

REGIONE MOLISE



COMUNE DI RICCIA



COMUNE DI  
CERCEMAGGIORE



PROVINCIA DI  
CAMPOBASSO

# Progetto definitivo per la realizzazione di un parco eolico da 39,2 MW nel Comune di Riccia (CB) con opere di connessione nel Comune di Cercemaggiore (CB)



Proponente



**New green energy s.r.l.**

Via Diocleziano, 107  
cap 80125 Napoli  
Tel:081-195 66613

Progettazione



*Viale Michelangelo, 71  
80129 Napoli  
TEL.081 579 7998  
mail: tecnico.inse@gmail.com*

Amm. Francesco Di Maso  
Ing. Nicola Galdiero

Collaboratori:  
Geol. V.E.Iervolino  
Dott. A. Ianiro  
Archeol. A. Vella  
Ing. V. Triunfo  
Arch. C. Gaudiero  
Dott.ssa M. Mauro  
Ing. E. Famà

Elaborato

Nome Elaborato:

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INTERESSATI DALLE OPERE

00	Giugno 2021	PRIMA EMISSIONE			
Rev.	Data	Oggetto della revisione			



Scala:	-				
Formato:	<b>A4</b>	Codice Pratica	<b>S216</b>	Codice Elaborato	<b>IS216-PPE01-R</b>

**RELAZIONE DI STIMA**

DEI VALORI DEI TERRENI DEI COMUNI DI RICCIA E CERCEMAGGIORE IN PROVINCIA DI CAMPOBASSO

Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>SCOPO</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>SOPRALLUOGO</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE MOLISE</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE</b> .....	<b>8</b>

## 1 PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico ubicato nel comune di Riccia (CB) con opere connesse nel Comune di Cercemaggiore (CB), rappresentato dallo stallo AT nella futura stazione di smistamento 150 kV di Terna Rete Italia. La potenza complessiva dell'impianto è di 39,2 MW ottenuti attraverso l'installazione di 7 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 5,6 MW.

## 2 SCOPO

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, dei terreni interessati dalla costruzione del parco eolico e delle opere connesse (elettrodotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, Stazione di trasformazione 30/150kV, stazione di Smistamento 150 kV, Raccordi AT 150 kV ecc) nei comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB). Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di

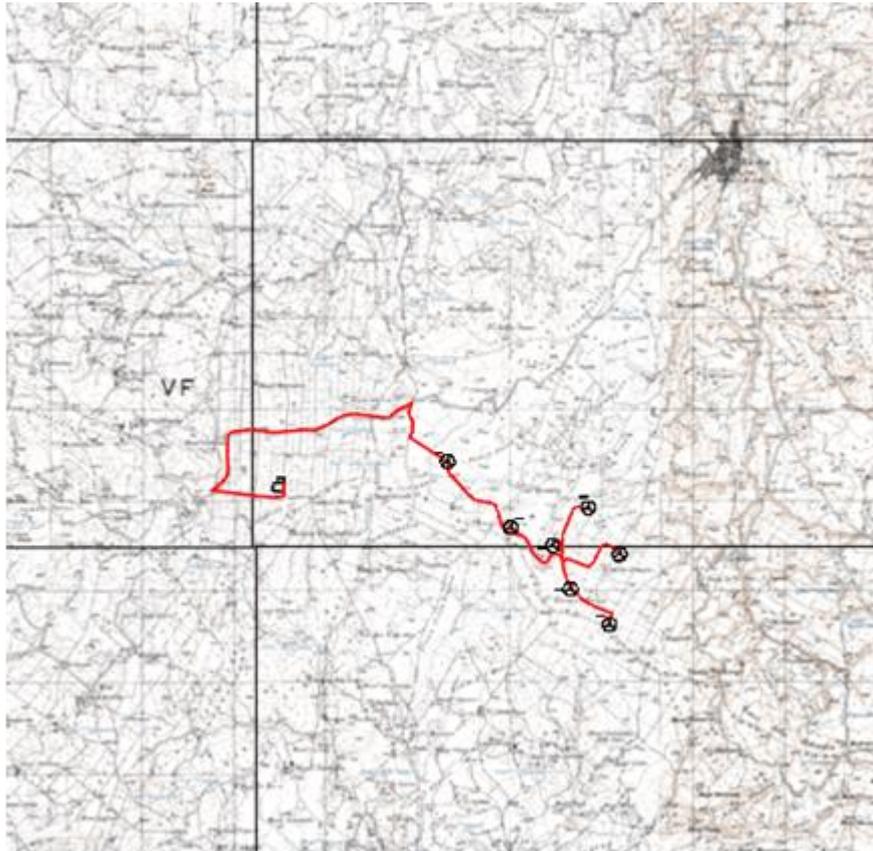
- Sopralluogo sui siti per rilevare: Effettiva coltura in atto, la tipologia dei terreni, l'orografia, l'ubicazione (con riferimento alle distanze da centri abitati e da strade);
- Analisi dei valori di compra-vendita di terreni, aventi caratteristiche simili a quelli interessati dal progetto, rilevati da contratti notarili;
- Valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Molise per le Provincia di Campobasso nel 2018;
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Campobasso in riferimento ai Comuni di Riccia e Cercemaggiore;

## 3 SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluoghi lungo tutto il tracciato delle linee in progetto e nelle posizioni destinate all'installazione delle turbine eoliche.

Per l'immissione sulla Rete Trasmissione Nazionale (RTN) dell'energia prodotta dal campo eolico si prevedono le seguenti infrastrutture elettriche:

- Realizzazione di un cavidotto MT a 30 kV interno al parco eolico per la connessione dei singoli aerogeneratori con la Stazione Trasformazione Utenza.
- Realizzazione di una stazione di trasformazione 30-150 kV di esigue dimensioni ricadente nel Comune di Cercemaggiore (CB);
- Un cavidotto AT a 150 kV per la connessione della sezione 150kV della futura stazione di smistamento 150 kV di Terna Rete Italia in Cercemaggiore(CB).
- Raccordi Aerei AT 150 kV per il collegamento della futura stazione di smistamento Terna con esistenti Elettrodotti 150 kV "Castelpagano-Campobasso".



**Figura 1 - Indicazione area di intervento su IGM**

Le colture in atto rilevate nel corso del sopralluogo sono risultate praticamente coincidenti con quelle riportate sulle visure catastali.

Come si può notare dalle foto di seguito riportate la maggior parte dei terreni sono coltivati a seminativi o arborato, qualcuno è incolto senza riscontro di lavorazioni.

Le foto che seguono sono state scattate in corrispondenza di alcuni punti significativi del tracciato per evidenziare le colture in atto e l'orografia, con l'utilizzo di drone.

Nell'area non sono presenti centri abitati, ma solo case sparse distanti più di 400 metri dalla costruzione delle turbine.

Di seguito si ripropongono le riprese fotografiche dello stato delle aree su cui si intendono realizzare le opere, dalle quali si arguisce, non solo l'orografia collinare o debolmente acclive del territorio, ma anche la destinazione agricola dei terreni.



**Figura 2 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 01**



**Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore wtg 02**



**Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore EDP 03**



**Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 04**



**Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 05**



**Figura 7 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 06**

#### 4 VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI

La ricerca degli annunci di agenzie immobiliari per compravendita di terreni agricoli nelle zone interessate dalle opere ha dato seguito ai seguenti risultati:

Comune	Superficie (mq)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/mq
Riccìa	15.200	seminativo	Annuncio privato	26.600	1,75
Cercemaggiore	8.500	seminativo	Annuncio privato	19.550	2,3

#### 5 VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE MOLISE

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

Nel caso di specie, i terreni oggetto di stima, ricadono nella Regione Agraria N° 2 per il Comune di Riccìa e per il Comune di Cercemaggiore. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2018 valevole per l'anno 2019 per la provincia di Campobasso.

REGIONE MOLISE Regione agraria n.2 Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCÌA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DELSANNIO, VINCHIATURO		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Pioppeto	11.746,00	1,17
Prato	8.105,00	0,81
Querceto	4.852,00	0,49
Seminativo	8.428,00	0,84
Seminativo arborato	9.514,00	0,95
Seminativo irriguo	14.589,00	1,45
Uliveto	17.239,00	1,72
Vigneto	22.919,00	2,29

## 6 VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Per i Comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore(CB), sono stati individuati i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie. Per i due comuni i valori sono confrontabili:

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
<b>Pioppeto</b>	<b>8000</b>	<b>13000</b>
<b>Prato</b>	<b>6000</b>	<b>10000</b>
<b>Querceto</b>	<b>4000</b>	<b>6000</b>
Seminativo	6000	10000
Seminativo irriguo	15000	30000
Seminativo arborato	8500	10500
Seminativo irriguo	12000	16000
Vigneto	21000	25000
Uliveto	16000	24000

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali

## 7 MAGGIORAZIONI

In accordo con l'art. 45 del Capo IX - cessione volontaria, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

In caso di cessione volontaria di un'area non edificabile, è calcolato un aumento del cinquanta per cento dell'importo dovuto mentre se l'area è coltivata direttamente dal proprietario l'indennità è calcolata pari a tre volte l'importo dovuto.

## 8 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si evince che i valori tratti dalle agenzie immobiliari e dai VAM, sono confrontabili con quelli dell'Osservatorio dei valori agricoli pur considerando che talvolta i prezzi dichiarati negli atti notarili sono più bassi di quelli reali mentre i prezzi richiesti dalle agenzie non sono ancora depurati dalla contrattazione di mercato. Dunque, prendendo in considerazione i diversi fattori definiti nei paragrafi precedenti, si ritiene che i seguenti valori siano congrui e da adottare per le attività di asservimento/esproprio del Parco eolico in Riccia:

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI RICCIA E CERCEMAGGIORE  
Comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB)**

Tipo di coltura	Euro/mq
Pioppeto	1,2
Prato	0.85
Querceto	0,60
Seminativo	1,00
Seminativo arborato	1,00
Seminativo irriguo	1,50
Uliveto	1,80
Vigneto	2,30

**9 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ**

**Indennità d'esproprio** = Superficie occupata x Valore Mercato

**Indennità di Servitù permanente**

(Modalità di calcolo per le aree interessate dal passaggio di elettrodotti, strade, e proiezione a terra aerogeneratore)

**Strade:**

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle, per una larghezza di m 5,00 misurata trasversalmente ai cavidotti;

- Per il calcolo dell'indennità per le strade si è applicato un valore pari all'30% del valore di mercato.

**Servitù di Elettrodotta:**

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal bordo strada, per una larghezza di m. 5,00.

- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotta si è applicato un valore pari 30% del valore di mercato.

**Proiezione a terra aerogeneratore (sorvolo):**

- È determinata sulla base della proiezione a terra dell'aerogeneratore.

- Per il calcolo dell'indennità si è applicato un valore pari 30% del valore di mercato in quanto la proiezione degli aerogeneratori, non inficiano l'utilizzo del suolo.

**Indennità occupazione temporanea**

Nel piano è stato previsto anche l'occupazione temporanea di terreni al fine del transito, il montaggio degli aerogeneratori, e per la realizzazione delle strade e degli elettrodotti. Per il calcolo dell'indennità per l'occupazione temporanea ai sensi dell'art. 50 D.P.R. n. 327/2001, è stato calcolato per un periodo massimo di mesi 12, pertanto l'indennità prevista è pari ad 1/12 del valore di mercato.

**Maggiorazioni e indennità aggiuntive**

	<b>Relazione di stima dei beni interessati dalle opere</b>	Cod. IS216-PPE01-R	
		Data 23-07-2021	Rev. 00

- 1) In caso di coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante, si prevede una indennità aggiuntiva pari a: indennità calcolata sul valore VAM.
- 2) Per la cessione volontaria, il calcolo delle indennità è stato preventivato con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita dall'incremento del 50% dell'indennità di base di esproprio.
- 3) Per la cessione volontaria di proprietari coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 è stata calcolata anche una indennità aggiuntiva pari al triplo dell'indennità calcolata con valore di mercato.

**ALLEGATI:**

1. Piano particellare d'esproprio descrittivo
2. Planimetria catastale con vpe