Regione Campania
Provincia di Benevento
Comuni di San Giorgio La Molara e Molinara

Impianto di produzione di energia elettrica da fonte Eolica e relative opere di connessione potenza complessiva pari a 48,00 MW

Impianto Eolico *"San Giorgio La Molara e Molinara"*

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commessa	Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.
213501	D	R	0281	01

Proponente:

Edison Rinnovabili Spa
Foro Buonaparte, 31
20121 MILANO
Tel. +39 02 6222 1
PEC: rinnovabili@pec.edison.it

PROGETTO DEFINITIVO

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	29.03.2021	EMISSIONE	A. FIORENTINO	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO
01	20.05.2021	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	A. FIORENTINO	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO

INDICE

1. SCOPO DEL DOCUMENTO 3
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO 3
3. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO 4
4. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DA VALUTARE 4
5. VALUTAZIONE - CRITERI 5
6. RICERCA VALORI DI MERCATO 6
7. STIMA DEL VALORE DEI BENI 8

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 costruzione ed esercizio dell'impianto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica costituito da n° 8 aerogeneratori per una potenza complessiva di picco di 48,0 MW, nei comuni di San Giorgio La Molara (BN) e Molinara (BN), e delle relative opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, tra le quali Stazione elettrica di utenza (SSE) costituente impianto d'utenza per la connessione in antenna su una nuova stazione elettrica di smistamento delle RTN da ubicare nelle immediate vicinanze dell'esistente stazione RTN a 150 kV di Foiano, ubicata nel comune di Foiano di Val Fortore. 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. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di produzione energia rinnovabile da fonte eolica, composto da n°8 aerogeneratori da 6,0MW, per una potenza complessiva di 48,00 MW, del relativo Cavidotto MT di collegamento alla Stazione Elettrica di Utenza, connessa in A.T. 150 kV in antenna su una stazione elettrica di smistamento delle RTN da ubicare nelle immediate vicinanze dell'esistente stazione RTN a 150 kV di Foiano, ubicata nel comune di Foiano di Val Fortore.
Nello specifico, il progetto prevede:

- n° 8 aerogeneratori VESTAS V150 – 6,0 MW, tipo tripala diametro 150 m altezza misurata al mozzo 105 m, altezza massima 180 m;
- viabilità di accesso, con carreggiata di larghezza pari a 4,50 mt,
- n° 08 piazzole di costruzione, necessarie per accogliere temporaneamente sia i componenti delle macchine che i mezzi necessari al sollevamento dei vari elementi, di dimensioni di circa 40x50m. Tali piazzole, a valle del montaggio dell'aerogeneratore, vengono ridotte ad una superficie di circa 20x20m, in aderenza alla fondazione, necessarie per le operazioni di manutenzione dell'impianto.
- una rete di elettrodotto interrato a 30 kV di collegamento interno fra gli aerogeneratori ;
- una rete di elettrodotto interrato costituito da dorsali a 30 kV di collegamento tra gli aerogeneratori e la stazione di trasformazione 30/150 kV;
- una stazione elettrica di utenza di trasformazione 30/150 kV completa di relative apparecchiature ausiliarie (quadri, sistemi di controllo e protezione, trasformatore ausiliario);
- Impianto di utenza per la connessione (condiviso con altro produttore e già esistente);
- Impianto di rete per la connessione.

L'Impianto Eolico, costituito da n°08 aerogeneratori, ricadenti nel territorio dei Comuni di San Giorgio La Molara (BN) e Molinara (BN)), il Cavidotto MT attraversa gli stessi comuni per giungere alla Stazione Elettrica d'Utenza ubicata nel Comune di Molinara (BN), quest'ultima connessa in A.T. 150 kV in antenna su una nuova stazione elettrica di smistamento delle RTN da ubicare nelle immediate vicinanze dell'esistente stazione RTN a 150 kV di Foiano, ubicata nel comune di Foiano di Val Fortore.
Il Cavidotto MT avrà una lunghezza di circa 9,5 Km, mentre l'Impianto di Utenza per la connessione (condiviso con altro produttore e già esistente) avrà una lunghezza di circa 1,5 Km.

Si riporta di seguito stralcio della corografia di inquadramento:

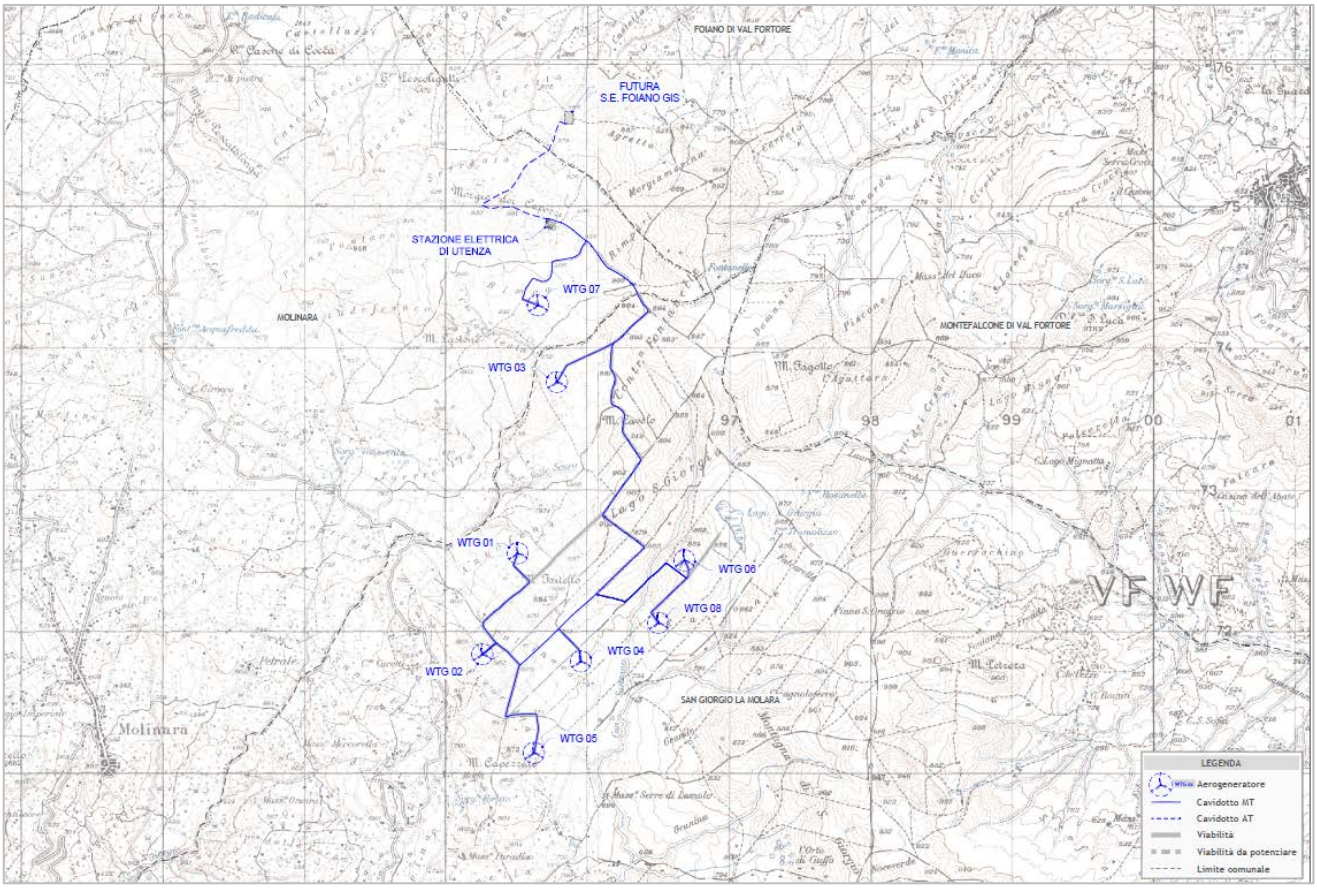

Figura 1 – Corografia di inquadramento

3. 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 de progetto identificati come piano particellare grafico di esproprio contenente il grafico dell'impianto 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*".

4. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DA VALUTARE

Circa l'inquadramento catastale, si evince quanto segue:

L'Impianto eolico (aerogeneratori, piazzole e viabilità d'accesso), il cavidotto MT ,stazione elettrica di utenza , l'impianto di utenza per la connessione (condiviso con altro produttore e già esistente) e l'impianto di rete per la connessione ricadono all'interno dei comuni di San Giorgio la Molara e Molinara sulle seguenti particelle catastali:

- *Comune di San Giorgio la Molara (BN)*: Foglio 13, particelle 158, 148, 64, 59, 149, 206, 62, 61, 153, 60, 55, 58, 57, 56, 53,

16, 52, 6, 1, 2, 3, 4, 5; Foglio 12, particelle 172, 173, 174; Foglio 5, 201, 202, 203, 207, 507, 205, 208, 137, 200, 196, 194, 192, 179, 178, 173, 177, 176, 190, 189, 188, 187, 441,186, 183, 307, 306, 305, 350, 304, 303, 439, 302 301, 349, 300, 348, 299, 298, 347, 297, 296, 244, 242, 243, 443, 58, 57, 56, 55, 54, 21, 24, 20, 19, 15, 23, 452 22, 323, 361, 362, 363, 364, 325, 324, 326, 327, 365, 366, 368, 367, 273, 275, 328, 329, 226, 227; Foglio 04, particella 763; Foglio 06, particelle 63, 61, 59, 57, 62, 60, 58, 56, 55, 53, 51, 54, 26, 25, 52, 24, 23, 50, 47, 21, 19, 45, 43, 17, 41, 15, 12, 38, 10, 35 , 8, 33, 6, 4, 31; Foglio 03, particelle 142, 140, 101, 100, 96, 97, 98, 180, 139, 138, 136, 134, 99, 132, 92, 130, 91, 128, 126, 274, 90, 124, 89, 122, 79, 88, 209, 87; Foglio 02, particelle 152, 150, 90, 83, 79, 78, 69, 68, 149, 296, 318; Foglio 01, particelle 219, 228, 83 67, 65, 315, 58, 57, 56, 55, 161, 53, 50, 54, 52;

- *Comune di Molinara (AV)*: Foglio 7, particelle 131, 194, 192, 199, 200 ; Foglio 11, particelle 195, 189, 191, 192, 188, 187.

Si riportano di seguito le coordinate in formato UTM (WGS84), con i fogli e le particelle in cui ricade la fondazione degli aerogeneratori:

AEROGENERATORE	COORDINATE AEROGENERATORE UTM (WGS84) - FUSO 33		Identificativo catastale		
	Long. E [m]	Lat. N [m]	Comune	Foglio	Particella
WTG01	495.438,3	4.572.356,5	San Giorgio La Molara	5	22
WTG02	495.178,3	4.571.651,3	San Giorgio La Molara	4	763
				5	176
WTG03	495.715,3	4.573.563,6	San Giorgio La Molara	1	55-56
WTG04	495.883,0	4.571.594,3	San Giorgio La Molara	5	326-327-364-365
WTG05	495.552,7	4.570.948,1	San Giorgio La Molara	13	206
WTG06	496.616,3	4.572.305,5	San Giorgio La Molara	3	180
WTG07	495.580,6	4.574.105,3	Molinara	11	188
WTG08	496.431,5	4.571.865,0	San Giorgio La Molara	6	56-57

5. 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 del Parco Eolico.

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 rispetta a quella agricola, intermedia tra la stessa e quella edificabile, consentita dalla normativa vigente e conforme agli strumenti urbanistici, previe opportune autorizzazioni amministrative (Sentenza Cass. N. 8442 del 28.05.20212).

6. 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 due criteri di stima ed in particolare facendo riferimento a:

- i dati disponibili da recenti compravendite di immobili simili in zona recuperati da archivi della conservatoria immobiliare competente;
- i dati economici espressi da enti pubblici in relazione ai valori di espropri (Valori Agricoli Medi) corretti come segnalato nel DPR 327/2001 in relazione alle condizioni particolari del suolo;

In entrambi i casi si farà comunque riferimento ad ulteriori correttivi rappresentati da aspetti migliorativi o peggiorativi del valore di stima e riconducibili alle già enunciate specifiche peculiarità del bene.

Per le compravendite di beni analoghi in zona sono stati consultati gli archivi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate e per il quale la zona di interesse è perimetrata come segue:

- Fasce OMI - Benevento (Bn) zona: RI Semestre 2020/1

Dalla consultazione non sono emersi dati disponibili. E' evidente la scarsissima variazione della proprietà attraverso le compravendite e, pertanto, da questo approccio non è possibile ottenere termini parametrici di valore di mercato.

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, gli archivi dei Valori Agricoli Medi (VAM) deliberati dalla Commissione provinciale di Benevento nella seduta del 25/02/2019 di seguito riportati

Ufficio del territorio di BENEVENTO

Data: 25/11/2019
Ora: 11.32.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *n.5 del 25/02/2019*

Pubblicazione sul BUR *n.- del -*

	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	5400,00				6700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7500,00				8200,00			
BOSCO MISTO	6100,00							
CANNETO					17600,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15500,00							
FRUTTETO	39900,00				34700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3700,00				3400,00			
ORTO IRRIGUO	34700,00				29400,00			
PASCOLO	5100,00				4200,00			
PASCOLO ARBORATO	7500,00				5900,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				3600,00			
PRATO	8100,00				8000,00			
PRATO ARBORATO	10300,00							

Ufficio del territorio di BENEVENTO

Data: 25/11/2019
Ora: 11.32.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *n.5 del 25/02/2019*

Pubblicazione sul BUR *n.- del -*

	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
SEMINATIVO	11700,00				10500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	14200,00	SI	SI		13700,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	23100,00				24100,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	20000,00				22000,00	SI	SI	
ULIVETO	27900,00				21100,00			
ULIVETO VIGNETO					22600,00			
VIGNETO	19400,00				20000,00			

per la Regione Agraria n° 2, in riferimento alle colture attuali riscontrate dalle visure catastali si riportano di seguito i relativi valori per ha:

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 10.500
Seminativo Arborato	€ 13.700
Seminativo Irriguo	€ 22.000
Uliveto	€ 21.100
Vigneto	€ 20.000
Pascolo	€ 4.200
Pascolo Arborato	€ 5.900
Pascolo cespugliato	€ 3.600
Bosco ceduo	€ 6.700
Orto Irriguo	€ 29.400

10500*1.20Ai 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.A.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.A.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.A.M

Per cui, il valore da utilizzarsi quale base delle stime per le aree oggetto della procedura espropriativa sono le seguenti:

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 12.600
Seminativo Arborato	€ 16.440
Seminativo Irriguo	€ 26.400
Uliveto	€ 25.320
Vigneto	€ 24.000
Pascolo	€ 5.040
Pascolo Arborato	€ 7.080
Pascolo cespugliato	€ 4.320
Bosco ceduo	€ 8.040
Orto Irriguo	€ 35.280

7. 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 sola servitù interrata o di sorvolo, al valore unitario determinato si applicherà, nel caso della determinazione del valore di asservimento, un abbattimento del 30% del valore individuando gli indennizzi provvisori, nei seguenti valori unitari sulla base del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura:

<u>valore unitario di esproprio</u>

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 12.600
Seminativo Arborato	€ 16.440
Seminativo Irriguo	€ 24.000
Uliveto	€ 25.320
Vigneto	€ 26.400
Pascolo	€ 5.040
Pascolo Arborato	€ 7.080
Pascolo cespugliato	€ 4.320
Bosco ceduo	€ 8.040
Orto Irriguo	€ 35.280

valore unitario di asservimento

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 8.8200
Seminativo Arborato	€ 11.508
Seminativo Irriguo	€ 18.480
Uliveto	€ 17.724
Vigneto	€ 16.800
Pascolo	€ 3.528
Pascolo Arborato	€ 4.956
Pascolo cespugliato	€ 3.024
Bosco ceduo	€ 5.628
Orto Irriguo	€ 24.696

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 agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Progettista
(ing. Massimo LO RUSSO)