



Committente:



E.ON CLIMATE & RENEWABLES ITALIA S.R.L.
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma
P.IVA/C.F. 06400370968
pec: e.onclimateerenewablesitaliasrl@legalmail.it

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "CARAFFA DI CATANZARO"

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

N° Documento:

PECA_P13.06a

ID PROGETTO:

PECA

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

Elaborato:

Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

FOGLIO:

A4

SCALA:

Nome file:

PEMN-P13.06a_Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Claudio Coscarella

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	18/07/2019	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	ECRI

INDICE

1. SCOPO	2
2. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI	2
2.1. DESCRIZIONE DEI TERRENI	2
2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA.....	2
2.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE	3
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	3
2.5. CRITERIO DI STIMA.....	3
2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo.....	8
2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea...	8
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO	9
3. CONCLUSIONI.....	10

1. SCOPO

Lo scopo del seguente lavoro è quello di individuare il più probabile valore di mercato da attribuire ad

- una serie di terreni siti nei Comuni di Caraffa di Catanzaro (CZ), di Maida (CZ) e di Simeri Crichi (CZ), in località interessate dalla realizzazione del Parco Eolico denominato "Caraffa di Catanzaro", avvalendosi di criteri di stima che si basano sulla interpolazione tra i prezzi dei terreni ricavati tramite verifiche effettuate con tecnici comunali e con privati cittadini che ultimamente hanno provveduto alla vendita di terreni di loro proprietà ed un rapporto di trasformazione successivamente definito attraverso l'utilizzo delle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro, rilasciate dalla Regione Calabria.

2. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

2.1. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Le caratteristiche dei terreni sono riassunte negli elaborati relativi alla quantificazione aree dei Comuni di Caraffa di Catanzaro (CZ), Maida (CZ) e Simeri Crichi (CZ) che devono ritenersi parte integrante della presente relazione. Sono definite le tipologie di coltura, le superfici espresse in ettari, i dati catastali oltre ad altri parametri di interesse per il calcolo.

2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA

Attraverso una ricerca di mercato effettuata sul territorio che si è avvalsa dell'ausilio di una serie di "interviste" a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale di tre zone principali, una per il territorio del Comune di Caraffa di Catanzaro (CZ):

- un'area di altitudine variabile tra i 130 m ed i 150 m, posta in adiacenza ai confini comunali e quindi abbastanza distante dal centro abitato di Caraffa di Catanzaro (CZ), i cui limiti sono compresi tra la località San Salvanasa sul lato nord e la località Gesuita lato Sud, dove i valori di mercato dei terreni coltivati ad ulivo possono ritenersi compresi in un intervallo che va dai 22.000,00 ai 25.000,00 euro per ettaro;

un'altra per il Comune di Maida (CZ):

- una zona di altitudine intorno ai 340 m, posta ai confini con il Comune di Caraffa di Catanzaro (CZ), nei pressi della Stazione Terna "Maida" (SP49). In tale zona

i valori di mercato risultano compresi tra i 23.000,00 e i 25.000,00 euro per ettaro di uliveto;

ed una terza zona per il Comune di Simeri Crichi (CZ):

- una zona di altitudine intorno ai 34 m, nei pressi della società I.M.A. (Industria Manifatturiera Alimentare) (SP16). In tale zona i valori di mercato risultano compresi tra i 23.000,00 e i 24.000,00 euro per ettaro di uliveto.

2.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE

Per le particelle di terreno in esame si è tenuto conto della tipologia di coltura, della superficie valutata in ettari e dei valori di mercato medi risultanti dalla zona in cui ricade la particella considerata.

2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE

Nell'allegato "PECA_P13.05b Tabelle indennità di esproprio", da considerarsi come parte integrante della presente relazione, sono indicate le caratteristiche catastali delle particelle oggetto dell'intervento, ordinate per singolo foglio di mappa e con la superficie occupata necessaria ai lavori del parco eolico.

Sono state inoltre evidenziate le quantificazioni delle aree oggetto dell'intervento con l'identificazione dei proprietari, suddivise per tipologia in particelle oggetto di esproprio definitivo, di occupazione temporanea, di servitù di elettrodotto e di servitù di sorvolo. Per tutte è stata calcolata l'indennità da riconoscere al proprietario.

2.5. CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari, del valore di mercato degli uliveti ricadente nella zona in esame e del rapporto di trasformazione; quest'ultimo, con l'ausilio dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro ed in particolare riferiti alla regione agraria n. 5 per il territorio di Caraffa di Catanzaro e di Maida ed alla regione agraria n. 8 per il Comune di Simeri Crichi, permette di effettuare la valutazione del tipo di terreno in esame in funzione del valore medio di un uliveto, il cui prezzo medio risulta il più attendibile poiché più diffuso e commercializzato.

Le tabelle dei valori agricoli medi, anno 2013, delle regioni agrarie n. 5 e n. 8, entrambi della Provincia di Catanzaro, sono di seguito esposte:



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINA DI AMATO Comuni di: AMATO, CARAFFA DI CATANZARO, FEROLETO ANTICO, PIANOPOLI, MAIDA, MARCELLINARA, MIGLIERINA, SAN FLORO, SAN PIETRO A MAIDA, SETTINGIANO, TIRIOLO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINA DI ANCINALE Comuni di: AMARONI, ARGUSTO, CENADI, CENTRACHE, CHIARAVALLE CENTRALE, CORTALE, GAGLIATO, GIRIFALCO, JACURSO, OLIVADI, PALERMITI, VALLEFIORITA, SAN VITO SULLO IONIO, TORRE DI RUGGIERO</p>
---	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ACTINIDIETO	52937,00							
AGRUMETO	45768,00				34112,00			
BOSCO CEDUO	4038,00				6904,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					9970,00			
CANNETO	13817,00				14487,00			
CASTAGNETO	8218,00				6625,00			
FICHETO	9209,00				9658,00			
FRUTTETO	18207,00				14563,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1620,00				1502,00			
NOCCIOLETO					35294,00			
ORTO IRRIGUO	34575,00				36258,00			
PASCOLO	2851,00				2639,00			
PASCOLO ARBORATO	4807,00				3998,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2200,00				1962,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINA DI AMATO Comuni di: AMATO, CARAFFA DI CATANZARO, FEROLETO ANTICO, PIANOPOLI, MAIDA, MARCELLINARA, MIGLIERINA, SAN FLORO, SAN PIETRO A MAIDA, SETTINGIANO, TIRIOLO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINA DI ANCINALE Comuni di: AMARONI, ARGUSTO, CENADI, CENTRACHE, CHIARAVALLE CENTRALE, CORTALE, GAGLIATO, GIRIFALCO, JACURSO, OLIVADI, PALERMITI, VALLEFIORITA, SAN VITO SULLO IONIO, TORRE DI RUGGIERO</p>
---	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
QUERCETO	7155,00				4787,00			
SEMINATIVO	6518,00				6100,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11407,00				11960,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	13776,00				13776,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15869,00				16662,00			
ULIVETO	22458,00				17779,00			
VIGNETO	18350,00				17779,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

<p>REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINA LITORANEA DI CAPOSUVERO Comuni di: FALERNA, GIZZERIA, NOCERA TERINESE, SAN MANGO D' AQUINO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CATANZARO Comuni di: ANDALI, BELCASTRO, BOTRICELLO, CATANZARO, CROPANI, MARCEDUSA, SELLIA, SELLIA MARINA, SIMERI CRICHI, SOVERIA SIMERI</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	50788,00				51695,00			
BOSCO CEDUO	4371,00				3452,00			
BOSCO D' ALTO FUSTO	8056,00				6231,00			
CANNETO					7414,00			
CASTAGNETO	6476,00				8657,00			
FICHETO	9298,00				9750,00			
FRUTTETO	19363,00				22239,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1550,00				1502,00			
ORTO IRRIGUO	39310,00				31291,00			
ORTO IRRIGUO PER COLTIVAZIONI IN SERRE					47233,00			
ORTO IRRIGUO PER COLTIVAZIONI VIVAISTICHE					90376,00			
PASCOLO	2580,00				3395,00			
PASCOLO ARBORATO	6045,00				4752,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

<p>REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINA LITORANEA DI CAPOSUVERO Comuni di: FALERNA, GIZZERIA, NOCERA TERINESE, SAN MANGO D' AQUINO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CATANZARO Comuni di: ANDALI, BELCASTRO, BOTRICELLO, CATANZARO, CROPANI, MARCEDUSA, SELLIA, SELLIA MARINA, SIMERI CRICHI, SOVERIA SIMERI</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	1918,00				2639,00			
QUERCETO	5515,00				5903,00			
SEMINATIVO	8848,00				8848,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11414,00				12003,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	14235,00				14694,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15518,00				18631,00			
ULIVETO	29628,00				24666,00			
VIGNETO	39888,00				20336,00			
VIGNETO A TENDONE					54317,00			

2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo

Prendiamo in esame a titolo di esempio la particella 176, foglio 15, del Comune di Caraffa di Catanzaro (CZ), che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata pari a 445,2 mq ossia 0,04452 ha.

Il rapporto di trasformazione R_t è dato da

$$R_t = \frac{\text{valore} - \text{medio} - \text{uliveto}}{\text{valore} - \text{medio} - \text{seminativo}} = \frac{22.458,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{6.518,00\text{€/ha} - \text{seminativo}} = 3,446$$

I valori medi della formula sono ricavati dalla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro, regione agraria n. 5 in cui ricade il Comune di Caraffa di Catanzaro.

Il valore di mercato medio per ettaro di uliveto della zona in cui ricade la particella considerata è

$$V_{\text{merc.-medio-uliv.}} = \frac{22.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto} + 25.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{2} \\ = 23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto}$$

Il valore di stima V_s più probabile della particella è

$$V_s = \frac{23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto} \times 0,04452\text{ha} - \text{seminativo}}{3,446} = 303,60\text{€}$$

Si precisa che il suddetto calcolo è valido sia per l'esproprio definitivo che per le servitù di elettrodotto e di sorvolo.

2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea

Nel caso di occupazione temporanea, prendiamo in esame, a titolo di esempio, la particella 327, foglio 15, del Comune di Caraffa di Catanzaro, che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata per occupazione temporanea pari a 525,02 mq ossia 0,052502 ha.

I valori medi della formula sono ricavati dalla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro, regione agraria n. 5 in cui ricade il Comune di Caraffa di Catanzaro, dove alla voce "seminativo" corrisponde il valore 6.518,00 €/ha. In tale caso essendo una necessità temporanea di utilizzo per attività tipo manutenzione ordinaria o straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/12 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è fissato in 20 mesi (≈ 2 anni quindi il rapporto è pari a 2/12).

Ripetendo la procedura del paragrafo precedente per l'individuazione del valore di stima V_s più probabile della particella, si ha che il rapporto di trasformazione R_t è dato da

$$R_t = \frac{\text{valore} - \text{medio} - \text{uliveto}}{\text{valore} - \text{medio} - \text{seminativo}} = \frac{22.458,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{6.518,00\text{€/ha} - \text{seminativo}} = 3,446$$

Il valore di mercato medio per ettaro di uliveto della zona in cui ricade la particella considerata è

$$V_{\text{merc.-medio-uliv.}} = \frac{22.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto} + 25.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{2} \\ = 23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto}$$

Il valore di stima V_s più probabile della particella è

$$V_s = \frac{23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto} \times 0,052502\text{ha} - \text{seminativo}}{3,446} = 358,04\text{€}$$

Considerando la condizione di temporaneità, si applica il suddetto rapporto pari a 2/12 ottenendo così il seguente valore di stima V_{sc} di indennità d'esproprio della particella nel caso di occupazione temporanea:

$$V_{sc} = 358,04\text{€} \times \frac{2}{12} = 59,67\text{€}$$

2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO

Attuando la procedura evidenziata nell'esempio precedente per tutte le particelle da stimare, tenendo conto del valore medio di mercato delle zone considerate che sono rispettivamente

$$V_{\text{merc.-medio-uliv.}}(\text{Caraffa di CZ}) = \frac{22.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto} + 25.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{2} \\ = 23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto}$$

$$V_{\text{mercato-medio-uliv.}}(\text{Maida}) = \frac{23.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto} + 25.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{2} \\ = 24.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}$$

$$V_{\text{mercato-medio-uliv.}}(\text{Simeri Cr.}) = \frac{23.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto} + 24.000,00\text{€/ha} - \text{uliveto}}{2} \\ = 23.500,00\text{€/ha} - \text{uliveto}$$

nonché delle seguenti considerazioni per le colture non presenti nella tabella provinciale o non ben identificabili:

- la coltura incolto, non presente nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi, viene considerata alla stregua dell'incolto produttivo, a vantaggio del proprietario.
- le diciture "ente urbano", "fabbricato diruto" e "relitto stradale" vengono considerate alla stregua della coltura diffusa sul terreno in esame, non toccando di fatto mai alcun fabbricato rurale o tecnico ed essendo sempre riferita alla realizzazione della traccia necessaria all'interramento del cavidotto o di un'occupazione temporanea;
- per le particelle catastali aventi più colture, il calcolo viene effettuato considerando l'intera superficie da occupare come ricadente in toto nella coltura di maggior valore, con conseguente vantaggio per il proprietario del terreno;

tutto ciò premesso, si ottiene il valore più congruo di indennità di esproprio, riportato per tutte le particelle interessate nelle tabelle di stima descritte nell'allegato denominato "*PECA_P13.06b Tabelle indennità di esproprio*".

3. CONCLUSIONI

Al fine di consentire una più rapida lettura della stima delle indennità d'esproprio relative al parco eolico denominato "Caraffa di Catanzaro", da realizzarsi nei Comuni di Caraffa di Catanzaro, Maida e Simeri Crichi, si rimanda alle tabelle evidenziate nell'allegato alla presente relazione denominato "*PECA_P13.06b Tabelle indennità di esproprio*".

Si ribadisce come il calcolo sia stato eseguito nel rispetto dei valori medi agricoli provinciali e dei valori di mercato della zona individuati, secondo la prassi consolidata per gli operatori tecnici in Regione Calabria, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.6, relativamente alle colture non presenti nella tabella provinciale o non ben identificabili.