2 Cavidotto tra Campo Est e SE Utente**

- c) Foglio 34 – Particella 1 - Terreno Seminativo e Vigneto

#### **3.2 Comune di San Severo (FG)**

##### **3.1.3 Cavidotto tra Campo Est e SE Utente**

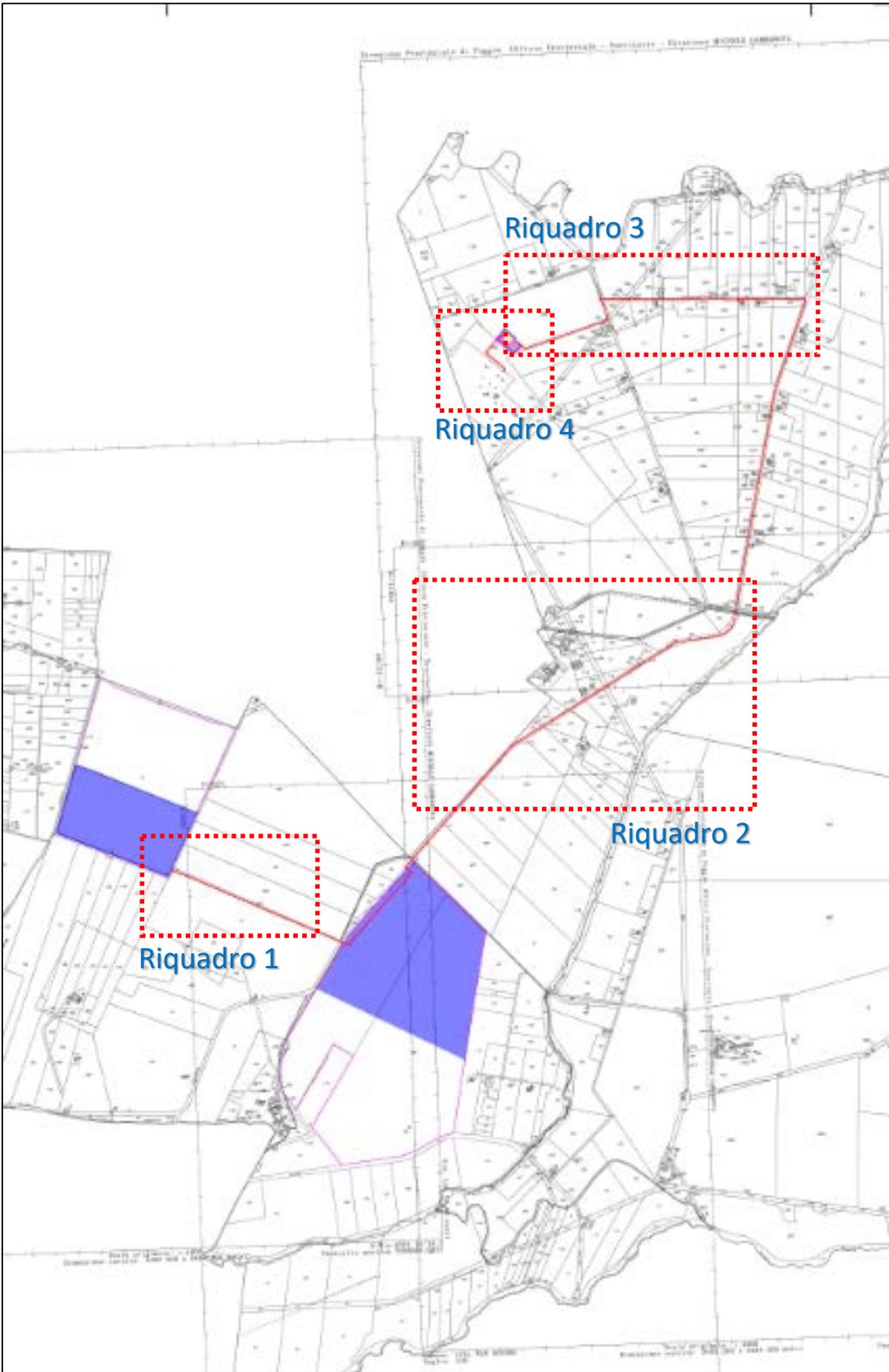
- d) Foglio 128 – Particella 116 – Terreno Seminativo
- e) Foglio 128 – Particella 96 – Terreno Seminativo Irriguo
- f) Foglio 128 – Particella 1 – Terreno Vigneto
- g) Foglio 126 – Particella 212 – Terreno Seminativo e Vigneto
- h) Foglio 126 – Particella 336 – Terreno Seminativo e Vigneto
- i) Foglio 126 – Particella 335 – Terreno Seminativo
- j) Foglio 126 – Particella 543 – Terreno Seminativo
- k) Foglio 126 – Particella 185 – Terreno Seminativo
- l) Foglio 126 – Particella 517 – Fabbricato F02 (Terreno Seminativo)
- m) Foglio 126 – Particella 346 – Terreno Seminativo e Seminativo Irriguo
- n) Foglio 126 – Particella 546 – Fabbricato F02 (Terreno Seminativo)
- o) Foglio 126 – Particella 258 – Terreno Seminativo
- p) Foglio 126 – Particella 252 – Terreno Seminativo e Vigneto
- q) Foglio 126 – Particella 526 – Terreno Seminativo
- r) Foglio 126 – Particella 393 – Terreno Seminativo Irriguo
- s) Foglio 126 – Particella 4 – Terreno Seminativo Irriguo
- t) Foglio 126 – Particella 559 – Terreno Seminativo Irriguo

##### **3.1.3 Immobile interessato alla realizzazione della SE Utente**

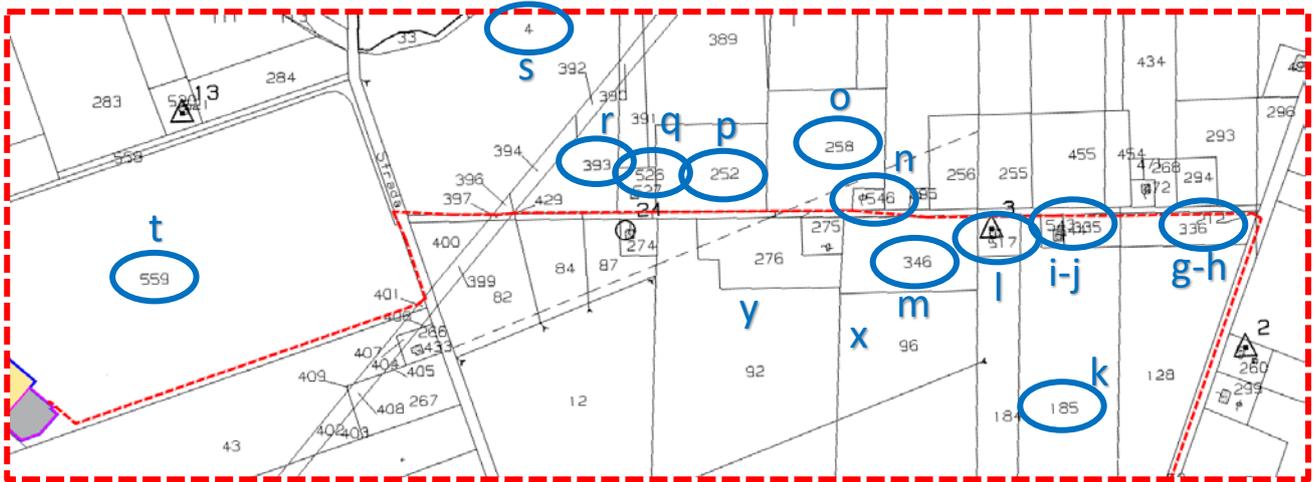
- t) Foglio 126 – Particella 559 – Terreno Seminativo Irriguo

##### **3.1.4 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato AT da SE Utente a SE Terna**

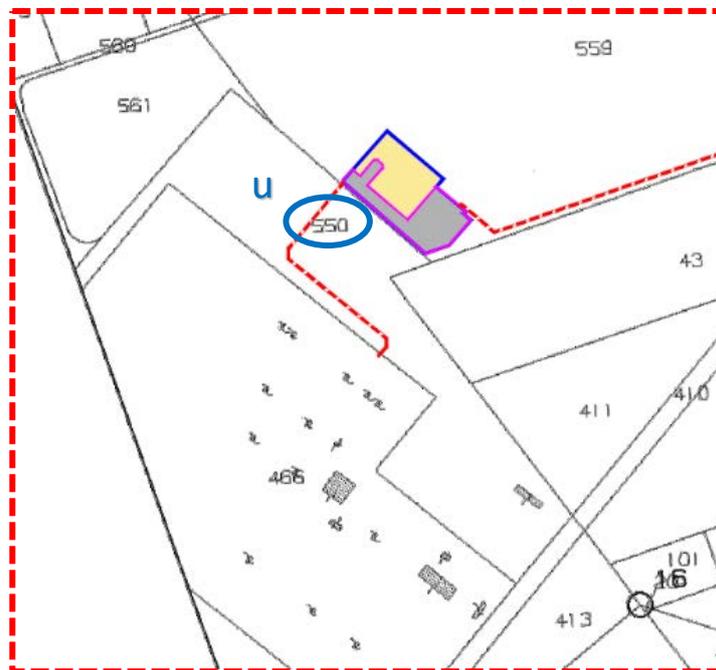
- t) Foglio 126 – Particella 559 – Terreno Seminativo Irriguo
- u) Foglio 126 – Particella 550 – Fabbricato D01 (Terreno Seminativo)







**Riquadro 3**



**Riquadro 4**

#### **4. Descrizione del tracciato**

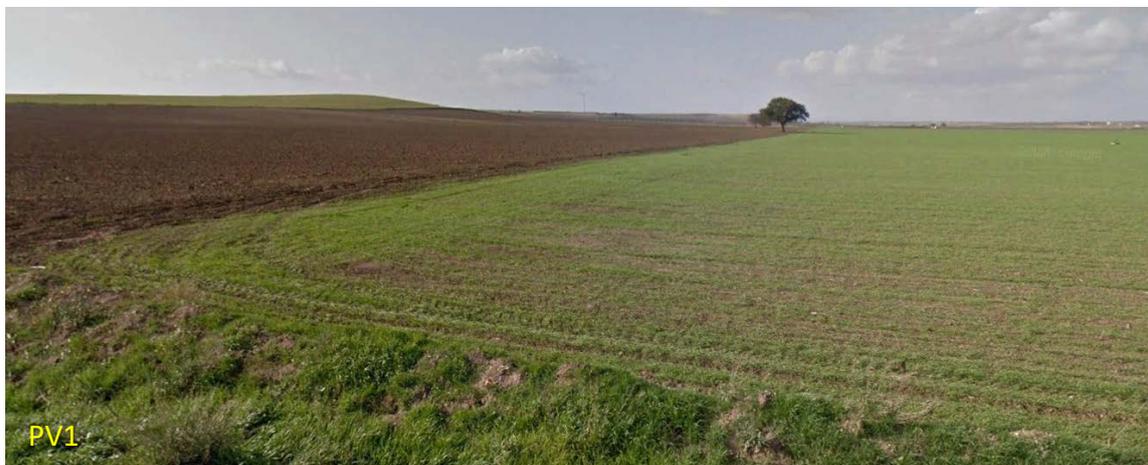
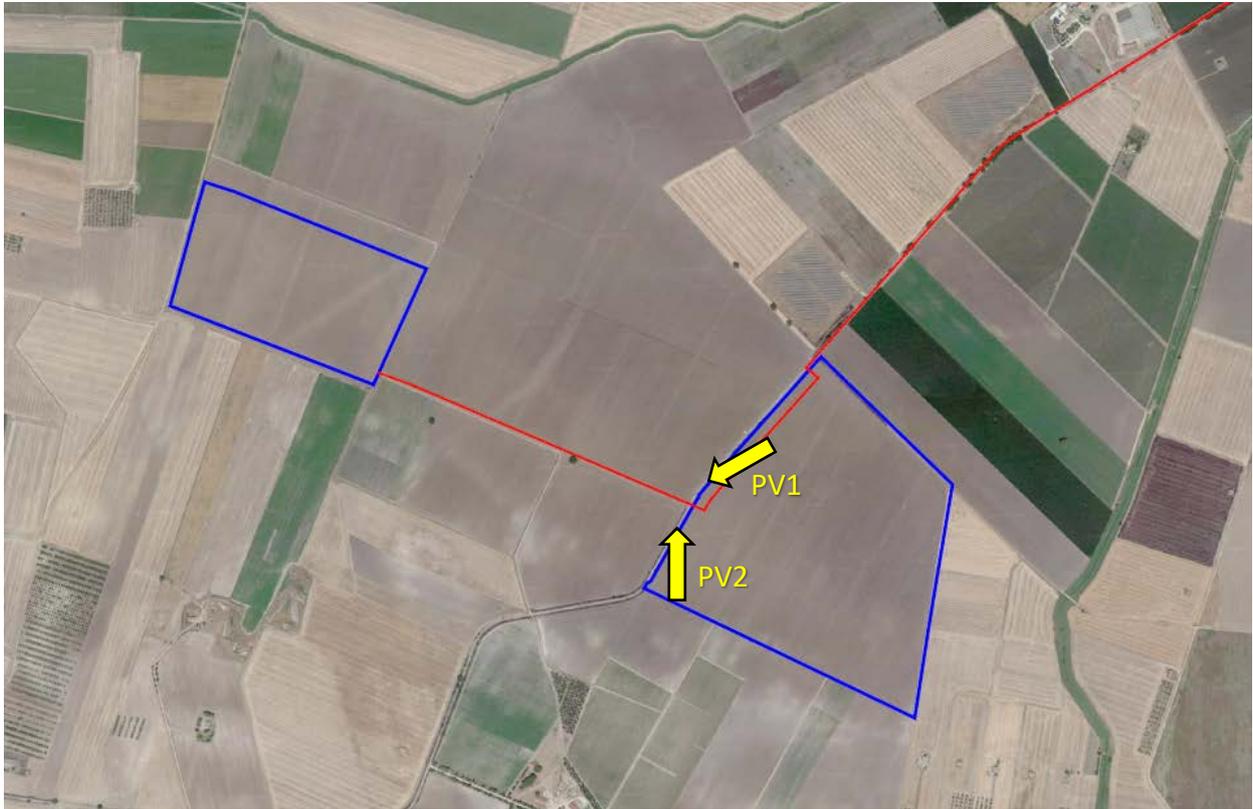
Al fine di consentire la comprensione del tracciato del cavidotto in oggetto, della Sottostazione e delle particelle attraversate quota parte in esproprio e quota parte in disponibilità si rimanda al Piano di Esproprio AS\_LUC\_A5.

#### **5. Descrizione dei fondi privati interessati dal futuro intervento**

I fondi attraversati dalla futura opera di interrimento del cavidotto e dalla realizzazione della Sottostazione presentano un andamento regolare completamente pianeggiante e i fondi risultano posizionati a quota stradale, presentano una forma regolare con confini ben definiti. Una buona accessibilità è garantita dalle strade provinciali che costituiscono la viabilità principale, e da una strada privata in buono stato manutentivo che garantiscono agevoli accessi ai fondi.

## 6. Caratteristiche dei fondi e stato conservativo

I beni interessati, allo stato attuale risultano in buono stato vegetativo, come si evince dalle foto satellitari di seguito allegate:

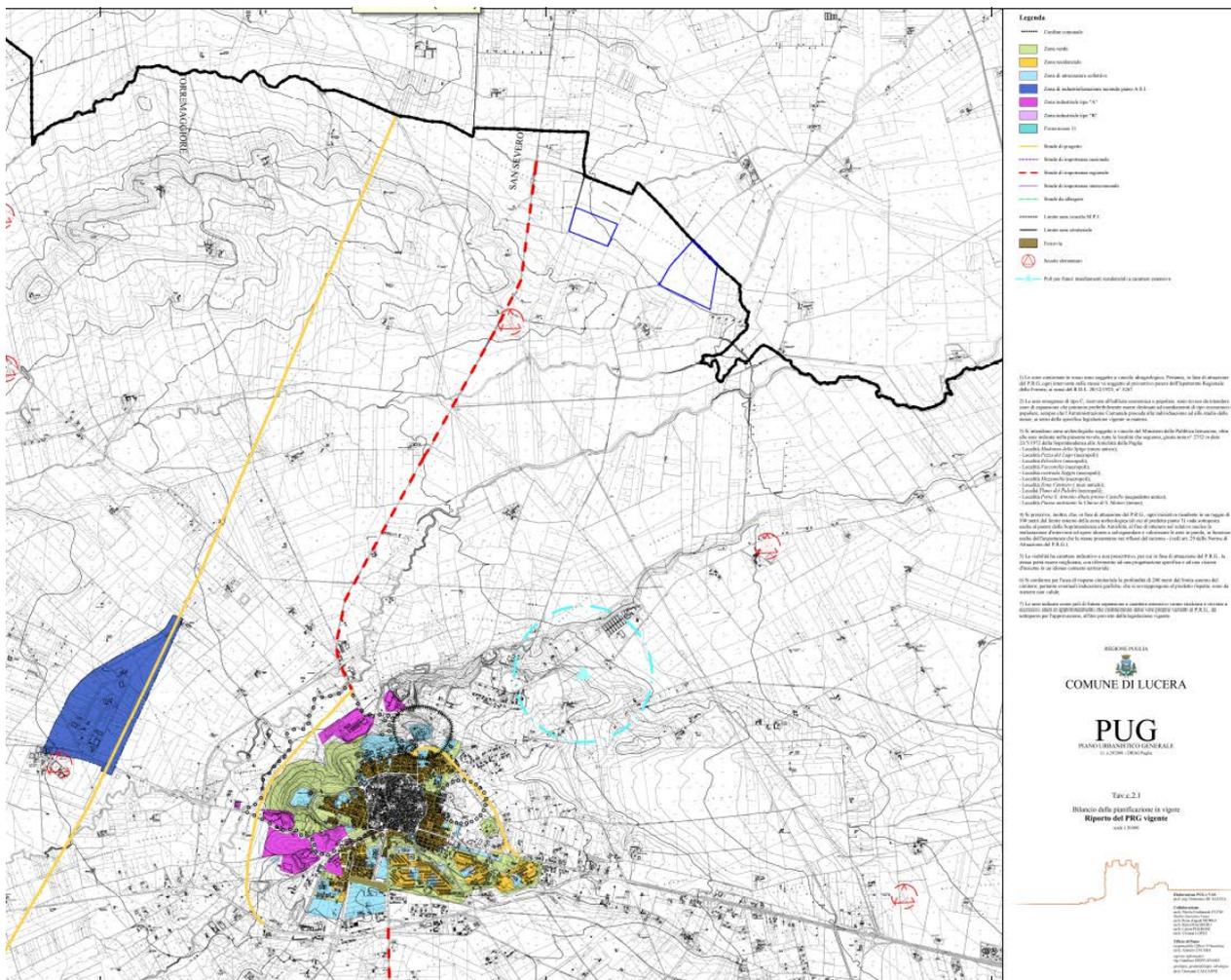






## 7. Inquadramento urbanistico dei beni

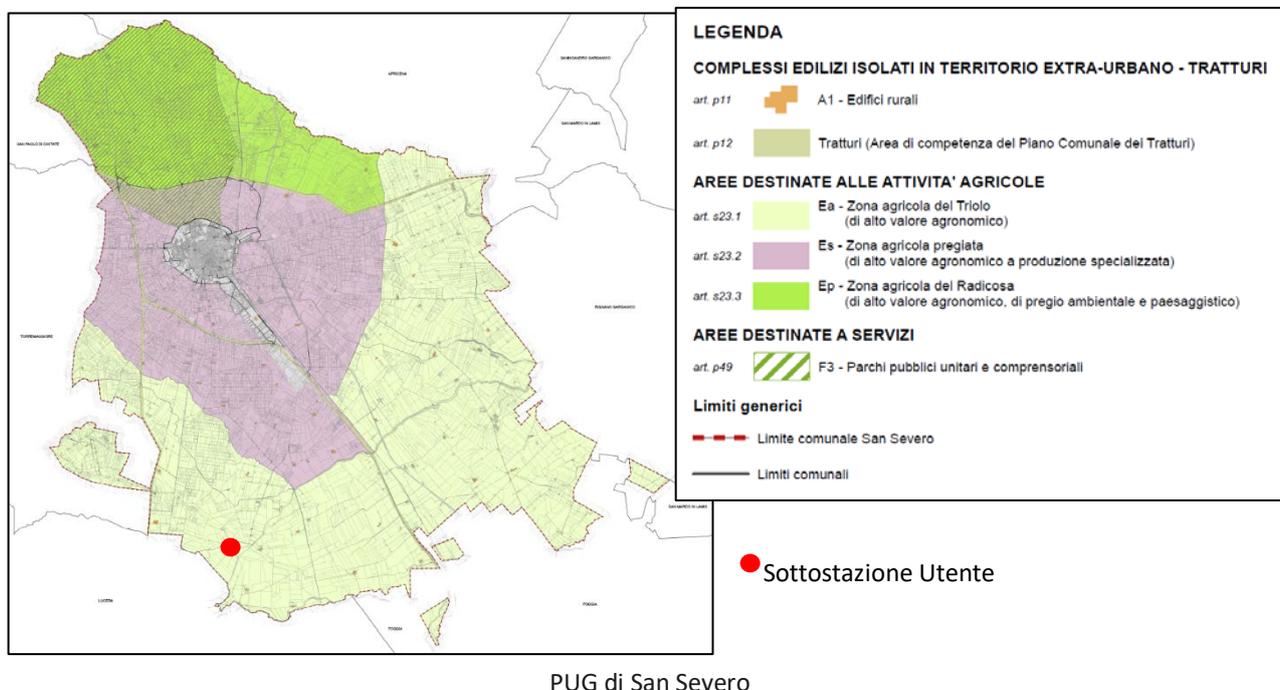
L'area individuata per i due campi agrovoltai ricade nel Comune di Lucera e risultano in ZONA AGRICOLA come da Piano Urbanistico Generale (P.U.G. introdotto con L.R. 20/2001, avviato prima del D.R.A.G., Documento Regionale di Assetto Generale, della Regione Puglia e quindi con procedura "semplificata") adottato con D.G. R. 1688 del 2\11\2016. Per dettagli vedasi AS\_LUC\_V14 Studio Inserimento Urbanistico.



PUG di Lucera

La cartografia sopra riportata comprende le aree oggetto d'impianto le quali ricadono completamente in ZONA AGRICOLA al di fuori dei Vincoli Paesaggistici, Archeologici ed Ambientali e tiene conto delle prescrizioni come meglio riportato nelle relazioni specialistiche allegate al progetto.

L'area della sottostazione si trova invece nel comune di San Severo e ricade anch'essa in ZONA AGRICOLA come riportato nel P.U.G. adeguato al PPTR della Regione Puglia con D.C.C. n. 26 del 05\04\2019.



## 8. Determinazione del valore di mercato

Per determinare il valore base dei fondi si utilizzerà la metodologia diretta basata sul metodo del confronto pluri-parametrico, ovvero sia un procedimento di stima sintetico comparativo che consente la stima del più probabile valore di mercato del bene anche in assenza di un campione rigorosamente formato dai beni omogenei.

I dati sono desunti da varie fonti che considerano il mercato reale, cioè i prezzi di compravendita:

- Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) distinta per comprensorio tipico e per coltura redatte annualmente dall'Agenzia del Territorio anno 2012 (ultimo aggiornamento disponibile per la provincia di Foggia);
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Foggia (FG) emesse dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Foggia (Edizione EXEO) anno 2022;
- Indagine di Mercato Fondiario INEA oggi CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

## 9. Analisi dei dati di mercato

### 9.1 Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatte dell'Agenzia del Territorio

Di seguito si riportano le tabelle VAM riferite all'anno 2012 in quanto non ancora reperibili quelle dell'anno 2023; il comune di Lucera è individuato nella regione agraria n.8 mentre il comune di San Severo nella regione agraria n. 6.

Si specifica che i VAM (vietati da una sentenza della corte di cassazione ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio) sono comunque un valido riferimento, soprattutto per evidenziare casi speculative, in quanto determinati in maniera analitica e da utilizzare solo ed esclusivamente in ambito agricolo. I valori medi in base alle colture catastali e in atto considerate, interessate dal tracciato del cavidotto nel Comune di Lucera sono:

- Per il seminativo irriguo sono pari a €/mq 1,8408



Ufficio del territorio di FOGGIA

Data: 22/10/2013  
Ora: 12.16.26

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*  
n.1 del 29/01/2013

*Pubblicazione sul BUR*  
n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N.7 Comuni di: APRICENA, LESINA, POGGIO IMPERIALE, SANNICANDRO GARGANICO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N.8 Comuni di: FOGGIA, LUCERA, TROIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2121,60							
BOSCO D'ALTO FUSTO	2920,32				3856,32			
CANNETO					8386,56			
FRUTTIFERO	17035,20				17035,20			
INCOLTO PRODUTTIVO	686,40				686,40			
MANDORLETO	5478,72				7612,80			
ORTO	18408,00				20205,12			
ORTO IRRIGUO	20629,44				23836,80			
PASCOLO	1622,40				2121,60			
PASCOLO ARBORATO	1872,00				2059,20			
PASCOLO CESPUGLIATO	1385,28							
SEMINATIVO	11843,52	SI	SI		13603,20	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	11294,40				13440,96			
SEMINATIVO IRRIGUO	17846,40				18408,20			
ULIVETO	14376,96				15225,60			

I valori medi in base alle colture catastali e in atto considerate, interessate dal tracciato del cavodotto dalla realizzazione della Sottostazione nel Comune di San Severo, sono:

- Per il seminativo sono pari ad €/mq 1,22304
- Per il seminativo irriguo sono pari a €/mq 1,879488
- Per il vigneto sono pari a €/mq 1,50384



Ufficio del territorio di FOGGIA

Data: 22/10/2013  
Ora: 12.16.26

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2012

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.1 del 29/01/2013*

*n.33 del 28/02/2013*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: CAGNANO VARANO, CARPINO, ISCHITELLA, MATTINATA, MONTE SANT ANGELO, PESCHICI, RODI GARGANICO, VICO DEL GARGANO, VIESTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: CHIEUTI, SAN PAOLO DI CIVITATE, <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">SAN SEVERO</span> , SERRACAPRIOLA, TORREMAGGIORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	1460,16				1522,56			
SEMINATIVO	7026,24				12230,40			
SEMINATIVO ARBORATO	7612,80				11731,20			
SEMINATIVO IRRIGUO	14813,76				18794,88			
ULIVETO	15225,60	SI	SI		16461,12			
ULIVETO VIGNETO	13440,96				14052,48			
VIGNETO	9422,40				15038,40	SI	SI	
VIGNETO ALTO INTELAIATO					24872,64			
VIGNETO UVA TAVOLA					30076,80			
VIGNETO ZONA DOC					33820,80			

## 9.2 Listino dei valori immobiliari EXEO dei terreni agricoli del comune di Foggia

Per quanto concerne I valori del listino EXEO, che restano un valido strumento di raffronto dei dati di mercato ma i cui valori sono riferiti all'ordinarietà di fondi agricoli, non contemplano particolari caratteristiche o la presenza di eventuali strutture di ausilio alla coltivazione, che andranno stimate singolarmente.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI LUCERA (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	14000	27000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP

**€ 21.413/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI LUCERA (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	14000	27000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	GRANDE APP

**€ 20.286/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	15000	30000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP

**€ 23.792/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Per i terreni Foglio 128 – P.IIa 96

Per i terreni Foglio 126- P.IIa 346 (parte) – 393



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	15000	30000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

**€ 25.044/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	15000	30000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	GRANDE APP

**€ 22.540/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	10000	20000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

#### Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP

**€ 15.861/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Per i terreni Foglio 128 – P.IIa 116

Per i terreni Foglio 126 – P.IIa 212 (parte) – 336 (parte) – 335 – 543 – 185 – 346 (parte) – 258 – 252 (parte) – 517 – 526 – 546 - 550



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
VIGNETO	12000	40000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

#### Vigneto

Fertilità	DISCRETA
Accesso	BUONO
Densità	BASSA
Esposizione	BUONA
Età	PROSSIMO ESTIRP
Impianto	A FILARI
Risorsa_irrigua	NO
Qualità_ess	UVA TAVOLA

**€ 16.538/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Per i terreni Foglio 128 – P.IIa 1

Per i terreni Foglio 126 – P.IIa 212 (parte) – 336 (parte) – 252 (parte)

Dall'analisi delle tabelle si evince che i valori inerenti la coltura principale in atto oscillano tra **€/mq 1,4** (valore minimo) e **€/mq 2,7** (valore massimo) nei terreni seminativi irrigui nel comune di Lucera, tra **€/mq 1,0** (valore minimo) e **€/mq 2,0** (valore massimo) nel caso di terreno seminativo del comune di San Severo, tra **€/mq 1,2** (valore minimo) e **€/mq 4** (valore massimo) nel caso di terreno a vigneto del comune di San Severo.

### 9.3 Indagini di Mercato Fondiario INEA oggi CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria;

I tabulati CREA – Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) riportano la media dei valori fondiari per i tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. I valori fondiari medi “minimo” e “massimo” rappresentano rispettivamente il valore medio più basso e quello più elevato rilevati considerando tutte le tipologie colturali che costituiscono la tipologia colturale aggregata e tutte le regioni agrarie che costituiscono la zona altimetrica provinciale.

**Tabella valori agricoli CREA anno 2021 comuni in provincia di Foggia**

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	20,0	14,3	32,0	217.703

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia di coltura a “seminativo” oscillano tra **1,43 €/mq** (valore minimo) e **3,2 €/mq** (valore massimo).

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Vigneti	28,4	16,3	38,9	27.098

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia di coltura a “vigneto” oscillano tra **1,63 €/mq** (valore minimo) e **3,89 €/mq** (valore massimo).

#### 9.4 Riepilogo dei dati di mercato

La tabella seguente riepiloga tutti i valori medi di mercato individuati secondo i criteri sopra elencati:

Riepilogo valori agricoli Comune di Lucera (FG)							
Tipo di coltura	Valori VAM	Valori Listino EXEO		Valori Tabella CREA		Media Valore min di riferimento €/mq	Media Valore max di riferimento €/mq
	Valore Agricolo €/mq	Valore Agricolo min €/mq	Valore Agricolo max €/mq	Valore Agricolo min €/mq	Valore Agricolo max €/mq		
Seminativo Irriguo	1,8408	1,4	2,7	1,43	3,2	1,56	2,58

Riepilogo valori agricoli Comune di San Severo (FG)							
Tipo di coltura	Valori VAM	Valori Listino EXEO		Valori Tabella CREA		Media Valore min di riferimento €/mq	Media Valore max di riferimento €/mq
	Valore Agricolo €/mq	Valore Agricolo min €/mq	Valore Agricolo max €/mq	Valore Agricolo min €/mq	Valore Agricolo max €/mq		
Seminativo	1,223	1	2	1,43	3,2	1,22	2,14
Seminativo Irriguo	1,8794	1,5	3			1,60	2,69
Vigneto	1,5038	1,2	4	1,63	3,89	1,44	3,13

### 10. Conclusioni

Sulla base delle analisi condotte, della documentazione reperita e dei criteri adottati, i valori di compravendita da attribuire ai fondi interessati dall'interro del cavidotto e dalla realizzazione della Sottostazione, riferite alle colture principali presenti sul tracciato adottando il valore unitario medio mine e max, risulterebbero pari a:

#### 10.1 Comune di Lucera

**SEMINATIVO IRRIGUO: min €/mq 1,56 – max €/mq 2,58 (media 2,07 €/mq)**

#### 10.2 Comune di San Severo

**SEMINATIVO: min €/mq 1,22 – max €/mq 2,14 (media 1,68 €/mq)**

**SEMINATIVO IRRIGUO: min €/mq 1,6 – max €/mq 2,69 (media 2,15 €/mq)**

**VIGNETO: min €/mq 1,44 – max €/mq 3,13 (media 2,29 €/mq)**

I valori determinati devono riferirsi all'immobile libero da pesi, vincoli e pregiudizi di ogni genere, inoltre dette valori sono riferiti alla "ordinarietà" dei fondi agricoli, quindi non contemplano particolari caratteristiche o la presenza di eventuali strutture di ausilio alla coltivazione, che andranno valutate singolarmente.