



Regione Basilicata
 Provincia di Potenza
 Comuni di Cancellara e Vaglio Basilicata



Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica avente potenza di connessione pari a 37,2 MW e relative opere connesse denominato "Vento del Carpine" sito nei Comuni di Cancellara e Vaglio Basilicata (PZ)

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commissa	Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.
2 1 4 3 0 1	D	R	0 1 2 5	0 1

Proponente:

FRI-EL

FRI-EL S.p.A.
 Piazza della Rotonda 2
 00186 Roma (RM)
fri-elspa@legalmail.it
 P. Iva 01652230218
 Cod. Fisc. 07321020153

PROGETTO DEFINITIVO

A.13.2

Progettazione:



PROGETTO ENERGIA S.R.L.

Via Serra 6 83031 Ariano Irpino (AV)
 Tel. +39 0825 891313
www.progettoenergia.biz - info@progettoenergia.biz



SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATI
 INTEGRATED ENGINEERING SERVICES

Progettista:

Ing. Massimo Lo Russo



Sul presente documento sussiste il DIRITTO di PROPRIETA'. Qualsiasi utilizzo non preventivamente autorizzato sarà perseguito ai sensi della normativa vigente

REVISIONI	N.	Data	Descrizione revisione	Redatto	Controllato	Approvato
	00	28.06.2021	EMISSIONE	E. FICETOLA	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO
01	15.07.2021	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	F. COLICCHIO	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO	

INDICE

1.	SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2.	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	3
3.	VALUTAZIONE - CRITERI	3
4.	RICERCA VALORI DI MERCATO	4
5.	STIMA DEL VALORE DEI BENI	5

1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Nell'ambito della procedura autorizzativa, scopo del presente documento è la stima del più probabile valore di mercato delle aree da utilizzare per la realizzazione della stazione elettrica di utenza a servizio dell'impianto eolico costituito da n° 6 aerogeneratori per una potenza complessiva di picco di 37,2 MW, denominato "Vento del Carpine" sito nel Comune di Cancellara (PZ), e delle relative opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, collegato in antenna alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione con uno stallo a 150 kV su un futuro ampliamento della Stazione Elettrica (SE) di Smistamento a 150 kV della RTN "Vaglio" ubicata all'interno del Comune di Vaglio Basilicata(PZ).

La stesura del documento parte dalla necessità di individuare il valore delle aree interessate dalle opere, ai fini di una corretta esecuzione delle procedure di espropriazione ed asservimento.

2. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Ai fini della predisposizione della presente relazione sono stati esaminati i vari livelli di pianificazione urbanistica, le mappe catastali, la visura catastale, i seguenti documenti del progetto identificati come piano particellare grafico di esproprio contenente il grafico delle aree da espropriare/asservire su base catastale, nonché il documento identificato come piano particellare di esproprio analitico contenente l'elenco ditte interessate alle opere con la relativa consistenza. Sono stati inoltre esaminati i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni interessati dalle opere da cui si desume che le aree interessate dalle opere sono classificate in zona "E" agricola in riferimento alle vigenti pianificazioni comunali, e pertanto, l'indennità dovrà essere valutata con il criterio di area "non edificabile".

3. VALUTAZIONE - CRITERI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare, ai fini espropriativi, il valore venale (di mercato) delle proprietà su cui, la società proponente, ha previsto la realizzazione della stazione elettrica di utenza.

La stima di che trattasi, data la natura prettamente agricola del suolo, dovrà essere valutata con il criterio di area "non edificabile" e parametrata essenzialmente alla redditività delle colture su di esso impiantate ed in generale alla maggior efficacia produttiva possibile.

Il metodo utilizzato è quello **sintetico-comparativo** applicato attraverso la ricerca di prezzi di mercato verificatisi nella zona, relativamente a terreni a destinazione agricola compravenduti e/o potenzialmente assoggettati a procedura ablativa, nel comprensorio circostante, nel recente passato.

La Banca d'Italia, con circolare n. 263/2006 ha definito il valore di mercato come "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", definizione praticamente identica a quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 -S.1) per i quali "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (da Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - Ottobre 2010 - ABI Associazione bancaria Italiana). Inoltre, assunto che la realizzazione dell'opera prevista modifica in parte la natura stessa del terreno interessato, fermo restando la vocazione agricola e la destinazione urbanistica in tal senso attive fino alla realizzazione dell'opera stessa, come già sancito anche dalla Corte Costituzionale a mezzo di Sentenza n. 181/2011, l'indennizzo dei suoli non edificabili non può essere riferito esclusivamente al Valore Agricolo Medio, in quanto la natura tangibile

del bene subisce una sostanziale variazione nel lungo periodo.

Di fatti, in base a tale giurisprudenza, si ha il consenso a determinare il reale valore dei terreni in base alle caratteristiche oggettive che tengano conto della possibile utilizzabilità economica, ulteriore e diversa rispetto a quella agricola, intermedia tra la stessa e quella edificabile, consentita dalla normativa vigente e conforme agli strumenti urbanistici, previa opportune autorizzazioni amministrative (Sentenza Cass. N. 8442 del 28.05.2012).

4. RICERCA VALORI DI MERCATO

Considerata l'ubicazione, esposizione, giacitura orografica e tipologia colturale dei beni oggetto di stima che, ai fini della stima del suolo di che trattasi si è inteso utilizzare criterio di stima ed in particolare facendo riferimento a:

- i dati disponibili da recenti compravendite di immobili simili in zona;

In conformità all' art. 40 del D.P.R. 327/01 nel caso di esproprio di un'area non edificabile, (i) l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola, (ii) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, (iii) l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

Ai fini della valutazione secondo i criteri delle procedure di esproprio, i valori di mercato medi ricavati vengono di seguito di seguito riportati:

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 9.551
Seminativo arborato	€ 10.777
Seminativo irriguo	€ 13.571
Orto	€ 19.033
Orto irriguo	€ 23.808
Vigneto	€ 11.592
Vigneto - Uliveto	€ 10.699
Castagneto da Frutto	€ 6.473
Querceto	€ 5.485
Canneto	€ 6.377
Pascolo	€ 3.248
Pascolo arborato	€ 3.732
Pascolo cespugliato	€ 2.720
Pascolo produttivo	€ 2.323
Incolto produttivo	€ 2.323
Bosco alto fusto	€ 5.302
Bosco ceduo	€ 6.075
Uliveto	€ 9.140

Ai fini della determinazione delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, nonché tasse e imposte afferenti all'ultimo quinquennio, si stima si possa assumere un incremento valutabile percentualmente in un 5% del V.M. A seguito delle indagini espletate in loco, in riferimento ad immobili omogenei a quello oggetto di stima, aventi analoghe caratteristiche produttive e tecnologiche, tenendo conto della loro storia recente e segnalando le varie caratteristiche connesse ai luoghi ove situati gli immobili oggetto di perizia tecnica per quanto innanzi espresso, le peculiarità dell'intera area del comprensorio, determinano una potenziale propensione ad un aumento di redditività valutabile percentualmente in un 5% del V.M; si ritiene, inoltre, che le variazioni di condizioni del terreno non oggetto di esproprio, possano

incidere nella sua svalutazione riducendone il potenziale valore dell'immobile stesso che si stima pari a circa il 10 % del V.M.
Per cui, il valore da utilizzarsi quale base delle stime per le aree oggetto della procedura espropriativa sono le seguenti:

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 11.461
Seminativo arborato	€ 12.932
Seminativo irriguo	€ 16.285
Orto	€ 22.840
Orto irriguo	€ 28.570
Vigneto	€ 13.910
Vigneto - Uliveto	€ 12.839
Castagneto da Frutto	€ 7.768
Querceto	€ 6.582
Canneto	€ 7.652
Pascolo	€ 3.898
Pascolo arborato	€ 4.478
Pascolo cespugliato	€ 3.264
Pascolo produttivo	€ 2.788
Incolto produttivo	€ 2.788
Bosco alto fusto	€ 6.362
Bosco ceduo	€ 7.290
Uliveto	€ 10.968

5. STIMA DEL VALORE DEI BENI

La valutazione di ogni singolo bene interessato alla procedura ablativa, verrà eseguita con l'ausilio dei valori unitari determinati nei paragrafi precedenti, avendo cura di applicare, a seconda della tipologia di occupazione prevista, un opportuno coefficiente di correzione.

Nel caso specifico, dovendo differenziare il valore delle aree soggette ad espropriazione da quelle interessate da servitù di passaggio e cavidotto , servitù di sorvolo e occupazione temporanea, al valore unitario determinato si applicherà, nel caso della determinazione del valore di asservimento, un abbattimento del 50% del valore individuando per l'indennizzo servitù di passaggio e cavidotto, un abbattimento del 75% del valore individuando per l'indennizzo servitù di sorvolo, nel caso di occupazione temporanea 1/12 del valore di esproprio per ogni mese di occupazione, nei seguenti valori unitari sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura:

valore unitario di esproprio

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 11.461
Seminativo arborato	€ 12.932
Seminativo irriguo	€ 16.285
Orto	€ 22.840
Orto irriguo	€ 28.570
Vigneto	€ 13.910
Vigneto - Uliveto	€ 12.839
Castagneto da Frutto	€ 7.768
Querceto	€ 6.582
Canneto	€ 7.652
Pascolo	€ 3.898
Pascolo arborato	€ 4.478

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Pascolo cespugliato	€ 3.264
Pascolo produttivo	€ 2.788
Incolto produttivo	€ 2.788
Bosco alto fusto	€ 6.362
Bosco ceduo	€ 7.290
Uliveto	€ 10.968

valore unitario servitù passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 5.731
Seminativo arborato	€ 6.466
Seminativo irriguo	€ 8.143
Orto	€ 11.420
Orto irriguo	€ 14.285
Vigneto	€ 6.955
Vigneto - Uliveto	€ 6.419
Castagneto da Frutto	€ 3.884
Querceto	€ 3.291
Canneto	€ 3.826
Pascolo	€ 1.949
Pascolo arborato	€ 2.239
Pascolo cespugliato	€ 1.632
Pascolo produttivo	€ 1.394
Incolto produttivo	€ 1.394
Bosco alto fusto	€ 3.181
Bosco ceduo	€ 3.645
Uliveto	€ 5.484

valore unitario servitù di sorvolo

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 2.865
Seminativo arborato	€ 3.233
Seminativo irriguo	€ 4.071
Orto	€ 5.710
Orto irriguo	€ 7.142
Vigneto	€ 3.478
Vigneto - Uliveto	€ 3.210
Castagneto da Frutto	€ 1.942
Querceto	€ 1.646
Canneto	€ 1.913
Pascolo	€ 974
Pascolo arborato	€ 1.120
Pascolo cespugliato	€ 816
Pascolo produttivo	€ 697
Incolto produttivo	€ 697
Bosco alto fusto	€ 1.591
Bosco ceduo	€ 1.823
Uliveto	€ 2.742

valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di mercato (V.M) (€/ha)
Seminativo	€ 955
Seminativo arborato	€ 1.078
Seminativo irriguo	€ 1.357
Orto	€ 1.903
Orto irriguo	€ 2.381
Vigneto	€ 1.159
Vigneto - Uliveto	€ 1.070
Castagneto da Frutto	€ 647
Querceto	€ 549
Canneto	€ 638
Pascolo	€ 325
Pascolo arborato	€ 373
Pascolo cespugliato	€ 272
Pascolo produttivo	€ 232
Incolto produttivo	€ 232
Bosco alto fusto	€ 530
Bosco ceduo	€ 608
Uliveto	€ 914

Per le sole aree oggetto di espropriazione, ai proprietari coltivatori diretti, saranno riconosciute le maggiorazioni previste dall'art. 40 c. 4 del DPR 327/2001 e s.m.i., da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. Inoltre, per le sole aree oggetto di espropriazione, nei casi di cessione volontaria e/o terreni coltivati, saranno riconosciute le seguenti maggiorazioni:

- +10% nel caso della cessione volontaria;
- +50% nel caso di terreni coltivati.

da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

