

COMMITTENTE:



GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

**DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BARI**

PROGETTAZIONE:



GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

**DIREZIONE OPERATIVA**

**U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**PROGETTO: AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA -FOGGIA  
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,  
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA**

**ESPROPRI**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IAOX 01 R 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione Esecutiva		04/2015		04/2015	G. LESTINGI	04/2015	M. Comedini 04/2015

File: n. Elab.:

L1.487

## 1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione **dell'Ammodernamento della Linea Potenza - Foggia**, "(Lotto 01)"

L'intervento ricade nei comuni di Foggia in provincia di FOGGIA e nei comuni di Melfi e Rionero in Vulture in Provincia di POTENZA.

Le opere in progetto, interesseranno terreni prevalentemente agricoli, saranno oggetto di demolizione manufatti, opere murarie, recinzioni, piazzali, cancelli in ferro e soprassuoli vari come impianti di irrigazione.

## 2. Criteri di Stima delle indennità

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

### a) Per le aree agricole

individuata dagli strumenti urbanistici vigenti, l'indennità è determinata mediante l'applicazione del **valore agricolo** come dettato dalla sentenza della **Corte Costituzionale 181/2011** con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 nel caso di espropri parziali con deprezzamento delle porzioni residue di volta in volta opportunamente stimato. Si è tenuto conto per dette aree delle maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dall'articolo 40 (comma 4) e art 42 (comma 1) del D.P.R. 327/2001.

Da accertamenti eseguiti in loco è risultato una percentuale dell'80% circa di terreni coltivati direttamente dai proprietari stessi ed un 20% circa condotti in fitto.

### b) Per le aree da asservire

Trattandosi di aree con destinazione agricola si adottano i criteri di cui ai precedenti punti a) con relativo coefficiente di riduzione del 10%.

### c) Manufatti e soprassuoli

Per la demolizione di manufatti (impianti di irrigazione, recinzioni, piazzali) l'indennità è stata stimata in base al costo di ricostruzione deprezzato del degrado di vetustà.

### d) Indennità di occupazione temporanea

#### • Preordinata all'esproprio

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, giusto art. 50 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di mesi n. 24 e mesi 12 per soprassuoli e fabbricati, decorrenti dalla data della presa di possesso.

## 3. Valori attribuiti agli immobili oggetto di esproprio e di asservimento

### 3.1) Terreni

per ciascun comune, delle aree interessate dalla realizzazione delle opere in funzione delle risultanze degli accertamenti urbanistici, ricerche di mercato e

consultazione di banche dati, sono stati determinati i valori di mercato con metodo di stima comparativa e analitica attribuendo agli stessi unitariamente per ciascuna coltivazione delle aree agricole nonché per le aree edificabili e afferenti ciascuna destinazione urbanistica delle medesime. Il dettaglio del processo di determinazione della stima è riportato negli allegati:

All. n. 1 dossier aree agricole Comune di Foggia;

All. n. 5 dossier aree agricole Comune di Melfi;

All. n. 7 dossier aree agricole Comune di Rionero in Vulture;

### **Terreni agricoli:**

#### **Comune di Foggia (FG)**

per il 100% a Orto irriguo, con valore agricolo di circa € 7,87/mq

#### **Comune di Melfi, (PZ)**

per il 100 % a Seminativo arborato, con valore agricolo di circa € 3,50/mq

#### **Comune di Rionero in Vulture (PZ)**

per il 100 % a Seminativo, con valore agricolo di circa € 4,14/mq

### **3.2) Manufatti**

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di opere accessorie (impianti di irrigazione, recinzioni, piazzali), sono state valutate a misura.

### **4. Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad € **88.555,00**.

In tale somma sono comprese la spesa per stipula atti di cessione volontaria, per la nomina di periti, consulenti del Tribunale, per la registrazione, trascrizione, volture e notifiche, per la pubblicazione degli atti sulle G.U. per lievitazione valori di mercato, dei VAM, indennità per vertenze e danni e per imprevisti.

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI  
ESPROPRI CENTRO SUD  
SETTORE DI NAPOLI

## **PROGETTO DEFINITIVO**

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA  
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,  
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di FOGGIA

Comune di FOGGIA (FG)

### **DOSSIER AREE AGRICOLE**

#### **ATTI APPROVATIVI**

*P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Foggia, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in **zona di rispetto e parte in zona agricola**.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

#### **CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

Anche per il comune di Foggia, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

**Il valore di mercato** delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	4,50
web	terreno agricolo	9,38
web	terreno agricolo	2,92
web	terreno agricolo	4,67
web	terreno agricolo	8,00
web	terreno agricolo	1,62
web	terreno agricolo	3,31
Inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		35,70
MEDIA		4,46

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **4,50 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativo, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Orto irriguo = 1,75;
- Uliveto = 1,12.

**Valori Agricoli:**

- **Seminativo** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= **4,50 €/mq**;
- **Orto Irriguo** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,75= **7,87 €/mq**;
- **Uliveto** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,12= **5,04 €/mq**;

**Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:**

**fonte web**

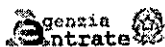
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 30.000 offerto ad € 45.000/ha pari a 4,50 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 8.000 offerto ad € 75.000 pari a 9,38 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia -, di mq. 12.000 offerto ad € 35.000 pari a 2,92 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 6.000 offerto ad € 28.000 pari a 4,67 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 10.000 offerto ad € 80.000 pari a 8,00 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 130.000 offerto ad € 210.000 pari a 1,62 €/mq;
- (Agenzia : immobiliare.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 8.000 offerto ad € 26.500 pari a 3,31 €/mq;

fonte INEA

Quotezioni dei terreni nel 2012 (BRES) - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1																
2	Tab. A** - Quotezioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)															
3																
4																
5																
27																
28	PUGLIA															
29	Seminativi irrigui nel Tavoliere (FG)		15	30												
30	Seminativi cerealicoli asciutti nel Tavoliere (FG)		8	18												
31	Frutteti nella pianura della Capitanata Meridionale (FG-BT)		30	45												
32	Vigneti della Capitanata Meridionale (FG)		25	50												
33	Seminativi asciutti a indirizzo zootecnico nella Murgia sud-orientale (BA)		7	13												
34	Seminativi asciutti nella Murgia Ofantina (BT)		6	16												
35	Frutteti nelle Murge di Castellana (BA)		15	25												
36	Oliveti irrigui specializzati di Andria		25	50												
37	Seminativi asciutti dell'Alta Murgia (BA)		6	10												
38	Oliveti nella pianura di Bari (BA)		10	20												
39	Vigneti da tavola irrigui nella pianura di Monopoli (BA)		25	45												
40	Seminativi irrigui nell'arco ionico occidentale (TA)		18	25												
41	Agrumeti irrigui a Castellanzara (TA)		25	30												
42	Vigneti da tavola nella pianura di Taranto		28	40												
43	Vigneti da vino nella zona di Manduria (TA)		13	20												
44	Seminativi irrigui nel Tavoliere Salentino (BR)		6	14												
45	Seminativi irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino		30	40												
46	Oliveti irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino		20	30												
47	Vigneti da vino a tendone a Francavilla F. (BR)		15	25												
48	Seminativi asciutti a Maglie (LE)		5	10												
49	Seminativi irrigui a Gallipoli (LE)		15	30												
50	Oliveti asciutti nella pianura di Lecce		8	14												
51	tab. valori fondati - Tab. affitti															

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013  
 Ora: 12.16.26

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

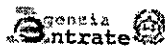
Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 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			
FRUTTETO	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			

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°: 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
ULIVETO VIGNETO	11643,84				13004,16			
VIGNETO	12068,16				12829,44			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					22713,60			
VIGNETO UVA TAVOLA					27867,84			
VIGNETO ZONA DOC					27867,84			



U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI  
ESPROPRI CENTRO SUD  
SETTORE DI NAPOLI

## **PROGETTO DEFINITIVO**

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA  
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,  
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di POTENZA

Comune di MELFI (PZ)

### **DOSSIER AREE AGRICOLE**

#### **ATTI APPROVATIVI**

*P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Melfi, interessate dal progetto dall'ammmodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in zona di rispetto e parte in zona agricola.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

#### **CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

Anche per il comune di Melfi, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

**Il valore di mercato** delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Potenza e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	2,63
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	2,63
web	terreno agricolo	3,78
web	terreno agricolo	3,70
web	terreno agricolo	8,45
web	terreno agricolo	4,27
Inea	terreno agricolo	0,67
TOTALE		34,88
MEDIA		3,49

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **3,50 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona e quella seminativo, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Potenza con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = Seminativo Arb.x,1,00;

**Valori Agricoli:**

- **Seminativo Arb. =**                    **3,50 €/mq** x    coefficiente di incremento 1,00= **3,50 €/mq;**

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

**fonte web**

- (Agenzia :Casa.it) terreno agricolo in Barile-, di mq. 5700 offerto ad € 15.000 pari a 2,63 €/mq;
- (Agenzia :Solo Terreni.it) terreno agricolo in Atella-, di mq. 20.000 offerto ad € 60.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Filiano-, di mq. 4.000 offerto ad € 12.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia : Viva street) terreno agricolo in Ripacandida.-, di mq. 5700 offerto ad € 15.000 pari a 2.63 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Avigliano -, di mq. 5.285 offerto ad € 20.000 pari a 3,78 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Vaglio Basilicata -, di mq. 4.600 offerto ad € 17.000 pari a 3,70 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Potenza.-, di mq. 10.062 offerto ad € 85.000 pari a 8,45 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Dragonara.-, di mq. 16.400 offerto ad € 70.000 pari a 4,27 €/mq;

fonte INEA

BDVF, min-max, 2012 (2012,10) - Microsoft Excel

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
2	Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)															
391	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Seminativi a ottoforicole	6,7	13,3	26,2	91.110														
399	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Seminativi a ottoforicole	11,6	6,2	25,9	109.141														
402	BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi a ottoforicole	9,4	4,3	25,9	200.720														
1349	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	69.264														
1351	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	9,7	10.419														
1354	BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	3,1	2,7	9,7	104.670														
2121	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Fruttati e agrumati	12,4	8,4	17,0	1.180														
2123	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Fruttati e agrumati	15,9	14,4	18,0	319														
2126	BASILICATA	POTENZA	Totale	Fruttati e agrumati	12,0	8,4	35,2	1.748														
2381	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Olivati	7,8	4,7	8,5	3.990														
2385	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Olivati	9,4	8,6	10,0	7.325														
2388	BASILICATA	POTENZA	Totale	Olivati	6,9	6,7	10,0	11.600														
3343	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Vignati	8,5	7,0	29,0	2.559														
3347	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Vignati	16,3	9,4	29,0	2.604														
3350	BASILICATA	POTENZA	Totale	Vignati	12,3	7,0	29,0	6.120														

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2	Tab. A** - Quotazioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)												
3													
4	Quotazioni												
5													
6	BASILICATA												
7	Seminativi asciutti nelle aree interne del potenziale												
52	Vigneti DOC nella collina del Vulturno (PZ)				4	6							
53	Seminativi irrigui nella collina del Vulturno (PZ)				17	36							
54	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)				18	30							
55	Seminativi asciutti nelle colline di Matera				19	26							
56	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)				8	12							
57	Agrumati nel Materano				15	24							
58	Fruttati (drupacee) nel Materano				15	19							
59					14	23							
60													
61	Fonte: INEA.												
62	Nota: Si ricorda che i valori fondiari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni c/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.												
63	Tab. valori fondiari - tab. affitti												

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2012 - (valevoli per anno 2013)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SHAN	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRAGIANO	COLLINE DEL MEDIO BRATI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.507	9.551	7.565	5.283	7.805	5.109	5.676	5.169	6.204	12.681	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	5.602	8.184	6.162	5.974	8.238	6.377	5.527	5.988	7.215	11.270	13.334	11.298	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.687	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	22.494
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.562				21.966
Prato			7.000										
Orto	13.838	19.033								21.670	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	25.883	26.808	21.634
Agumelo									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.090		18.655
Frutteto irriguo													29.902
Vigneto	9.205	11.582	11.185	7.234	9.884	7.970	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.099	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zone D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglanico del Vulturno										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto inaltato					32.421					34.561	34.486	30.815	29.921
Castagneto da frutto	6.097	6.473	7.129	5.656		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.687			5.003	5.537	5.798	6.000				5.720
Carubeto									6.527				
Carubeto	5.721	6.377		5.689						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.186	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.658	3.658
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.478	3.474	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.814	2.720	2.914	2.755	3.001	3.474	3.282	3.001		3.065	3.903	3.658	3.658
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.385	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Docco alto fusto	5.602	5.502	5.097	4.755	5.000	4.495	4.368	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Docco ceduo	5.988	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.483			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	8.720	8.358	8.259	7.803	7.118	8.011	11.801	9.546	9.790	10.753

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI  
ESPROPRI CENTRO SUD  
SETTORE DI NAPOLI

## **PROGETTO DEFINITIVO**

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA  
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,  
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di POTENZA

Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)

### **DOSSIER AREE AGRICOLE**

#### **ATTI APPROVATIVI**

*P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014*

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Rionero in Vulture, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in zona di rispetto e parte in zona agricola.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

#### **CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

Anche per il comune di Rionero in Vulture, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

**Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:**

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura similare, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Potenza e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	2,63
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	3,78
web	terreno agricolo	3,70
web	terreno agricolo	8,45
web	terreno agricolo	4,27
web	terreno agricolo	5,00
Inea	terreno agricolo	0,67
TOTALE		37,25
MEDIA		4,14

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **4,14 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativa, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Potenza con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = x 1,00;
- Frutteto = x 1,10;

**Valori Agricoli:**

- **Seminativo** = 4,14 €/mq x coefficiente di incremento 1,00 = 4,14 €/mq;
- **Frutteto** = 4,14 €/mq x coefficiente di incremento 1,10 = 4,55 €/mq;

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

**fonte web**

- (Agenzia : Casa.it) terreno agricolo in Barile-, di mq. 5700 offerto ad € 15.000 pari a 2,63 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Atella-, di mq. 20.000 offerto ad € 60.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Filiano-, di mq. 4.000 offerto ad € 12.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Avigliano -, di mq. 5.285 offerto ad € 20.000 pari a 3,78 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Vaglio Basilicata -, di mq. 4.600 offerto ad € 17.000 pari a 3,70 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Potenza.-, di mq. 10.062 offerto ad € 85.000 pari a 8,45 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Dragonara.-, di mq. 16.400 offerto ad € 70.000 pari a 4,27 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Potenza.-, di mq. 8.000 offerto ad € 40.000 pari a 5,00 €/mq;

fonte INEA



RDVF\_min-max\_2012\_2013\_201 - Microsoft Excel

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologie colturali	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)	
897	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Seminativi e ortofrutticole	6,7	4,3	25,2	61.116
899	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Seminativi e ortofrutticole	11,0	6,2	25,6	109.141
602	BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofrutticole	9,4	4,3	25,6	200.728
1359	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	68.266
1361	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	9,7	10.410
1364	BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	3,1	2,7	9,7	104.570
2121	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Frutteti e agrumeti	12,4	9,4	17,0	1.100
2123	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Frutteti e agrumeti	15,0	14,4	18,0	310
2126	BASILICATA	POTENZA	Totale	Frutteti e agrumeti	13,6	9,4	18,2	1.748
2183	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Oliveti	7,6	6,7	8,3	3.990
2185	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Oliveti	9,4	9,8	10,0	7.125
2188	BASILICATA	POTENZA	Totale	Oliveti	8,6	6,7	10,0	11.509
3445	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Vigneti	6,8	7,2	26,0	2.550
3447	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Vigneti	10,3	9,4	23,0	2.504
3450	BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti	12,3	7,2	29,0	6.120

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

Tab. A**	Quotazioni	Minimo	Massimo
51	BASILICATA		
52	Seminativi asciutti nelle aree interne del potentino		
53	Vigneti DOC nella collina del Vulturne (PZ)	4	6
54	Seminativi irrigui nella collina del Vulturne (PZ)	17	36
55	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)	18	30
56	Seminativi asciutti nelle colline di Matera	19	26
57	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)	8	12
58	Agumeti nel Materano	15	24
59	Frutteti (drupacei) nel Materano	15	19
60		14	23

Fonte: INEA.  
 Nota: Si ricorda che i valori fondiari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.

