

REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI FOGGIA



COMUNE DI ASCOLI SATRIANO



Denominazione impianto:

“Santa Croce”

Ubicazione:

**Comune di Ascoli Satriano (FG)
Località Santa Croce**

Fogli: vari

Particelle: varie

PROGETTO DEFINITIVO

di un parco eolico composto da 15 aerogeneratori per una potenza complessiva di 84,7 MW ubicato nel comune di Ascoli Satriano (FG), località Santa Croce.

PROPONENTE

AGRIPLUS S.R.L.

Via Melfi KM 0,700 - 71022 Ascoli Satriano (FG)
Partita IVA: 03591180710
Indirizzo PEC: agriplus.italia@pec.it

CODICE AUTORIZZAZIONE UNICA: AVXPO93

ELABORATO

Relazione Tecnico Estimativa

Tav. n°

3PPE

Scala

| Aggiornamenti | Numero | Data | Motivo | Eseguito | Verificato | Approvato |
|---------------|--------|-------|-------------|--|--------------|--------------|
| | | Rev 0 | Maggio 2024 | Istanza VIA art.23 D.Lgs 152/06 – Istanza Autorizzazione Unica art.12 D.Lgs 387/03 | ARCH. DEMAIO | ARCH. DEMAIO |
| | | | | | | |

PROGETTAZIONE

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



**Gramegna
Associati**

Spazio riservato agli Enti

IL TECNICO

Arch. ANTONIO DEMAIO
Via Nicola Delli Carri n. 46
71121 Foggia (FG)
Ordine degli Architetti di Foggia n. 492
Cell:3296179608



Progetto per la realizzazione di un parco eolico composto da 15 aerogeneratori per una potenza complessiva di 84,7MW ubicato nel comune di Ascoli Satriano (FG), località Santa Croce.

Sommario

| | |
|--|---|
| 1. Premessa..... | 2 |
| 2. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni..... | 3 |
| 3. Metodo di stima..... | 3 |
| 4. Indennità Occupazionale Permanente (OP)..... | 5 |
| 5. Indennità Occupazionale temporanea dei terreni (OT)..... | 6 |
| 6. Indennità di servitù di cavidotto, elettrodotta aereo e viabilità di accesso (SE) | 6 |

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Antonio Demaio nato a Rignano Garganico (FG) il 04/07/1964, residente in Foggia (FG) in Via Nicola Delli Carri N.46, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Foggia col n. 492, con sede in Via Delli Carri n. 48 – 71121 Foggia (FG), è stato incaricato dalla società AGRIPUS S.R.L., con sede legale in Via Melfi KM 0,700 – 71022 Ascoli Satriano (FG), P.I. 03591180710, di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola nei comuni di Ascoli Satriano (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. |
| ASCOLI SATRIANO | 74 | 11-105-61-93-104-106-124-149-152-153-56-77-21-17-88-89-72-55-53-50 |
| ASCOLI SATRIANO | 82 | 182-9-11-49-169-45-225-226-227-228-230-231-232-234-235-200-168-77-189-75-117- |
| ASCOLI SATRIANO | 78 | 189-190-186-26-30-33-35-286-231-187-229-220-227-228-343-210-384-25 |
| ASCOLI SATRIANO | 81 | 59-2-3-4-5-11-13 |
| ASCOLI SATRIANO | 80 | 28-34-6-7-8-9-17-18-57-65-56-55- |
| ASCOLI SATRIANO | 78 | 186-230-26-30-33-35-286-219-187-229-220-227-228-343-188-210-384-25 |
| ASCOLI SATRIANO | 75 | 355-36-37-46-47-50-52-84-85-344-32-30-39-15-26-335-339-143-354-27-93-95-135-142 |
| ASCOLI SATRIANO | 89 | 29-2 |

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 di un parco eolico della potenza composto da 15

aerogeneratori per una potenza complessiva di 84,7 MW, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili da ubicarsi in agro di Ascoli Satriano (FG).

La società proponente è la società AGRIPLUS S.R.L Via Melfi KM 0,700 – 71022 Ascoli Satriano (FG), P.I. 03591180710.

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.

2. 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 Bari) 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 |

3. 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:

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

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 cuspidine 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.

4. 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 4,00€/mq e i 4,50 €/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.

5. 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.**

6. 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 in 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

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

D = danni indiretti (limitazioni e vincoli)

Progetto per la realizzazione di un parco eolico composto da 15 aerogeneratori per una potenza complessiva di 84,7MW ubicato nel comune di Ascoli Satriano (FG), località Santa Croce.

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).

Foggia, Giugno 2024

Il tecnico

Arch. Antonio Demaio

