



X-Elio Alviano S.r.l.
Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA
Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000



Progettista



Viale Jonio 95 - 00141 Roma - info@architetturasostenibile.com

PROGETTO AGRIVOLTAICO "ALVIANO"

*Realizzazione di un impianto agrivoltaico di potenza pari a 40MWp potenza nominale
50 MWn con sistema di accumulo 25MW e relative opere di connessione alla RTN*

Località

REGIONE UMBRIA - COMUNE DI ALVIANO (TR)
REGIONE LAZIO - COMUNI DI GRAFFIGNANO (VT), VITERBO, VITORCHIANO (VT)

Titolo

RELAZIONE DI STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO

Data di produzione: 13/05/2024

Revisione del

Codice Elaborato: AS_ALV_A6

Firma dell'autore

Firma per AS. S.r.l.



Sommario

1. Premessa.....	3
2. Ubicazione degli immobili e dati catastali.....	4
2.1 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato comune di Graffignano (VT).....	4
2.2 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato comune di Viterbo (VT).....	4
2.3 Immobile interessato alla realizzazione della SE Utente comune di Viterbo (VT).....	5
3. Descrizione del tracciato.....	12
4. Descrizione dei fondi private interessati dal futuro intervento.....	13
5. Caratteristiche dei fondi e stato conservativo.....	13
6. Inquadramento urbanistico dei beni.....	22
6.1 Comune di Graffignano (VT).....	22
6.2 Comune di Viterbo (VT).....	23
7. Determinazione del valore di mercato.....	24
8. Analisi dei dati di mercato.....	24
8.1 Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatte dell’Agenzia del Territorio.....	24
8.2 Listino dei valori immobiliari EXEO dei terreni agricoli del comune di Graffignano (VT) e Viterbo (VT).....	25
8.2.1 EXEO Comune di Graffignano (VT).....	26
8.2.2 EXEO Comune di Viterbo (VT).....	30
8.3 Indagini di Mercato Fondiario INEA oggi CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria;.....	37
8.4 Riepilogo dei dati di mercato.....	38
9. Conclusioni.....	39

1. Premessa

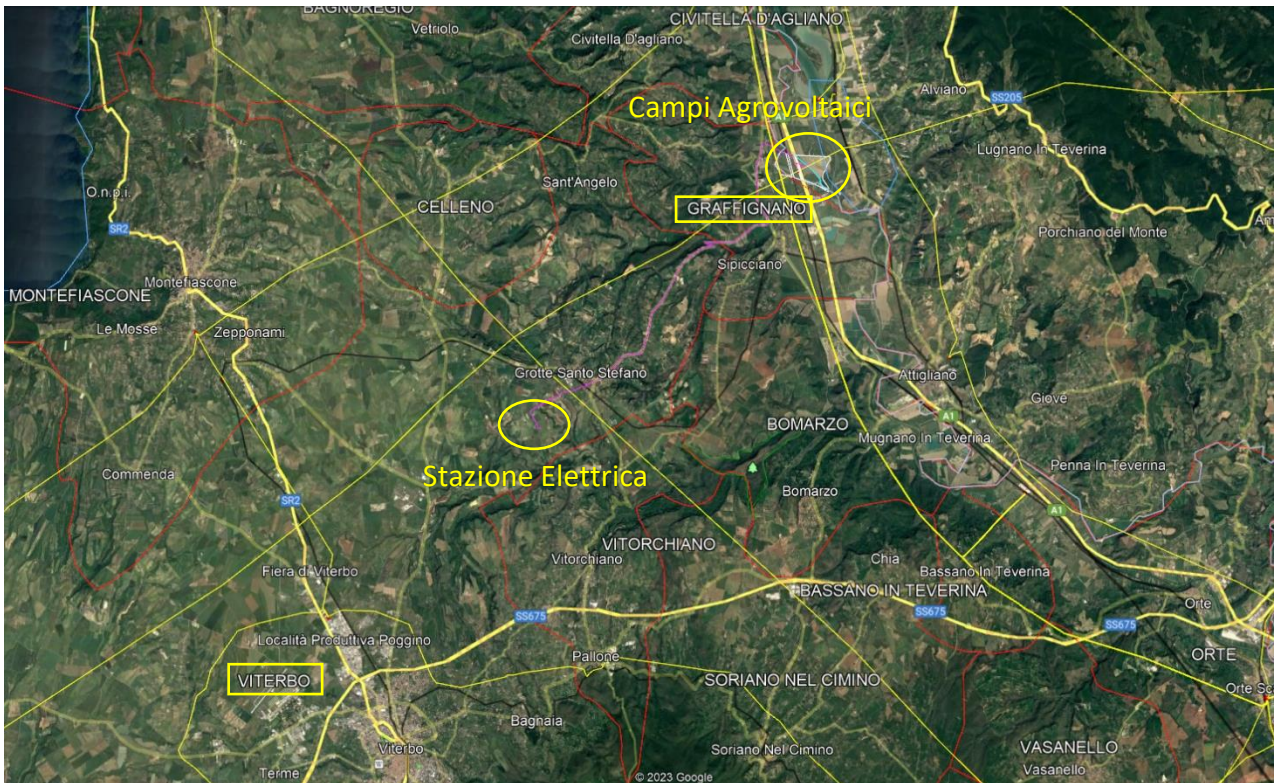
Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei fondi siti nei comuni di Graffignano (VT) e Viterbo (VT) per la risoluzione del collegamento, tramite cavidotto interrato tra SE Utente e campi agrivoltaici “Alviano” e nel solo comune di Viterbo (VT) per la realizzazione della SE Utente.

Dette opere attraversano i fondi situati:

- nel comune di Graffignano (VT) sulla parte a ovest del fiume Tevere in 2 zone: la prima tra l’Autostrada E35 e la SP19 a sud della SP11 e la seconda nelle aree adiacenti alla SP19 e proseguendo ad ovest lungo la Strada Provinciale Teverina
- nel comune di Viterbo (VT) tra il comune di Pisciarellino (VT) e poco oltre il comune di Grotte Santo Stefano (VT) nelle aree adiacenti la SP18 e proseguendo per la strada Vitorchiano fino ad est della Solfatara di Ferento.

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 Viterbo e pubblicato dall’ EXEO;
- Le schede dei valori dei terreni agricoli pubblicati dall’INEA oggi CREA;



Ortofoto area nei comuni di Graffignano (VT), Viterbo (VT)

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel. +39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

2. Ubicazione degli immobili e dati catastali

I fondi oggetto di valutazione, risultano ubicati nei Comuni di Graffignano (VT) e Viterbo (VT), posti in area suburbana tra il fiume Tevere e il lago di Bolsena.

Tutti i fondi in esame sono regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Viterbo Territorio, del comune di Graffignano (VT) e Viterbo (VT) e sono così distinti:

2.1 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato comune di Graffignano (VT)

- a) Foglio 9 – Particella 70 – Terreno Seminativo
- b) Foglio 14 – Particella 83 - Terreno Seminativo
- c) Foglio 14 – Particella 158 - Terreno Seminativo
- d) Foglio 19 – Particella 6 - Terreno Seminativo
- e) Foglio 19 – Particella 308 – Terreno Seminativo irriguo
- f) Foglio 18 – Particella 96 – Terreno Seminativo
- g) Foglio 18 – Particella 161 – Terreno Seminativo Irriguo
- h) Foglio 18 – Particella 163 – Fabbricato (Terreno Seminativo Irriguo)
- i) Foglio 18 – Particella 88 – Terreno Seminativo
- j) Foglio 18 – Particella 83 – Terreno Seminativo Irriguo

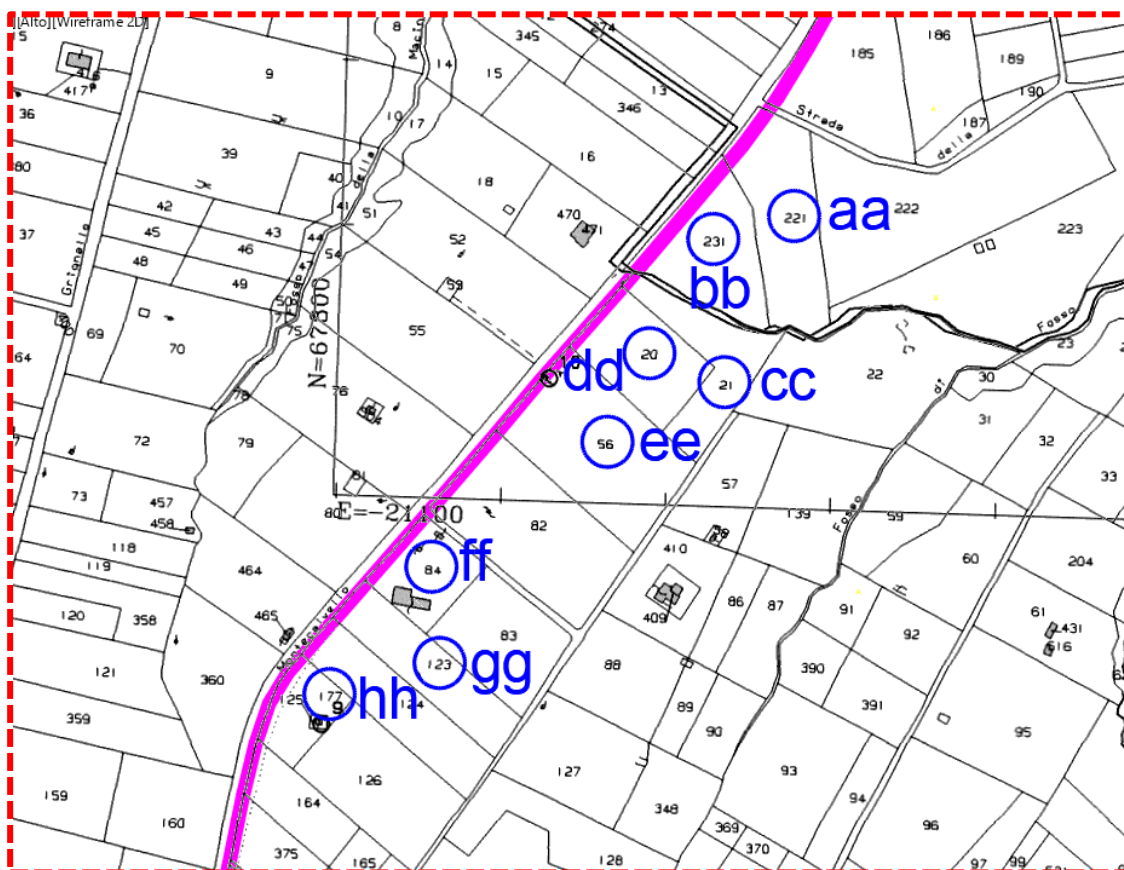
2.2 Immobili interessati al passaggio del cavidotto interrato comune di Viterbo (VT)

- k) Foglio 26 – Particella 361 – Fabbricato della P.Illa 362 (Terreno Uliveto Vigneto)
- l) Foglio 26 – Particella 362 – Terreno Uliveto Vigneto
- m) Foglio 26 – Particella 119 – Terreno Seminativo e Uliveto/Vigneto
- n) Foglio 26 – Particella 117 – Fabbricato (Terreno Seminativo Arboreo)
- o) Foglio 26 – Particella 118 – Fabbricato (Terreno Seminativo Arboreo)
- p) Foglio 26 – Particella 116 – Terreno Seminativo Arboreo
- q) Foglio 26 – Particella 115 – Terreno Seminativo Arboreo
- r) Foglio 26 – Particella 164 – Terreno Seminativo
- s) Foglio 26 – Particella 162 – Terreno Seminativo
- t) Foglio 26 – Particella 161 – Terreno Seminativo
- u) Foglio 27 – Particella 297 – Terreno Seminativo
- v) Foglio 27 – Particella 35 – Terreno Uliveto
- w) Foglio 27 – Particella 292 – Terreno Seminativo Arboreo
- x) Foglio 27 – Particella 332 – Terreno Seminativo Arboreo
- y) Foglio 27 – Particella 121 – Terreno Seminativo e Uliveto
- z) Foglio 27 – Particella 120 – Terreno Uliveto
- aa) Foglio 27 – Particella 221 – Terreno Quercio
- bb) Foglio 27 – Particella 231 – Terreno Seminativo Arboreo
- cc) Foglio 30 – Particella 21 – Terreno Seminativo
- dd) Foglio 30 – Particella 20 – Terreno Seminativo Arboreo e Uliveto
- ee) Foglio 30 – Particella 56 – Terreno Seminativo

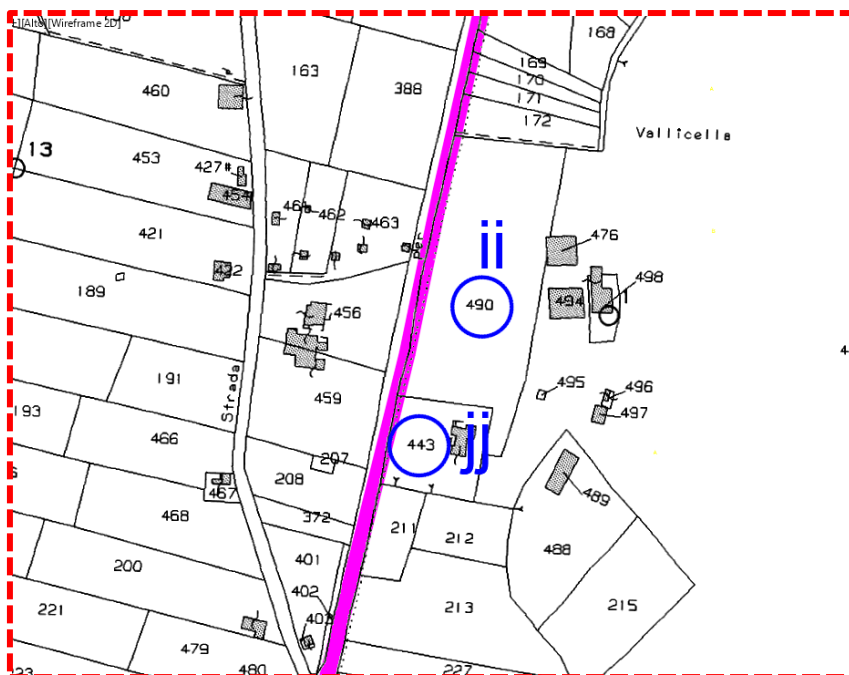
- ff) Foglio 30 – Particella 84 – Fabbricato (Terreno Seminativo Arboreo)
- gg) Foglio 30 – Particella 123 – Terreno Seminativo Arboreo
- hh) Foglio 30 – Particella 177 – Terreno Seminativo
- ii) Foglio 30 – Particella 490 – Terreno Uliveto e Seminativo Arboreo
- jj) Foglio 30 – Particella 443 – Fabbricato (Terreno Seminativo Arboreo)
- kk) Foglio 30 - Particella 310 – Terreno Seminativo
- ll) Foglio 30 – Particella 311 – Terreno Seminativo
- mm) Foglio 30 – Particella 312 – Terreno Seminativo
- nn) Foglio 30 – Particella 313 – Terreno Seminativo Arboreo
- oo) Foglio 30 – Particella 314 – Terreno Seminativo
- pp) Foglio 39 – Particella 41 – Terreno Seminativo
- qq) Foglio 38 – Particella 752 – Terreno Seminativo e Pascolo Arboreo
- rr) Foglio 58 – Particella 287 – Terreno Seminativo Arboreo
- ss) Foglio 58 – Particella 288 – Fabbricato (Terreno Seminativo)
- tt) Foglio 58 – Particella 289 – Terreno Seminativo
- uu) Foglio 58 – Particella 300 – Fabbricato (Terreno Seminativo)
- vv) Foglio 58 – Particella 307 – Terreno Seminativo Arboreo
- ww) Foglio 57 – Particella 101 – Terreno Pascolo Arboreo e Seminativo
- xx) Foglio 57 – Particella 106 – Terreno Seminativo
- yy) Foglio 57 – Particella 109 – Terreno Seminativo
- zz) Foglio 57 – Particella 114 – Terreno Seminativo e Uliveto
- aaa) Foglio 57 – Particella 135 – Terreno Seminativo Irriguo Arboreo
- bbb) Foglio 57 – Particella 143 – Terreno Seminativo
- ccc) Foglio 57 – Particella 142 – Terreno Seminativo

2.3 Immobile interessato alla realizzazione della SE Utente comune di Viterbo (VT)

- ccc) Foglio 57 – Particella 142 – Terreno Seminativo



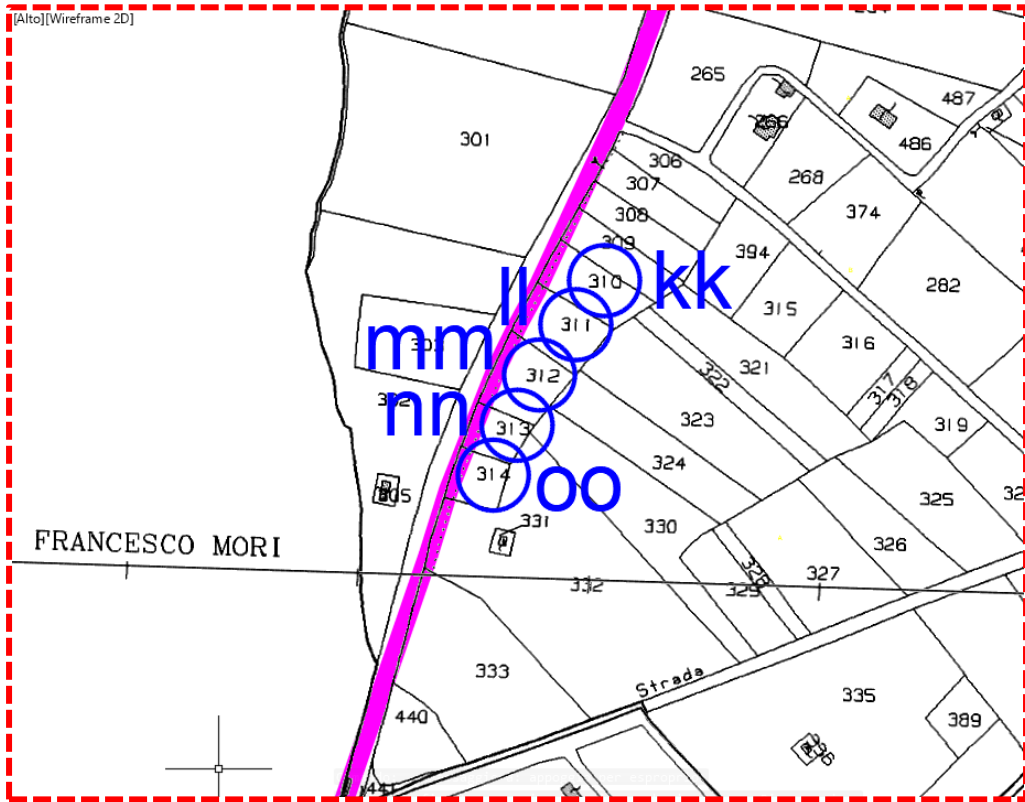
Riquadro 6



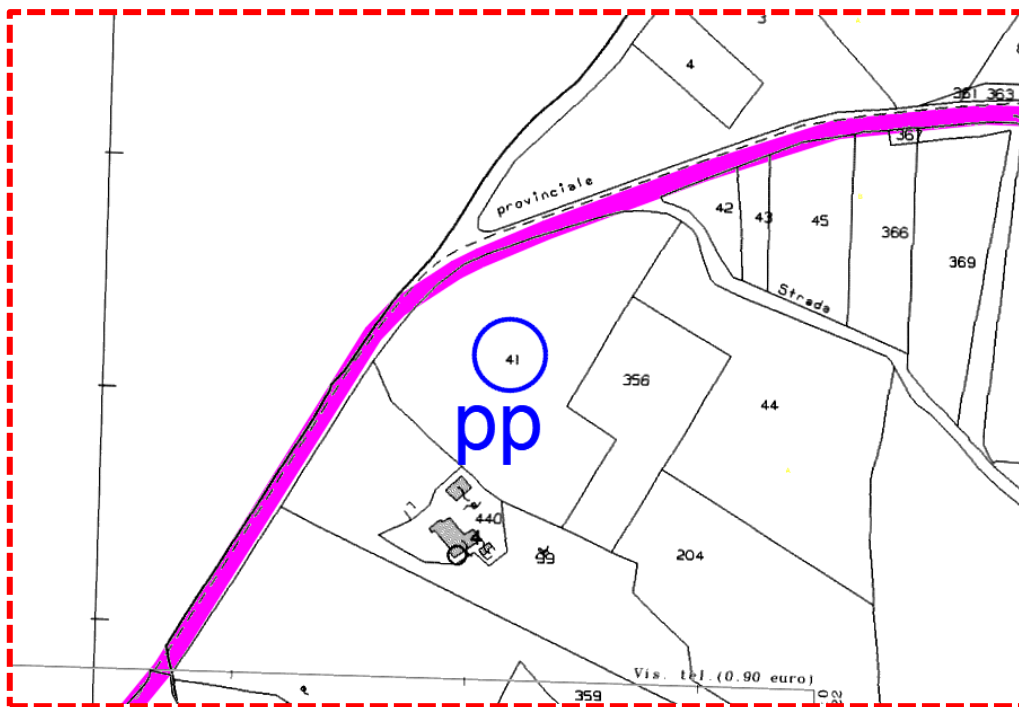
Riquadro 7

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



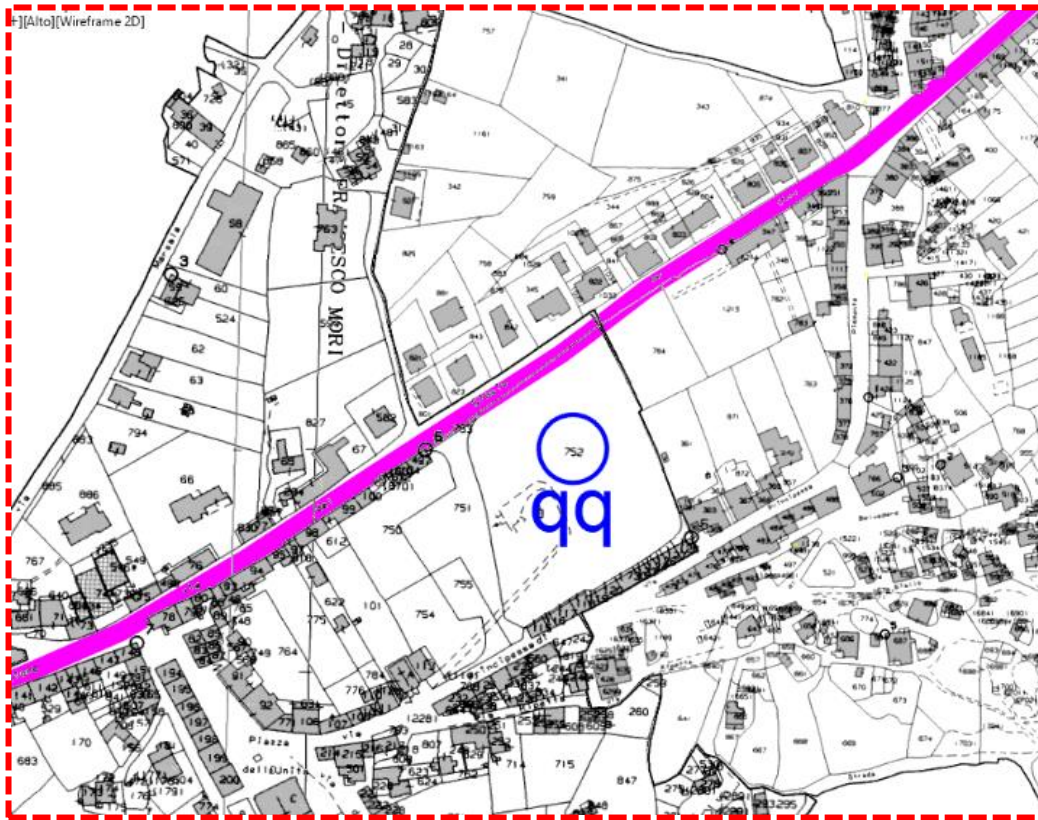
Riquadro 8



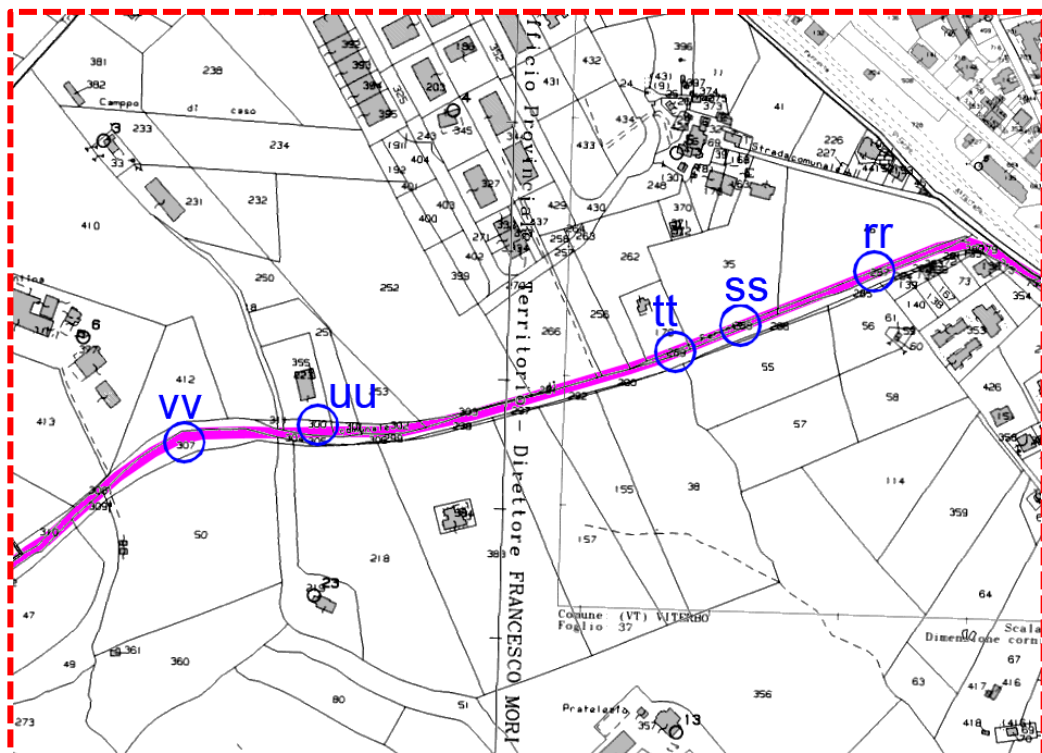
Riquadro 9

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



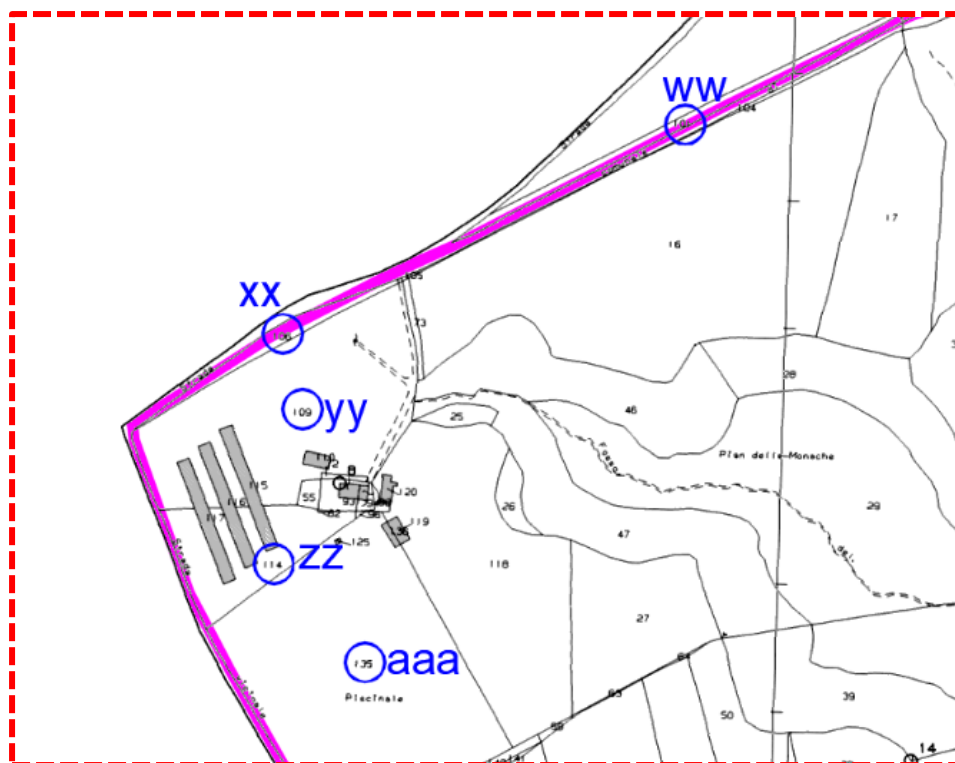
Riquadro 10



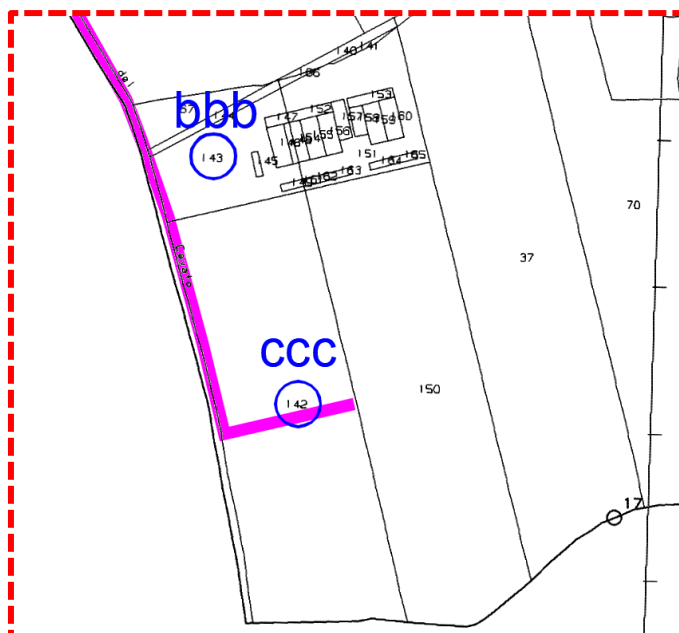
Riquadro 11

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



Riquadro 12



Riquadro 13

3. 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_ALV_A5.

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

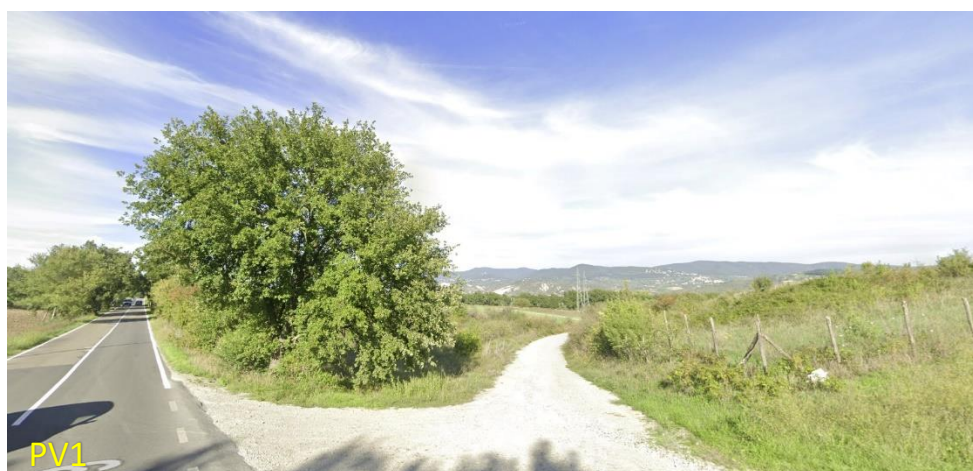
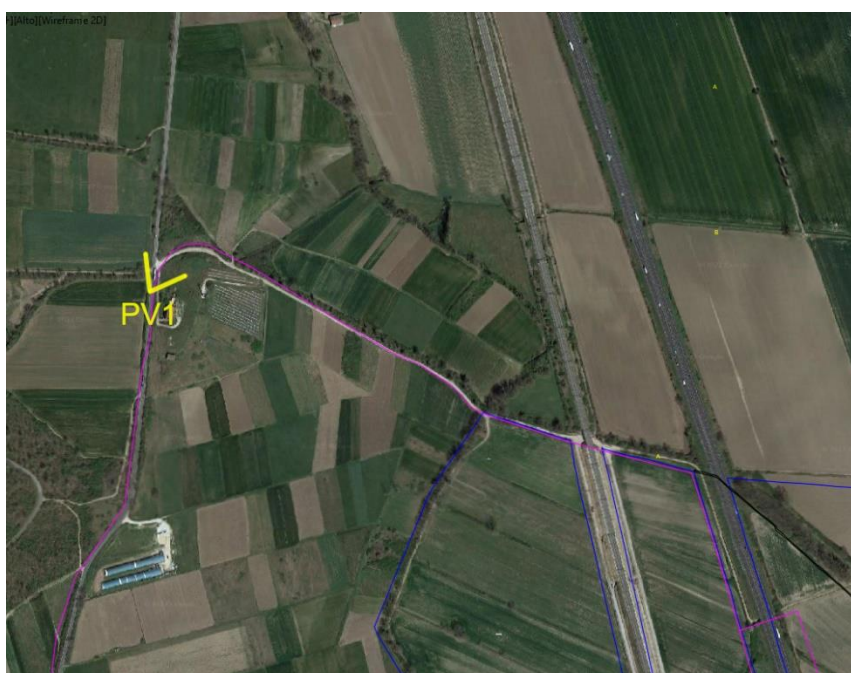
Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

4. Descrizione dei fondi private interessati dal futuro intervento

I fondi attraversati dalla futura opera di interrimento del cavidotto e dalla realizzazione della Sottostazione presentano un andamento regolare in conformità all'assetto stradale e presentano una forma regolare con confini ben definiti. Una buona accessibilità ai fondi è garantita dalle strade statali e comunali che costituiscono la viabilità principale e periferica.

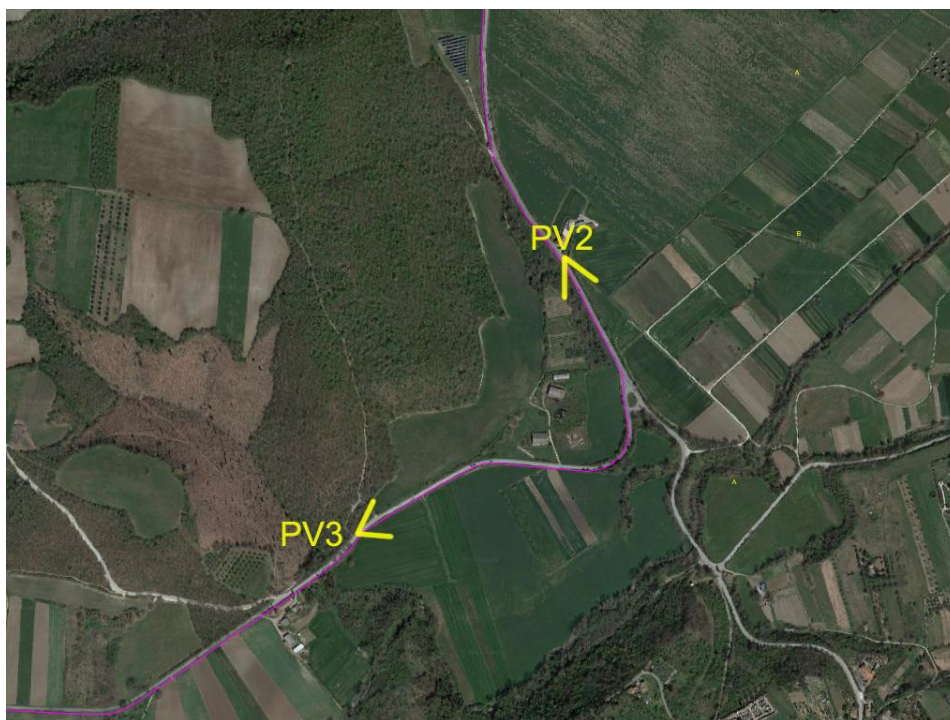
5. Caratteristiche dei fondi e stato conservativo

I beni interessati, allo stato attuale risultano in buono stato vegetativo o incolti mentre alcuni risultano attraversati da strade comunali e statali, come si evince dalle foto satellitari di seguito allegate:



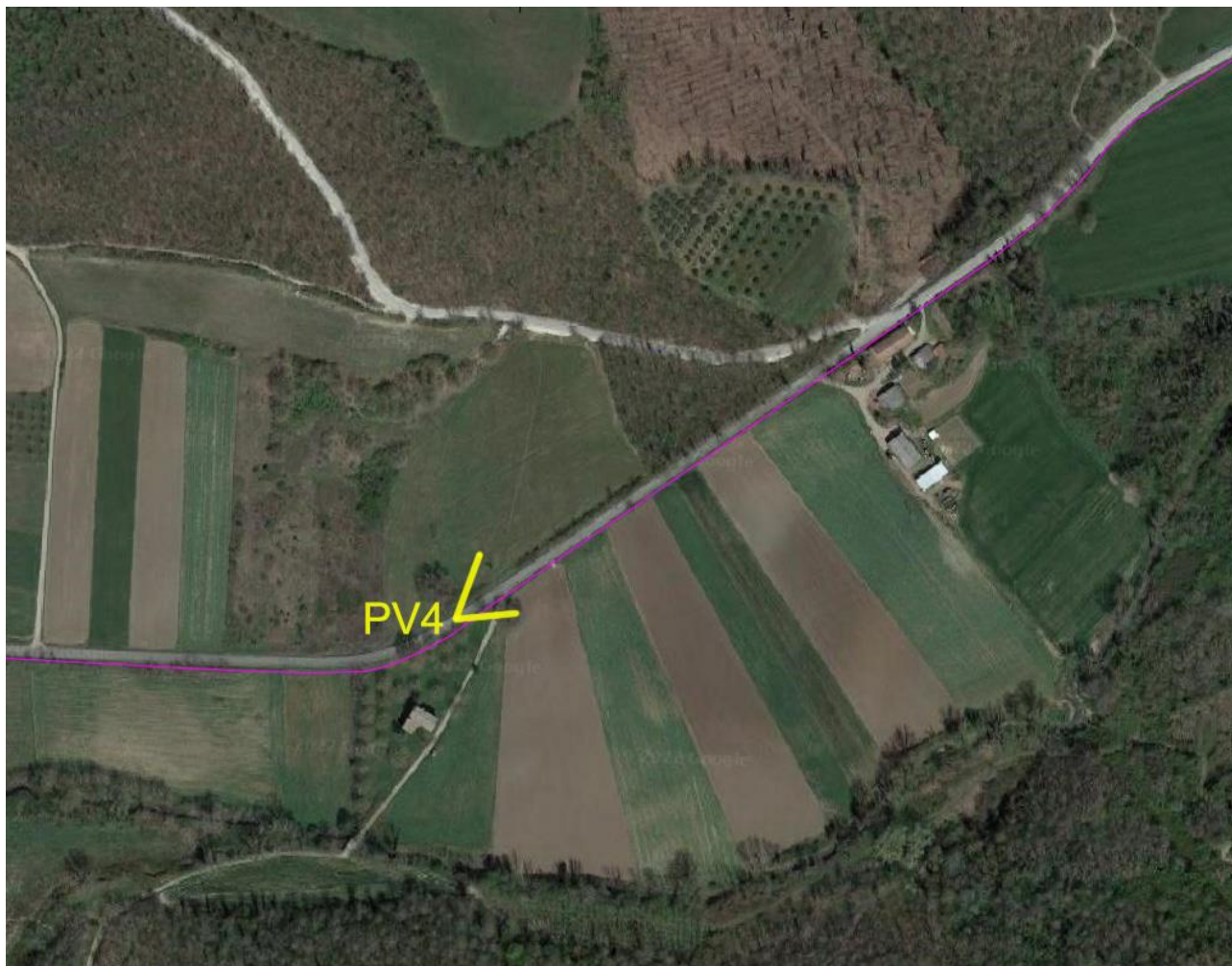
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



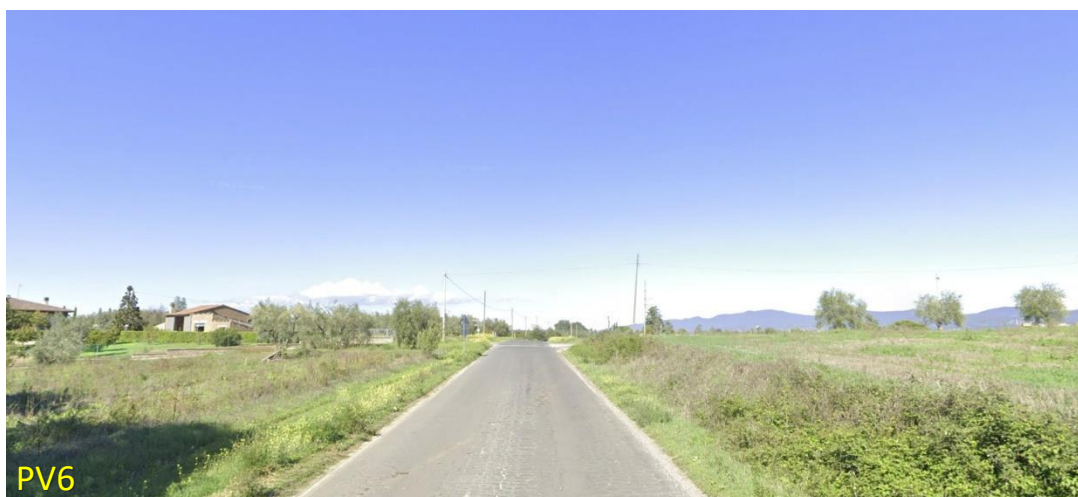
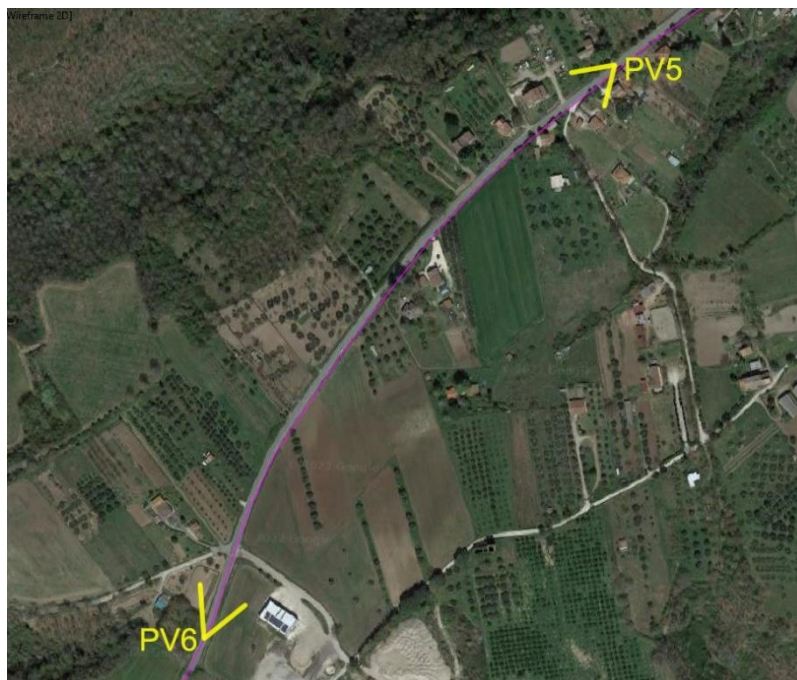
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



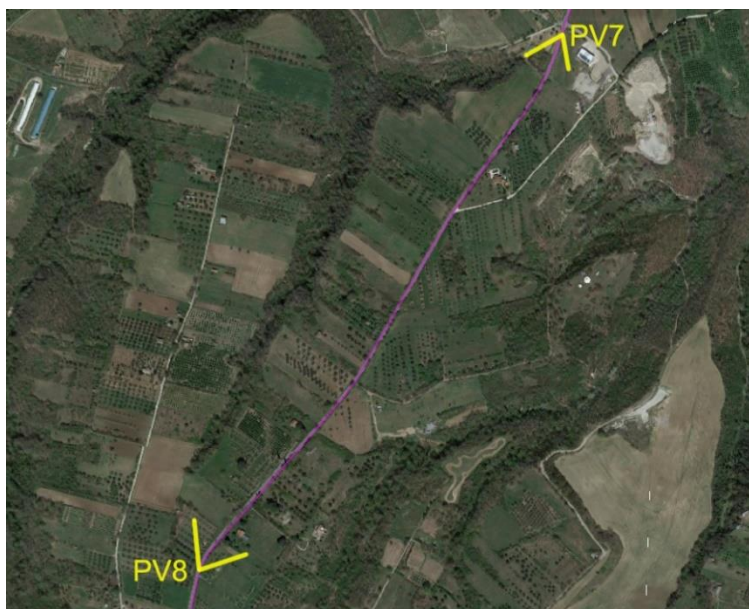
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



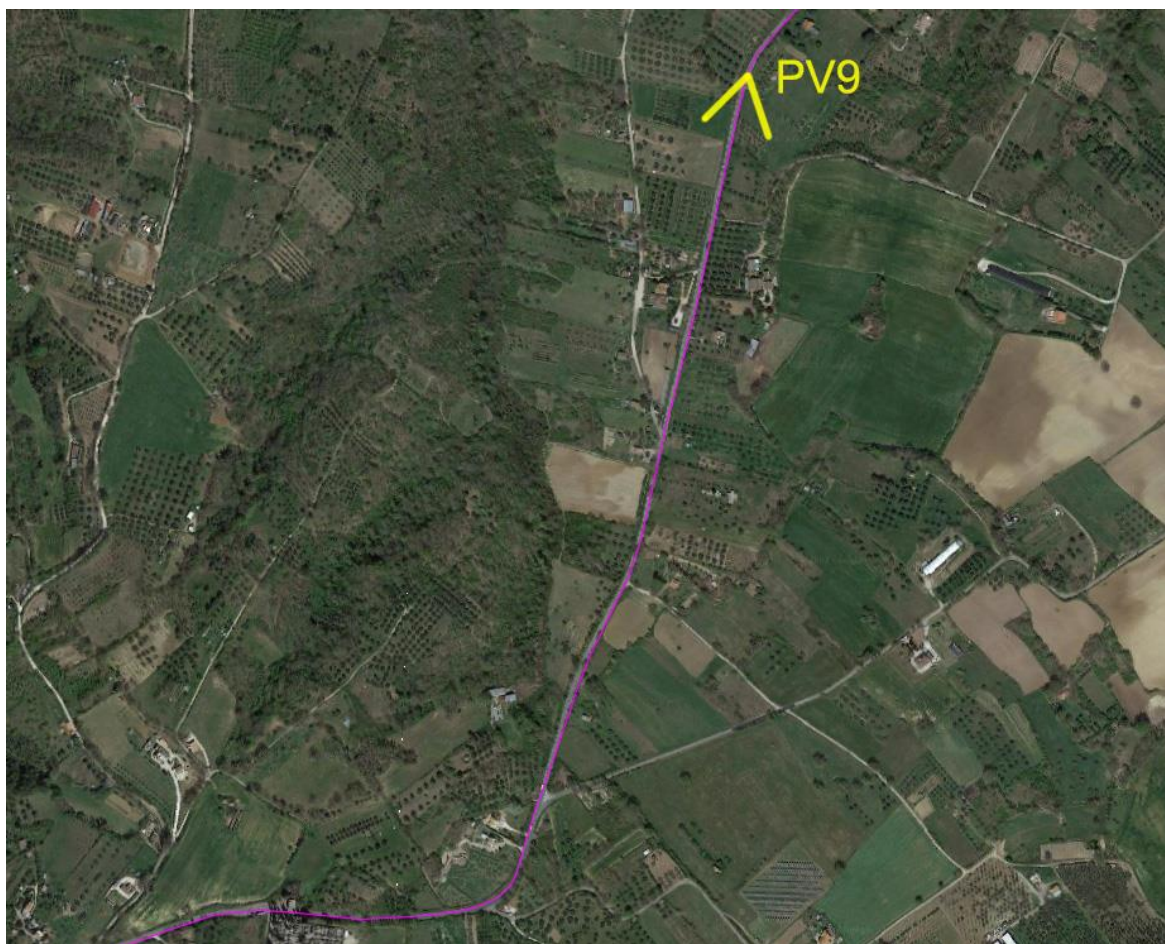
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



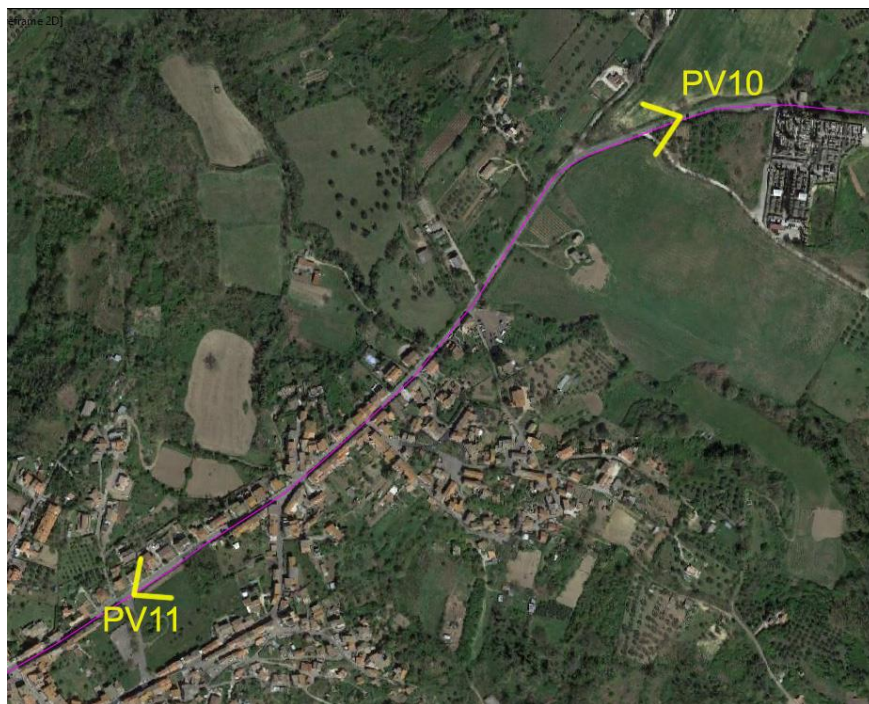
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel. +39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



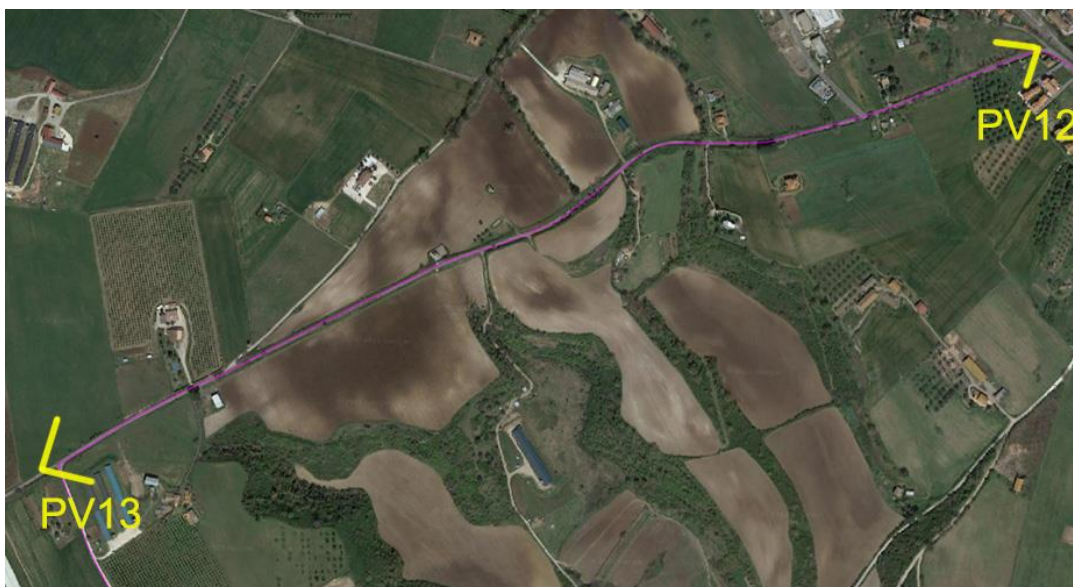
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



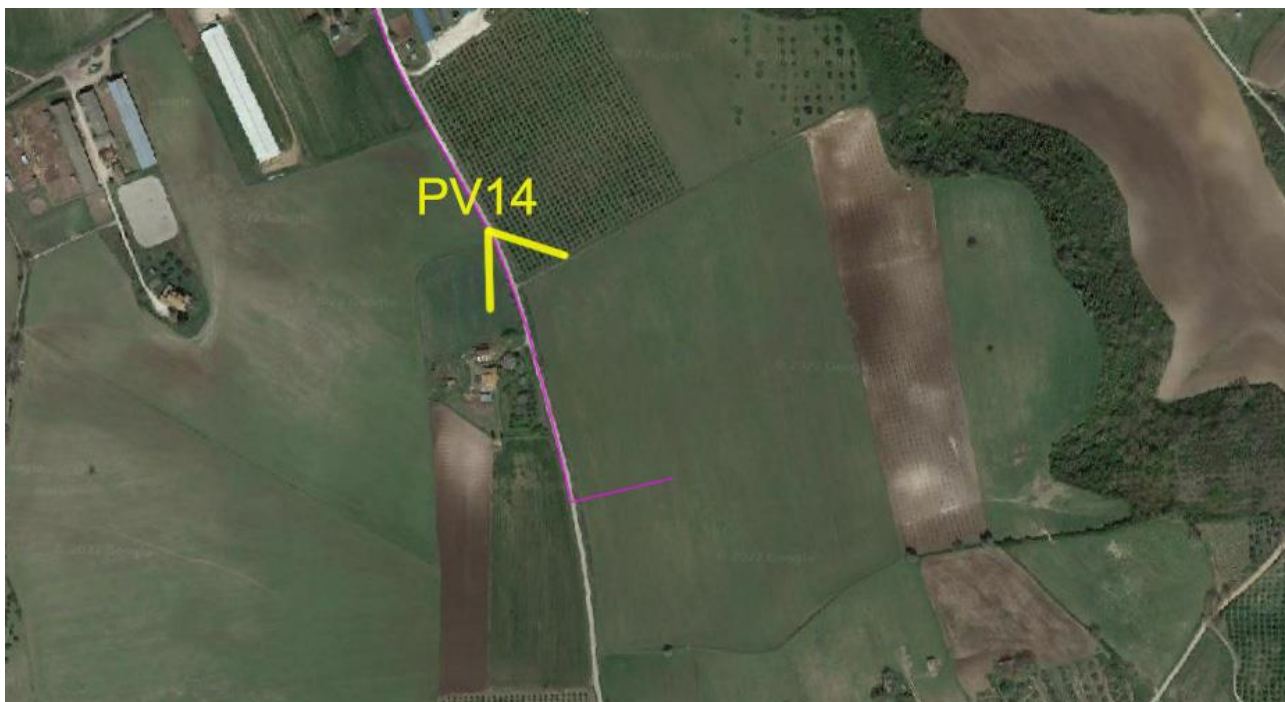
X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel. +39 06.8412640 - Fax +39 06.851726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

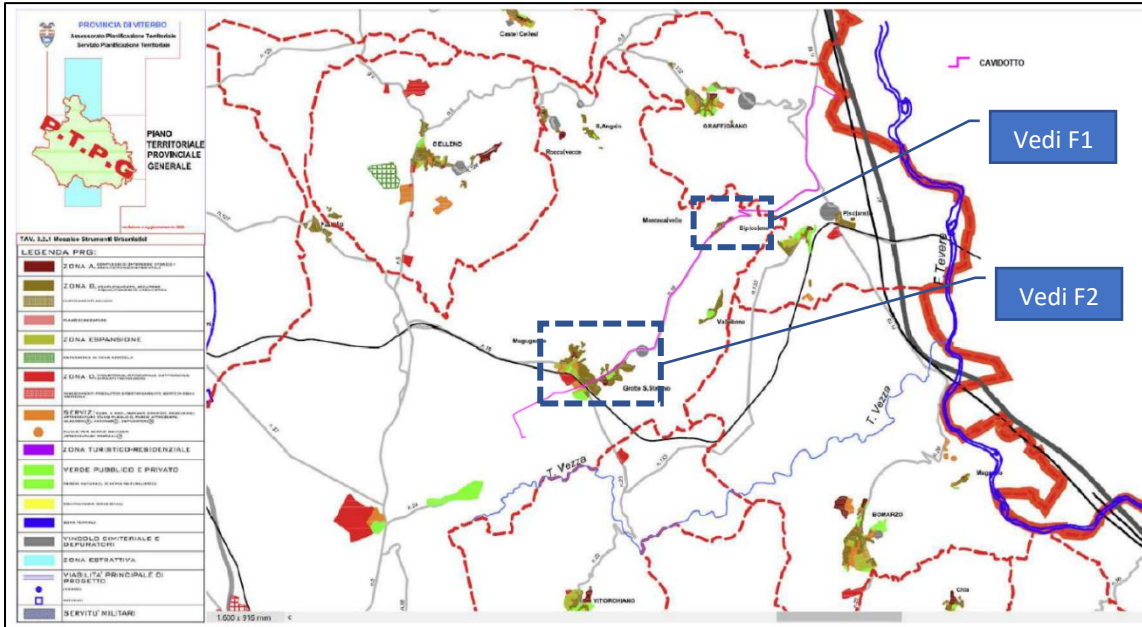


X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

6. Inquadramento urbanistico dei beni

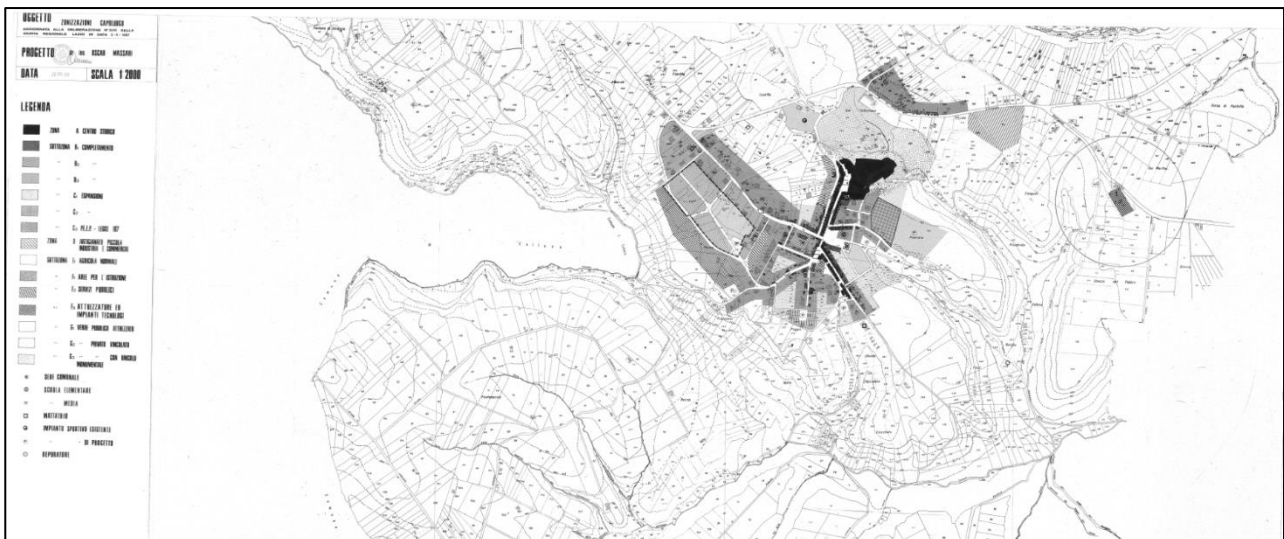
Le aree oggetto di esproprio ricadono nella provincia di Viterbo regolata dal Piano Territoriale Provinciale Regionale (Revisione e aggiornamento 2006), secondo il quale la maggior parte delle particelle interessate ricadono in zona agricola.



6.1 Comune di Graffignano (VT)

Il comune di Graffignano (VT) è regolato urbanisticamente dal PRG con delibera n.3016 della Giunta Regionale Lazio del 02/06/1987.

La cartografia non 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.



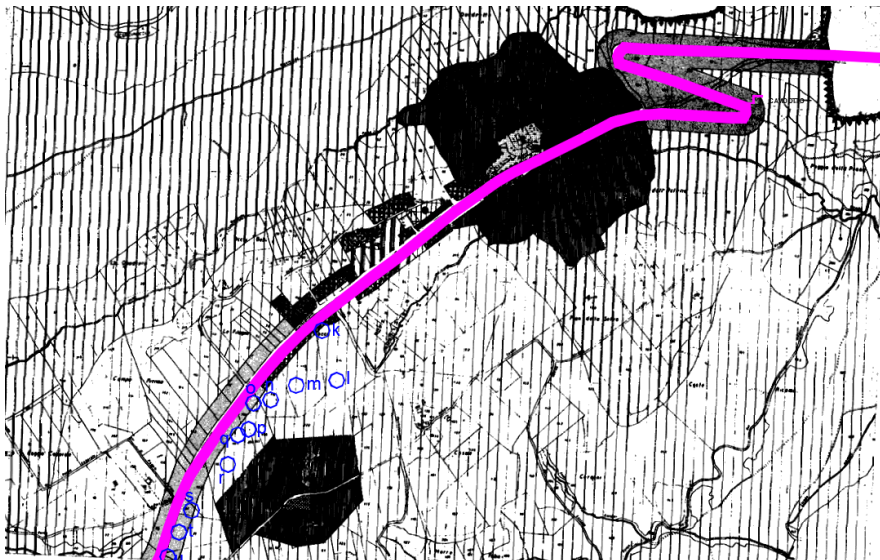
PRG del Comune di Graffignano (VT)

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

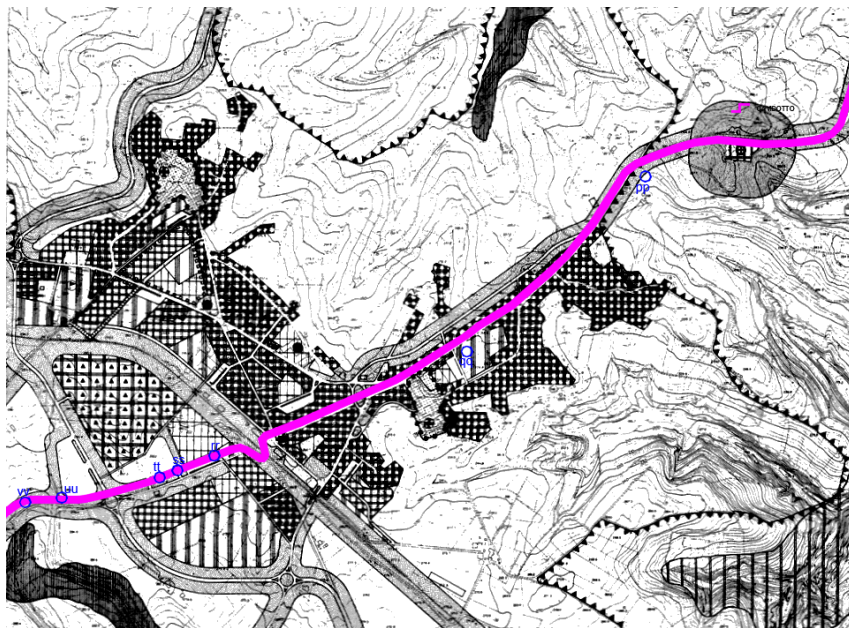
Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

6.2 Comune di Viterbo (VT)

Il comune di Viterbo (VT) è regolato urbanisticamente dal PRG con delibera n.3068 del 10/07/1979. In questo caso alcune aree oggetto di esproprio del comune di Viterbo ricadono in zona agricola, altre no, come si evince dai PRG che seguono:



F1. Variante al PRG di Viterbo (Loc. Moncavello)



F2. Variante al PRG di Viterbo (Loc. Grotte Santo Stefano)

7. 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 dell’Agenzia del Territorio anno 2022 (ultimo aggiornamento disponibile per la provincia di Graffignano e Viterbo);
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Viterbo (VT) emesse dall’Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Viterbo (Edizione EXEO) anno 2022;
- Indagine di Mercato Fondiario INEA oggi CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria.

8. Analisi dei dati di mercato

8.1 Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatte dell’Agenzia del Territorio

Di seguito si riportano le tabelle VAM riferite all’anno 2022 in quanto non ancora reperibili quelle dell’anno 2023; i comuni di Graffignano e Viterbo sono individuati nella regione agraria n.3.

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 speculativi, 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 e dalla realizzazione della Sottostazione (nel comune di Viterbo), sono:

Per il Comune di Graffignano (VT)

- Per il seminativo sono pari ad €/mq 1,17
- Per il seminativo irriguo sono pari a €/mq 1,65

Per il Comune di Viterbo (VT)

- Per il pascolo arboreo sono pari a €/mq 0,595
- Per il querceto sono pari a €/mq 0,66
- Per il seminativo sono pari ad €/mq 1,17
- Per il seminativo irriguo sono pari a €/mq 1,65
- Per l’uliveto sono pari ad €/mq 1,56
- Per l’uliveto Vigneto sono pari a €/mq 1,24



Ufficio provinciale di VITERBO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
 Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, BLESA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEJANO, VETRALLA, VITERBO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3850				7250			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7000				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	7500				6950			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25000				33050			
FRUTTETO	17900				18600			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				5900			
NOCCIOLETO	28500				38500			
ORTO	15700				15700			
ORTO IRRIGUO	23600				23600			
PASCOLO	5750				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5400			
PRATO	7700				7700			
PRATO ARBORATO	7350							
QUERCETO	6600				6600			
SEMNATIVO	11700				11000			
SEMNATIVO ARBORATO	12000				9700			
SEMNATIVO IRRIGUO	16500				15000			
SEMNATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700				14300			



Ufficio provinciale di VITERBO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
 Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, BLESA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEJANO, VETRALLA, VITERBO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	15600				13300			
ULIVETO VIGNETO	12400				11800			
VIGNETO	13800				15900			

8.2 Listino dei valori immobiliari EXEO dei terreni agricoli del comune di Graffignano (VT) e Viterbo (VT)

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.

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

8.2.1 EXEO Comune di Graffignano (VT)

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI



pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI GRAFFIGNANO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	9000	18000

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
€ 13.889/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:00 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 9 – Particella 70

Terreno Foglio 14 – Particella 83

Terreno Foglio 18 – Particelle 96, 88

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI GRAFFIGNANO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	9000	18000

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	GRANDE APP

€ 13.158/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:02 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 14 – Particella 158

Terreno Foglio 19 – Particella 6

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI GRAFFIGNANO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	12000	25000

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

€ 19.291/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:02 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 19 – Particella 308

Terreno Foglio 18 – Particelle 163, 83

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI GRAFFIGNANO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	12000	25000

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

€ 20.306/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.

8.2.2 EXEO Comune di Viterbo (VT)

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PASCOLO	2200	5000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Pascolo

Giacitura	PIANEGGIANTE O POCO ACCLIVE
Accesso	BUONO
Ubicazione	NORMALE

€ 4.500/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 05/05/2023 17:20 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 38 – Particella 752 (parte)

Terreno Foglio 57 – Particella 101 (parte)

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
BOSCO CEDUO	1700	6500

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Bosco ceduo

Giacitura	PIANEGGIANTE O POCO ACCLIVE
Accesso	BUONO
Ubicazione	NORMALE
Età	OLTRE 2/3 DALL'IMPIANTO
Conduzione	GOVERNATO
Qualità_ess	ORDINARIA

€ 4.986/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:27 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 27 – Particella 221

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

EXEO bookstore pubblicazioni digitali professionali



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022
 COMUNE DI VITERBO (VT)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	9000	18000

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

€ 13.889/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:05 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 26 – Particelle 164, 162, 161, 117, 118, 116, 115

Terreno Foglio 27 – Particella 297, 121 (parte), 292, 332, 231

Terreno Foglio 30 – Particelle 21, 56, 177, 310, 311, 312, 314, 20 (parte), 84, 123, 490 (parte), 313, 443

Terreno Foglio 39 – Particella 41

Terreno Foglio 38 – Particella 752 (parte)

Terreno Foglio 58 – Particelle 288, 289, 300, 287, 307

Terreno Foglio 57 – Particelle 101 (parte), 106, 114 (parte), 143

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel. +39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	9000	18000

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	MEDIO APP

€ 14.621/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:06 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 57 – Particelle 109, 142

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	9000	18000

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	GRANDE APP

€ 13.158/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.

Terreno Foglio 26 – Particella 119 (parte)

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	12000	25000

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

€ 18.276/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 05/05/2023 17:09 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 57 – Particella 135

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
 Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VITERBO (VT)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	9000	20000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Uliveto	
Fertilità	ORDINARIA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Densità	BASSA
Esposizione	BUONA
Età	PIENA MATURITÀ
€ 14.400/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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 03/05/2023 17:14 da Giuseppe Todisco, unica persona autorizzata a possederlo

Terreno Foglio 26 – Particelle 361, 362, 119 (parte),

Terreno Foglio 27 – Particelle 35, 121 (parte), 120

Terreno Foglio 30 – Particelle 20 (parte), 490 (parte)

Terreno Foglio 57 – Particella 114

X-ELIO ALVIANO S.R.L.

Corso Vittorio Emanuele II n. 349 - 00186 ROMA Tel.+39 06.8412640 - Fax +39 06.8551726
Partita IVA n° 17129241000- Società sottoposta a direzione e controllo di X-ELIO Energy, S.L.

Dall'analisi delle tabelle si evince che i valori inerenti la coltura principale in atto oscillano:

- Per il comune di Graffignano (VT) tra **€/mq 0,9** (valore minimo) e **€/mq 1,8** (valore massimo) nei terreni seminativi, tra **€/mq 1,2** (valore minimo) e **€/mq 2,5** (valore massimo) nel terreno seminativo irriguo
- Per il comune di Viterbo (VT) tra **€/mq 0,22** (valore minimo) e **€/mq 0,5** (valore massimo) nel terreno a pascolo, tra **€/mq 0,17** (valore minimo) e **€/mq 0,65** (valore massimo) nel terreno a bosco ceduo (per il terreno a querceto), tra **€/mq 0,9** (valore minimo) e **€/mq 1,8** (valore massimo) nel terreno seminativo, tra **€/mq 1,2** (valore minimo) e **€/mq 2,5** (valore massimo) nel terreno seminativo irriguo, tra **€/mq 0,9** (valore minimo) e **€/mq 2,0** (valore massimo) nel terreno a uliveto.

8.3 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 VITERBO

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
LAZIO	VITERBO	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	18,0	14,0	24,4	27.868

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia di coltura a “seminativo” oscillano tra **1,40 €/mq** (valore minimo) e **2,44 €/mq** (valore massimo).

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
LAZIO	VITERBO	- Pianura	Oliveti	10,6	10,6	10,6	429

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia di coltura a “oliveto” oscillano tra **1,06 €/mq** (valore minimo) e **1,06 €/mq** (valore massimo).

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
LAZIO	VITERBO	- Pianura	Frutteti e agrumeti	23,0	23,0	23,0	94

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia di coltura a “frutteto” oscillano tra **2,30 €/mq** (valore minimo) e **2,30 €/mq** (valore massimo).

Regione	Provincia	Zona Altimetrica	Tipologia Colturale	Media (000 Euro)	Minimo (000 Euro)	Massimo (000 Euro)	Superficie (ettari)
LAZIO	VITERBO	- Pianura	Prati Permanenti e Pascoli	5,2	5,0	7,6	1.882

Dall'analisi della tabella si evince che i valori inerenti la tipologia "prati permanenti e pascoli" (categoria più prossima all'incolto sterile) oscillano tra **0,50 €/mq** (valore minimo) e **0,76 €/mq** (valore massimo).

8.4 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 Graffignano (VT)							
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	1,17	0,9	1,8	1,4	2,44	1,16	1,80
Seminativo Irriguo	1,65	1,2	2,5	1,4	2,44	1,42	2,20

Riepilogo valori agricoli Comune di Viterbo (VT)							
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		
Pascolo arborato	0,595	0,22	0,5	0,5	0,76	0,44	0,62
Querceto	0,66	0,17	0,65	2,3	2,3	1,04	1,20
Seminativo	1,17	0,9	1,8	1,4	2,44	1,16	1,80
Seminativo Arborato	1,65	0,9	1,8	1,4	2,44	1,32	1,96
Seminativo Irriguo Arborato	1,57	1,2	2,5	1,4	2,44	1,39	2,17
Uliveto	1,56	0,9	2	1,06	1,06	1,17	1,54
Uliveto Vigneto	1,24	0,9	2	1,63	1,91	1,26	1,72

9. 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 min e max, risulterebbero pari a:

Comune di Graffignano (VT):

SEMINATIVO: min €/mq 1,16 – max €/mq 1,80 (media 1,48 €/mq)

SEMINATIVO IRRIGUO: min €/mq 1,42 – max €/mq 2,20 (media 1,81 €/mq)

Comune di Viterbo (VT):

PASCOLO ARBORATO: min €/mq 0,44 – max €/mq 0,62 (media 0,53 €/mq)

QUERCETO: min €/mq 1,04 – max €/mq 1,20 (media 1,12 €/mq)

SEMINATIVO: min €/mq 1,16 – max €/mq 1,80 (media 1,48 €/mq)

SEMINATIVO ARBORATO: min €/mq 1,32 – max €/mq 1,96 (media 1,64 €/mq)

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO: min €/mq 1,39 – max €/mq 2,17 (media 1,78 €/mq)

ULIVETO: min €/mq 1,17 – max €/mq 1,54 (media 1,36 €/mq)

ULIVETO VIGNETO: min €/mq 1,26 – max €/mq 1,72 (media 1,49 €/mq)

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