



REGIONE PUGLIA
Provincia di Foggia
COMUNE DI ASCOLI SATRIANO

OGGETTO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO
NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO
IN LOCALITA' MASSERIA SALATTI

COMMITTENTE



SOLIS 1 S.r.l

Via Giuseppe Ripamonti n. 44
20141 Milano
C.F. 11795300968
Tel. 366 2551911

PROGETTAZIONE

GRUPPO VISCONTI S.r.l

P.IVA: 04217420712
Via Kennedy, 5 - 71025 - Castelluccio dei Sauri (FG)
Tel. 3662551911

1	Novembre 2021	PRIMA EMISSIONE	MS	AM	VS
REV.	DATA	ATTIVITA'	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

OGGETTO DELL'ELABORATO

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Relazione di calcolo delle indennità

FORMATO	SCALA	CODICE DOCUMENTO					NOME FILE	FOGLI
		SOC.	DISC.	TIPO DOC.	PROG.	REV.		
A4	-	AS2	CIV	REL	008	01	AS2-CIV-REL-008_01	-

Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. PIANO PARTICELLARE	3
3. DETERMINAZIONE V.E.M.....	4

Allegati:

- Piano particellare di esproprio cartografico
- Stima delle aree potenzialmente impegnate

Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---

1. PREMESSA

La Società SOLIS 1 S.R.L. intende realizzare un impianto fotovoltaico che prevede l'installazione di n. 40.326 pannelli fotovoltaici di potenza nominale unitaria pari a 620 W, per una capacità complessiva di 25,0 MW in agro del Comune di Ascoli Satriano (FG), in località Masseria Salatti con opere di connessione ricadenti nello stesso Comune.

La seguente relazione indica l'inquadramento catastale dell'area di impianto e descrive nel dettaglio le particelle catastali individuate infine, espone i criteri adottati per accertare il Valore Economico di Mercato (d'ora innanzi V.E.M.), dei terreni inseriti nel piano particellare di esproprio allegato, e ubicati nell'agro del comune di Ascoli Satriano.

La Società SOLIS 1 S.R.L. intende acquisire le aree necessarie apponendovi i seguenti vincoli:

- vincolo di servitù per la realizzazione di cavidotti e di viabilità di passaggio;
- esproprio di piccole porzioni di terreno.

Il tutto come meglio esplicitato di seguito.

Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---

2. PIANO PARTICELLARE

Si riporta di seguito la distinta delle particelle catastali dei terreni relativi all'impianto fotovoltaico in progetto:

Comune	Fg. n°	P.Ile n°	Ditta	Descrizione	Cavidotto/Im pianto	Esproprio/ Accordo bonario
Ascoli Satriano	93	265	CARRILLO GERARDO nato a CANDELA (FG) il 05/09/1970 CARRILLO NICOLA nato a CANDELA (FG) il 02/01/1963	227.981 mq Seminativo 4550 mq Uliveto	Impianto	Nella disponibilità del proponente
Ascoli Satriano	93	261	CARRILLO GERARDO nato a CANDELA (FG) il 05/09/1970 CARRILLO NICOLA nato a CANDELA (FG) il 02/01/1963	134.433 mq Seminativo	Impianto	Nella disponibilità del proponente

Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---

3. DETERMINAZIONE VALORE ECONOMICO DI MERCATO

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione viene effettuata con procedimento sintetico comparativo.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi:

- rilevamento di valori di mercato di beni simili al bene in oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Sono state fatte pertanto delle indagini di mercato; nell'ambito del territorio interessato, intese a reperire i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di terreni con caratteristiche simili a quelli da valutare.

Sono stati consultati agenti immobiliari, imprese edili, l'osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e le pubblicazioni dei valori agricoli medi.

Le valutazioni di seguito riportate tengono conto soprattutto di transazioni eseguite nell'area oggetto di studio, tali riferimenti sono ripetutamente confermati da informazioni assunte direttamente presso aziende agricole locali, comparandole con l'aspetto più tecnico costituito dalla peculiarità dei terreni interessati che sono appresso sintetizzate.

1. Potenzialità irrigua:

Alcuni terreni hanno potenzialità irrigua in quanto risultano serviti da condotte consortili dirette all'irrigazione dei terreni;

2. Tipologia di coltivazione:

I terreni oggetto della presente stima sono inseriti in una fascia di territorio per lo più pianeggiante, in cui la coltivazione prevalente è quella cerealicola alternata a foraggio;

3. Caratteristiche agronomiche del terreno:

Ci troviamo in presenza di aree con terreni di medio impasto e con caratteristiche di fertilità che rientrano nella tipologia di queste aree, ossia sottoposti a monocoltura da decenni, incentivata da contributi della Comunità Economica Europea, in particolare per la coltivazione del grano duro alternata al foraggio e in parte a oliveti e vigneti.

Nell'area in questione la commissione espropri della Provincia di Foggia (fonte Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Foggia), ha individuato il comune di Ascoli Satriano (FG) come appartenente, rispettivamente alla regione Agraria n. 4 ed ha fissato i seguenti Valori Agricoli Medi riferiti all'annualità 2012 (V.A.M.) (ultimi rinvenuti):

GRUPPO VISCONTI Srl Via Kennedy, 5 71025 – Castelluccio dei Sauri (FG) Tel.: +39.366.2551911	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE DI CALCOLO DELLE INDENNITÀ	Pagina 4
--	---	----------

Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---



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°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT' ANTONIO, SANT' AGATA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2396,16				2570,88			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3681,60				3494,40			
BOSCO MISTO					3783,04			
CANNETO	6864,00				6764,52			
FRUTTETO					17846,40			
INCOLTO PRODUTTIVO	511,68				536,64			
MANDORLETO	5828,16				4667,52			
ORTO	13353,60				17397,12			
ORTO IRRIGUO	14139,84				19281,60			
PASCOLO	1709,76				2059,20			
PASCOLO ARBORATO	1460,16				1884,48			
PASCOLO CESPUGLIATO	1447,68				1460,16			
SEMINATIVO	7662,72	SI	SI		8885,76	SI	SI	

Il Valore Economico di Mercato (V.E.M.) si discosta dal valore sopra riportato; per la sua determinazione, oltre alle informazioni assunte presso operatori agricoli, ci si è informati presso mercanti all'ingrosso di cereali, proprietari di aziende agricole, ecc.

DETERMINAZIONE DEL V.E.M.

Dall'analisi dei dati rilevati e, soprattutto, dalle notizie attinte dai mediatori locali, il valore di mercato dei beni è stimabile al 2021 in:

COLTURA	VALORE [€/ha] Riferito al 2012
Seminativo	8886
Seminativo Irriguo	12'000
Uliveto	12'000
Incolto	2000

La stima deve essere riportata all'attualità per cui applicando una adeguata rivalutazione, si può asserire che tale valore può essere determinato nella misura massima in:

GRUPPO VISCONTI Srl Via Kennedy, 5 71025 - Castelluccio dei Sauri (FG) Tel.: +39.366.2551911	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RELAZIONE DI CALCOLO DELLE INDENNITA'	Pagina 5
--	---	----------

COLTURA	VALORE [€/ha] Riferito al 2021
Seminativo	10'000
Seminativo Irriguo	15'000
Uliveto	15'000
Incolto	5'000

Ne consegue che:

- Il valore di mercato per le aree da espropriare è pari al valore di proprietà, pertanto risulta pari a:

Valore di Mercato per le aree da Espropriare		
COLTURA	VALORE [€/ha]	VALORE [€/mq]
Seminativo	10'000	1
Seminativo Irriguo	15'000	1,5
Uliveto	15'000	1,5
Incolto	5000	0,5

- Il valore di servitù per cavidotti, viabilità di passaggio e servitù aerea per un periodo di trenta anni può essere determinato pari a 1/3 del valore del diritto di proprietà, pertanto è pari a:

Valore di Servitù, Viabilità di Passaggio e Servitù Area		
COLTURA	VALORE [€/ha]	VALORE [€/mq]
Seminativo	3333	0,33
Seminativo Irriguo	5000	0,5
Uliveto	5000	0,5
Incolto	1667	0,17

- Il valore di occupazione temporanea risulta quindi pari a 1/12 per anno del valore di mercato; si ottiene quindi:

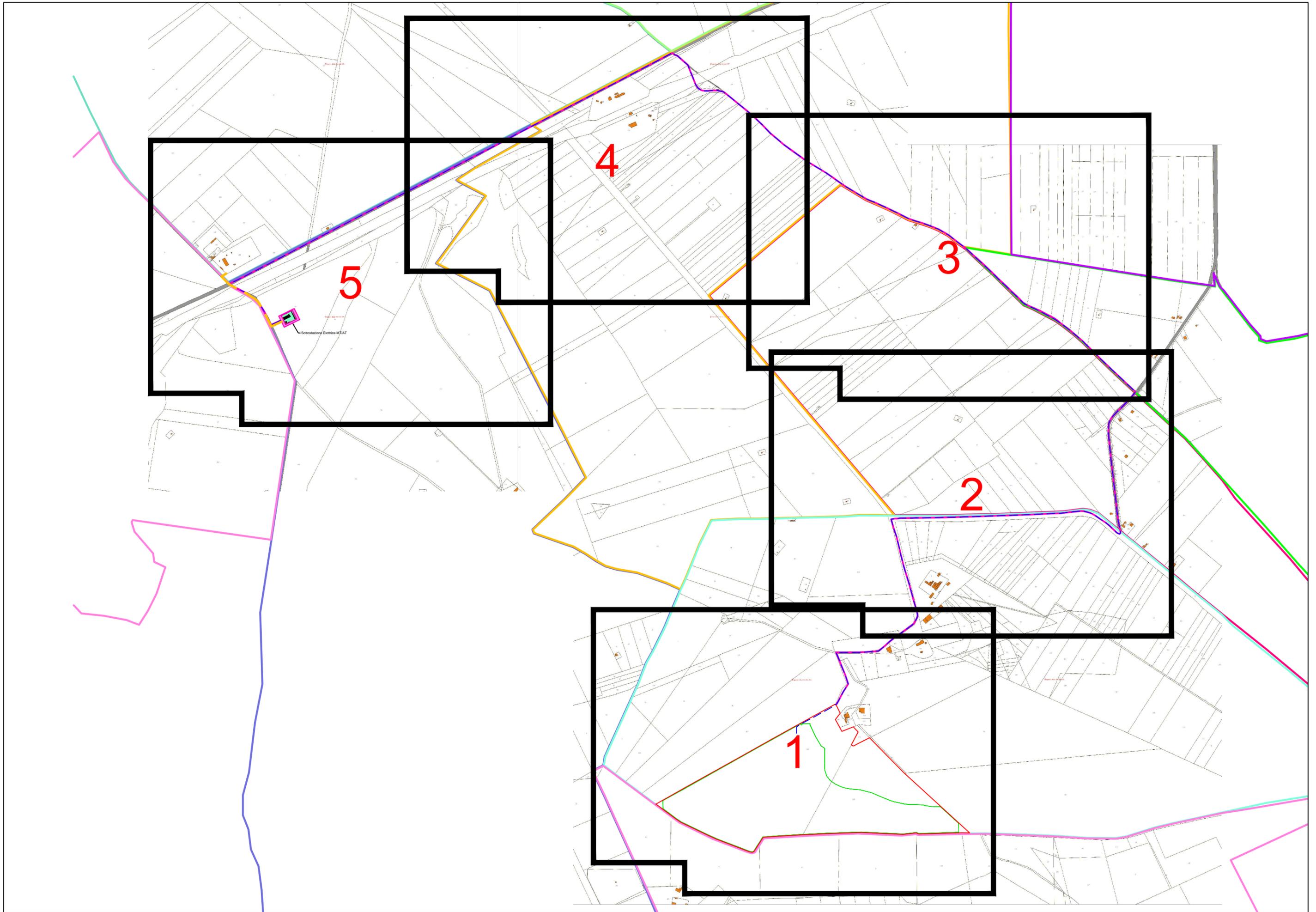
Valore di Occupazione Temporanea		
COLTURA	VALORE [€/ha]	VALORE [€/mq]
Seminativo	1'666,67	0,17
Seminativo Irriguo	2'500,00	0,25

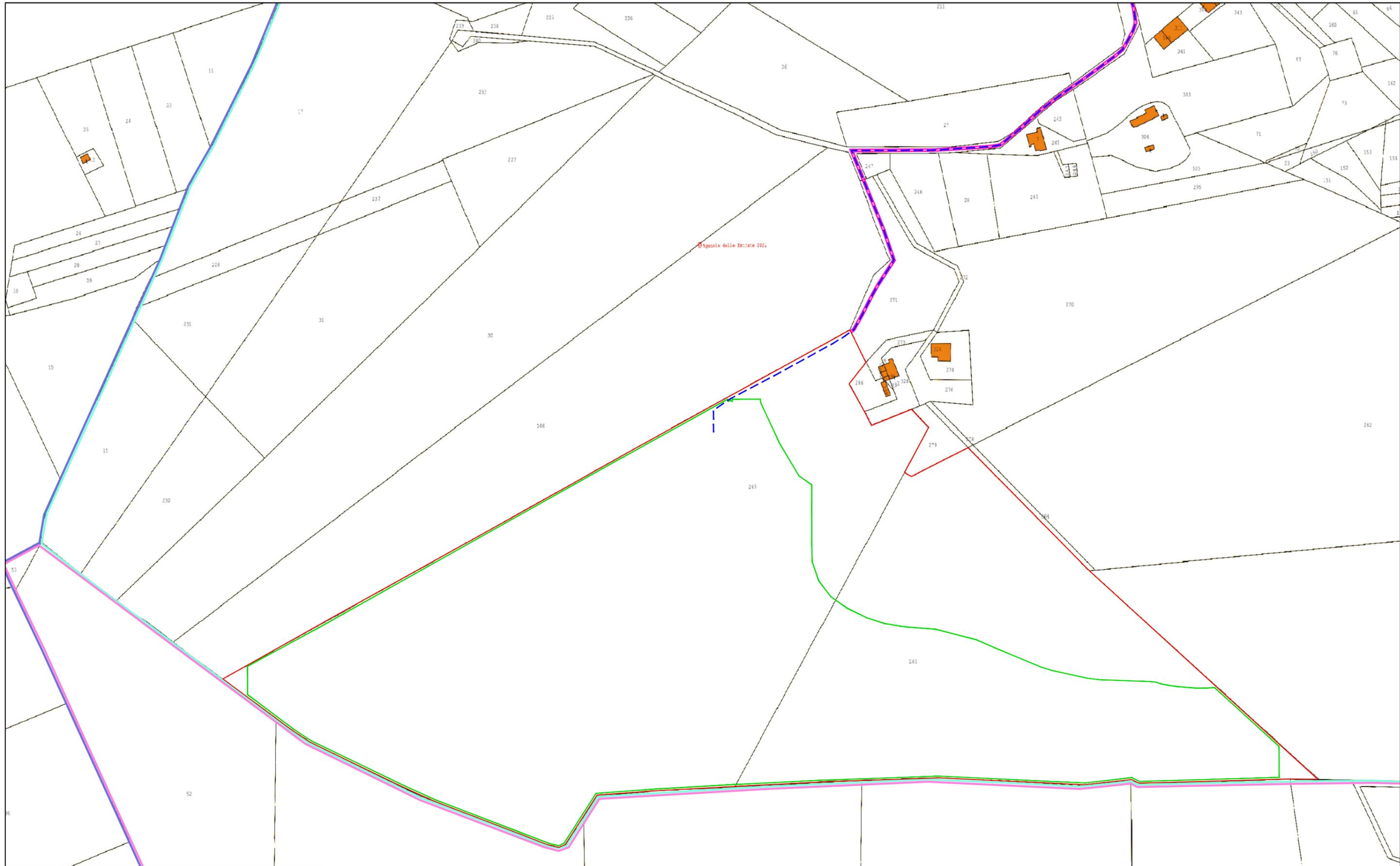
Committente SOLIS 1 S.R.L. Via Giuseppe Ripamonti n. 44 20141 Milano	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ASCOLI SATRIANO IN LOCALITÀ MASSERIA SALATTI	Nome del file: AS2-CIV-REL-008_01
--	---	---

Uliveto	2'500,00	0,25
Incolto	833,33	0,08

La stima degli indennizzi delle aree d'interesse riportate di seguito, è stata calcolata con il valore venale che si considera coincidente con il valore economico di mercato.

Si specifica che qualora fosse necessario, la società Solis 1 S.R.L. si rende disponibile a produrre la relazione di calcolo delle indennità in forma di Perizia Giurata.





Confine catastale

Foglio 92 - Comune di Ascoli Satriano (FG)

Foglio 93 - Comune di Ascoli Satriano (FG)

Recinzione - Area impianto

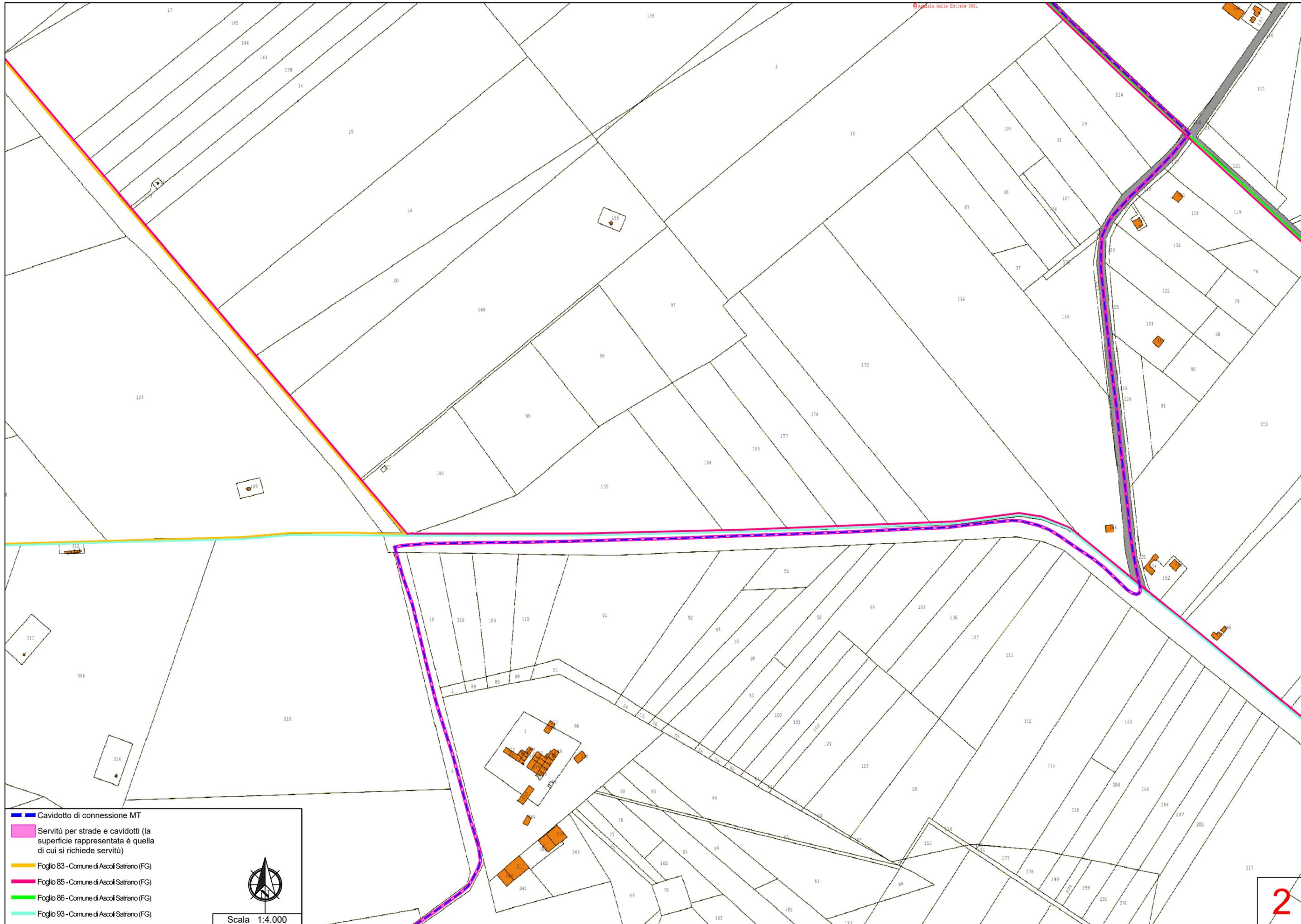
Cavidotto di connessione MT

Servitù per strade e cavidotti (la superficie rappresentata è quella di cui si richiede servitù)

Foglio 82 - Comune di Ascoli Satriano (FG)

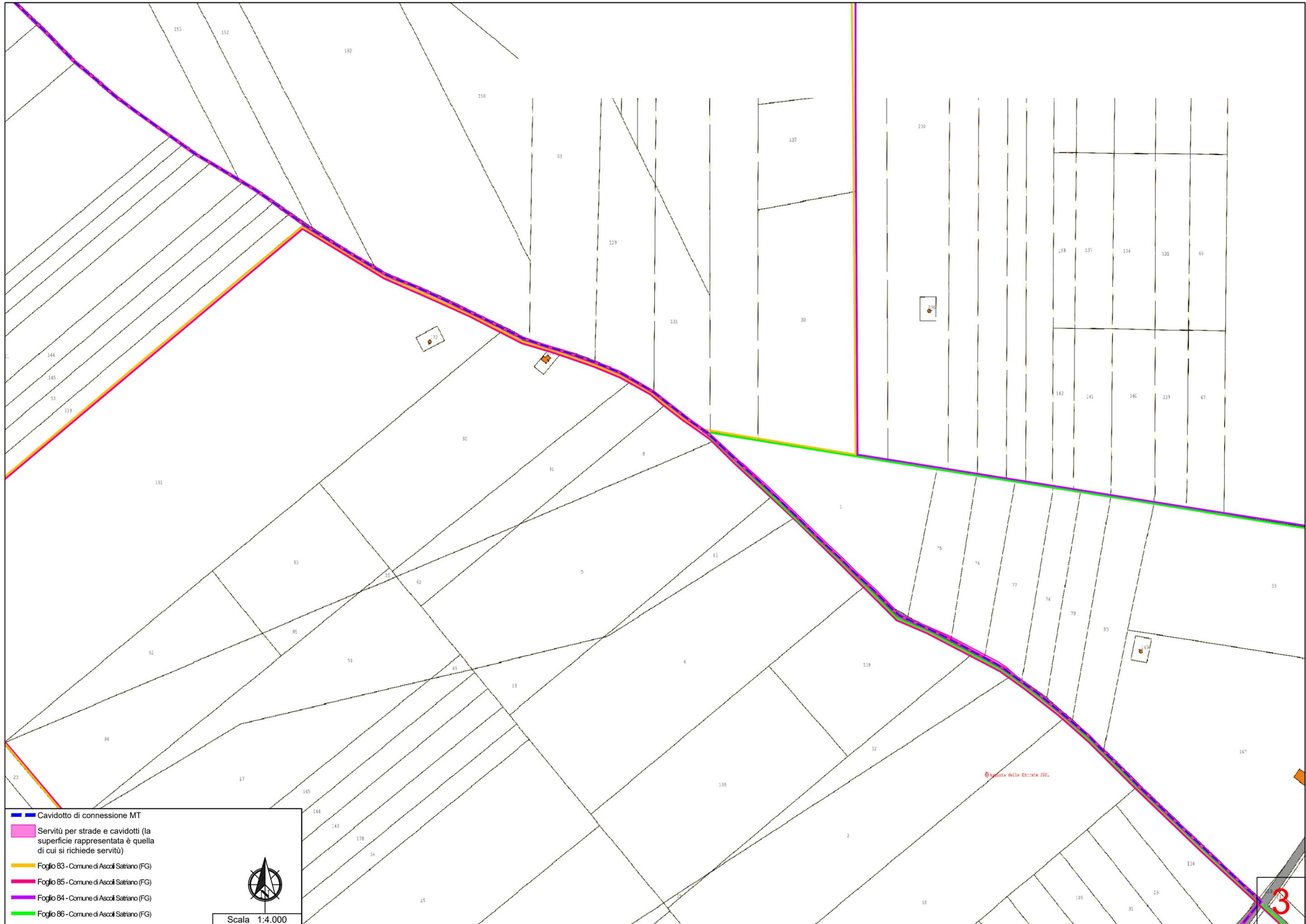


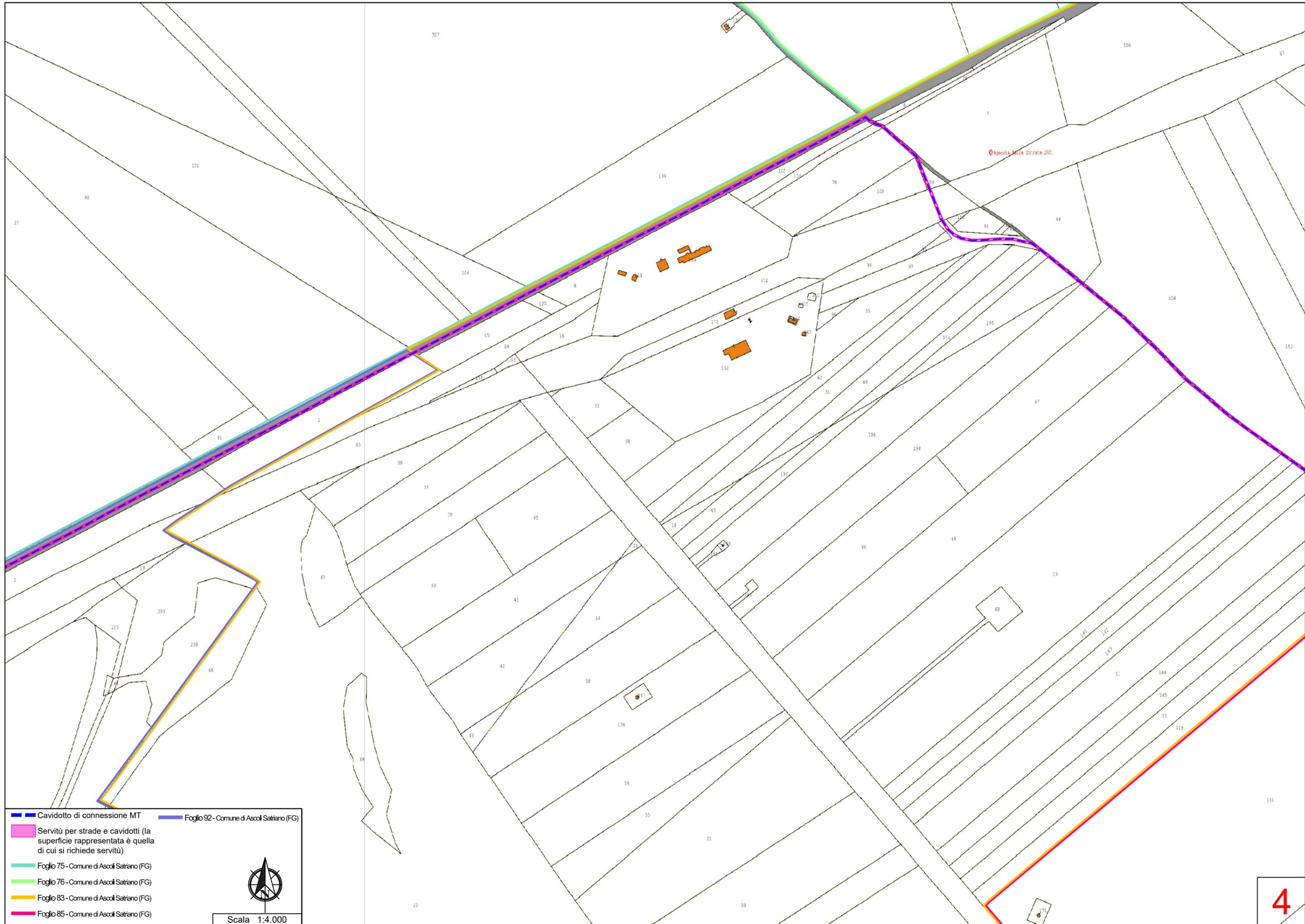
Scala 1:4.000



- Cavidotto di connessione MT
- Servitù per strade e cavidotti (la superficie rappresentata è quella di cui si richiede servitù)
- Foglio 83 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 85 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 86 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 93 - Comune di Ascoli Satriano (FG)

Scala 1:4.000

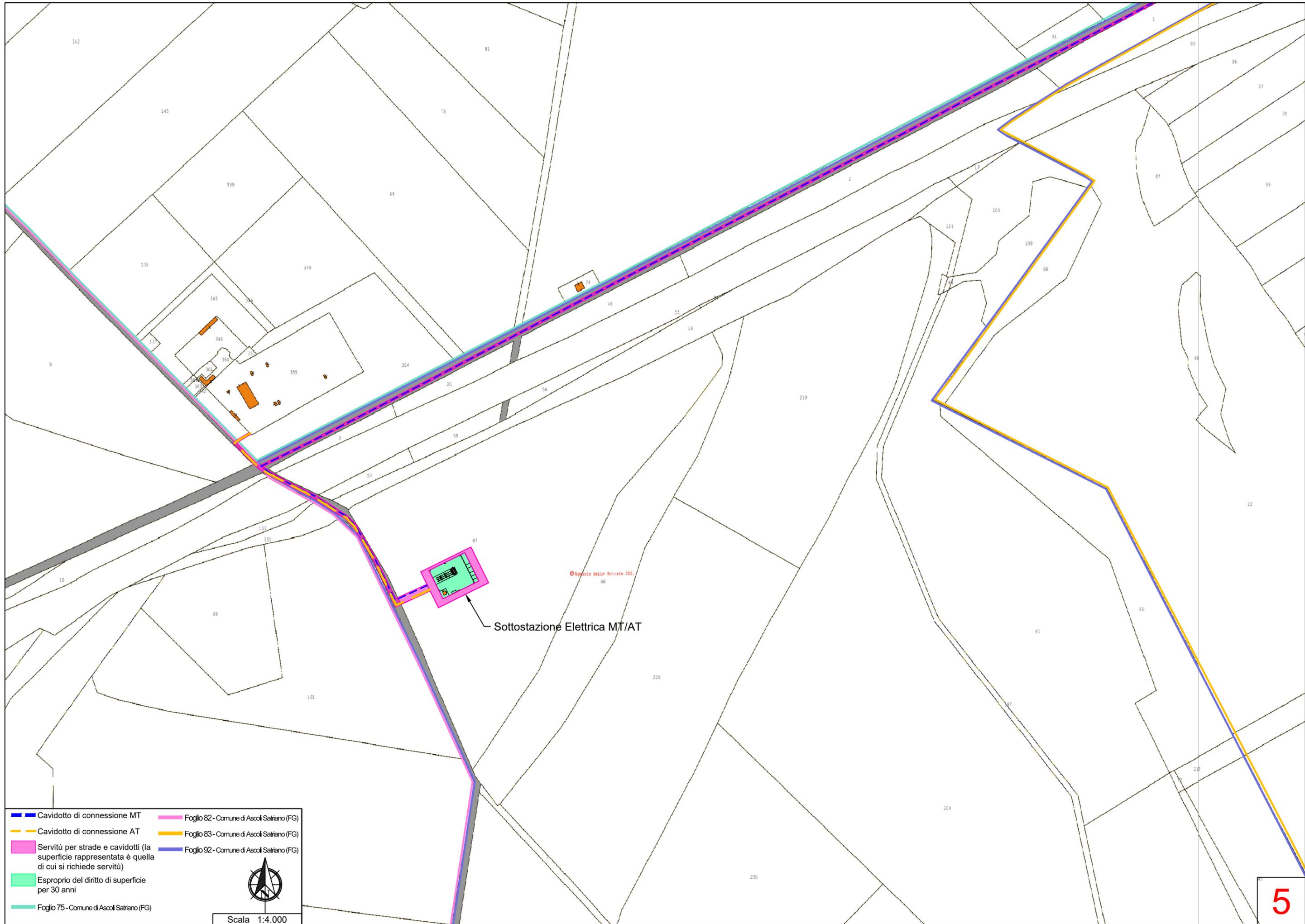




- █ Cavidotto di connessione MT
- █ Foglio 92 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- █ Servitù per strade e cavidotti (la superficie rappresentata è quella di cui si richiede servitù)
- █ Foglio 75 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- █ Foglio 76 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- █ Foglio 83 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- █ Foglio 85 - Comune di Ascoli Satriano (FG)



Scala 1:4.000



- Cavidotto di connessione MT
- Cavidotto di connessione AT
- Servitù per strade e cavidotti (la superficie rappresentata è quella di cui si richiede servitù)
- Esproprio del diritto di superficie per 30 anni
- Foglio 75 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 82 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 83 - Comune di Ascoli Satriano (FG)
- Foglio 92 - Comune di Ascoli Satriano (FG)

Piano Particellare di Esproprio / Servitù di Strade - Cavidotti - Aerea / Occupazione temporanea

Numero in Elenco	Dati catastali				Ditta Proprietà			Servitù di Strade e Cavidotti		Esproprio		Totale Indennità [€]		
	Comune	Foglio	Particella (porzione)	Qualità	Superficie [mq]	Nome / Denominazione come da visure catastali	servitù di strade e cavidotti	Esproprio	V.E.M. €/mq	(V.E.M.) Esproprio del diritto di Superficie per 29 anni [€/mq]	Indennità per servitù di Strade e Cavidotti [€]		(V.E.M.) Esproprio [€/mq]	Indennità per l'esproprio [€]
							mq	mq						
1	Ascoli Satriano	93	271	Seminativo	10.912	CARRILLO GERARDO nato a CANDELA (FG) il 05/09/1970 CARRILLO NICOLA nato a CANDELA (FG) il 02/01/1963	595		1,00	0,33	196,35	1,00	0,00	196,35
2	Ascoli Satriano	93	6	Pascolo	13.782	BALZANO ANGIOLINA nata a ASCOLI Satriano (FG) il 06/07/1930 BALZANO LEONARDO nato a ASCOLI Satriano (FG) il 04/06/1908 CARRILLO GERARDO nato a CANDELA (FG) il 05/09/1970 CARRILLO NICOLA nato a CANDELA (FG) il 02/01/1963 SALATTO MARIA PINA nata a FOGGIA (FG) il 08/06/1956 COLUCCELLI ALESSANDRA MARIA ASSUNTA nata a FOGGIA (FG) il 15/08/1969 COLUCCELLI GIUSEPPE nato a FOGGIA (FG) il 05/09/1964 COLUCCELLI MARIA LUIGIA nata a FOGGIA (FG) il 29/01/1966 MELFI LUCIA nata a DELICETO (FG) il 15/04/1942 LO MUZIO CIRO POTITO nato a FOGGIA (FG) il 02/09/1963 CANTARINI CHIARA nata a FOGGIA (FG) il 29/01/1984 CANTARINI FRANCESCA nata a FOGGIA (FG) il 18/06/1981 CANTARINI GIOVANNI nato a FOGGIA (FG) il 16/05/1948	2480		0,50	0,17	421,60	0,50	0,00	421,60
3	Ascoli Satriano	93	22	Incolto	63.384	DEMANIO PUBBLICO DELLA REGIONE PUGLIA con sede in BARI (BA)	2930		0,50	0,17	498,10	0,50	0,00	498,10
4	Ascoli Satriano			Strada			7835		10,00	3,33	26090,55	10,00	0,00	26.090,55
5	Ascoli Satriano	83	97	Autovia SP	6.317	AUTOSTRADA PER L'ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM)	360		10,00	3,33	1198,80	10,00	0,00	1.198,80
6	Ascoli Satriano	83	172	Autovia SP	22.991	AUTOSTRADA PER L'ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM)	130		10,00	3,33	432,90	10,00	0,00	432,90
7	Ascoli Satriano	83	109	Autovia SP	560	AUTOSTRADA PER L'ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM)	120		10,00	3,33	399,60	10,00	0,00	399,60
8	Ascoli Satriano			Strada			7630		10,00	3,33	25407,90	10,00	0,00	25.407,90
9	Ascoli Satriano	75	354	Seminativo	22.448	T.E.R.NA. RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A con sede in ROMA (RM)	70		1,00	0,33	23,10	1,00	0,00	23,10
10	Ascoli Satriano	92	47	Seminativo	95.300	TASCA LUISA nata a NAPOLI (NA) il 01/06/1934	1890	1980	1,00	0,33	623,70	1,00	1980,00	2.603,70
Totale [€]													57.272,60	