



## Parco eolico Campomarino

Relazione di valutazione beni interessati dall'opera

Campomarino (CB)

25/02/2022

REF: OW320230311BW\_CMPPE1

Version: B



renewables

**RePlus S.r.l.**



Amministratore Unico

Francesco Di Maso

Progettista

Ing. Nicola Galdiero

Ing. Pasquale Esposito



Viale Michelangelo N.71

80129 Napoli

Tel.: 0815797998

Mail: tecnico@insesrl.it



## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. SCOPO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. SOPRALLUOGO .....</b>	<b>3</b>
<b>4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI .....</b>	<b>8</b>
<b>5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE MOLISE .....</b>	<b>8</b>
<b>6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE .....</b>	<b>9</b>
<b>7. MAGGIORAZIONI .....</b>	<b>10</b>
<b>8. CONCLUSIONI .....</b>	<b>10</b>
<b>9. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ .....</b>	<b>11</b>

	<p style="text-align: center;">PARCO EOLICO CAMPOMARINO (CB) Relazione Di Valutazione Beni Interessati Dall'opera</p>	<p style="text-align: right;">Feb 2022</p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

## RELAZIONE DI STIMA

### DEI VALORI DEI TERRENI DEI COMUNI DI CAMPOMARINO E PORTOCANNONE IN PROVINCIA DI CAMPOBASSO

#### 1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico ubicato nei comuni di Campomarino (CB) e Portocannone (CB) ed opere di connessione realizzate attraverso un cavidotto interrato in MT che attraversa i comuni di Campomarino (CB) e Portocannone (CB) fino ad arrivare al punto di connessione alla RTN, rappresentato dallo stallo AT nella futura stazione di smistamento 150 kV di Terna Rete Italia in Portocannone (CB). La potenza complessiva dell'impianto è di 32.5 MW ottenuti attraverso l'installazione di 5 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6.5 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 (elettocondotto 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 Campomarino (CB) e Portocannone (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 Campomarino e Portocannone;

#### 3. SOPRALLUOGO

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

L'intervento è ubicato nel Comune di Campomarino (CB), in particolare nelle località Madonna Grande e Cocciolete e si estende ad una quota compresa tra i 50 mt ed i 140 mt s.l.m. Le opere elettriche di connessione percorrono quasi esclusivamente percorsi esistenti fino a raggiungere la stazione di trasformazione 30/150kV di utenza collegata alla futura stazione di smistamento 150 kV di Terna Rete Italia in Portocannone (CB) (che rappresenta il punto di connessione alla rete RTN).

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 Portocannone (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 Portocannone (CB).
- Raccordi Aerei AT 150 kV per il collegamento della futura stazione di smistamento Terna con esistenti Elettrodotti 150 kV "Portocannone-Campomarino" e "Portocannone-San Martino in Pensilis"

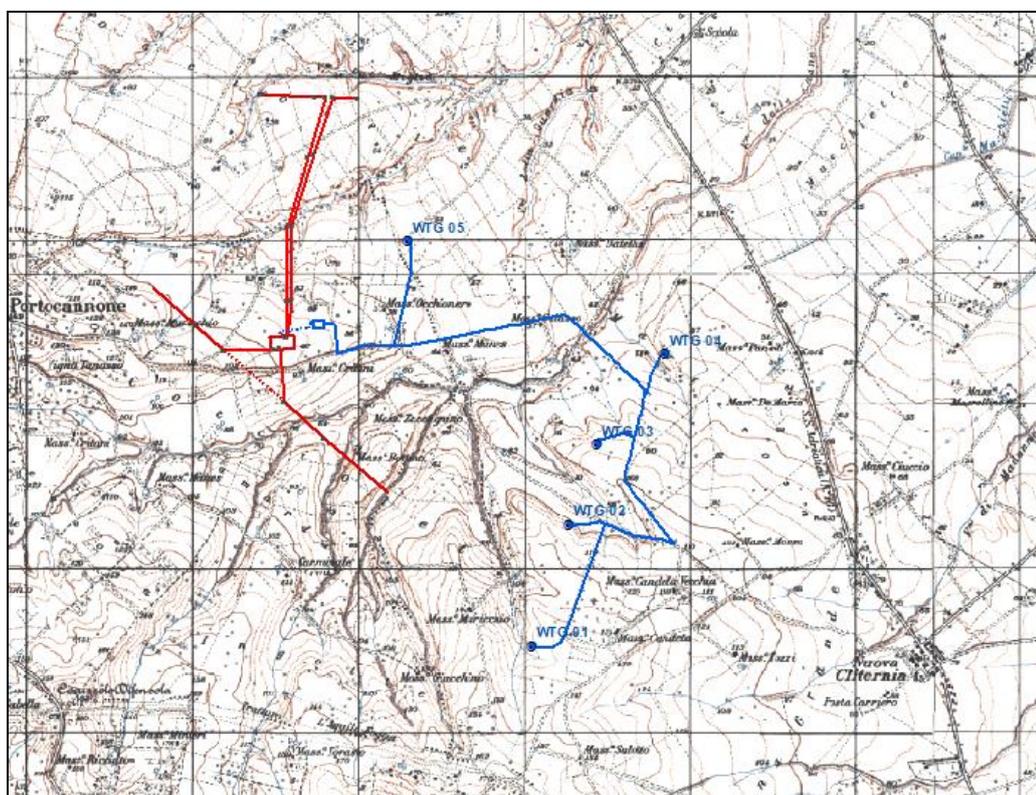


Figura 1 - Indicazione area di intervento su IGM

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.

 edp renewables	PARCO EOLICO CAMPOMARINO (CB) Relazione Di Valutazione Beni Interessati Dall'opera	Feb 2022
-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------

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 EDP 01



Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore EDP 02



Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore EDP 03



Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore EDP 04



Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore EDP 05

 <b>edp renewables</b>	<p style="text-align: center;">PARCO EOLICO CAMPOMARINO (CB) Relazione Di Valutazione Beni Interessati Dall'opera</p>	<p style="text-align: right;">Feb 2022</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

#### 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	Superfici e (mq)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/mq
Campomarino	42.630	Semin Irr	Annuncio privato	100.000	2,35
Guglionese	55.470	Semin Irr	Annuncio privato	125.000	2,25
Portocannone	30.000	Uliveto	Annuncio privato	6.000	5,00
Campomarino	170.000	Uliveto Vigneto	Annuncio privato	50.000	3,40

#### 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° 7 per il Comune di Campomarino e per il Comune di Portocannone. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2018 valevole per l'anno 2019 per la provincia di Campobasso.



	<b>REGIONE MOLISE</b> Regione agraria n.7 (CAMPOMARINO, GUGLIONESI, MAFALDA, MONTECILFONE, MONTENERO DI BISACCIA, PETACCIATO, PORTOCANNONE, SAN GIACOMO SCHIAVONI, SAN MARTINO IN PENSILIS, TAVENNA, TERMOLI).	
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Arboricoltura pregiata da legno	17291,00	1,72
Bosco ceduo	5745,00	0,57
Bosco Misto	9065,00	0,91
Canneto	19536,00	1,95
Frutteto	21644,00	2,16
Incolto produttivo	4407,00	0,44
Orto irriguo	34923,00	3,49
Pascolo	6512,00	0,65
Pascolo arborato	5745,00	0,57
Pascolo cespugliato	4852,00	0,48
Pioppeto	23686,00	2,37
Prato	16210,00	1,62
Querceto	14876,00	1,49
Seminativo	18132,00	1,81
Seminativo arborato	19983,00	2,00
Seminativo irriguo	25793,00	2,58
Uliveto	27902,00	2,79
Uliveto -vigneto	24963,00	2,50
Vigneto	22919,00	2,29
Vigneto a Capanneto	3415,00	3,41

## 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 rilevanza, 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.

	<p style="text-align: center;">PARCO EOLICO CAMPOMARINO (CB) Relazione Di Valutazione Beni Interessati Dall'opera</p>	<p style="text-align: right;">Feb 2022</p>
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Per i Comuni di Campomarino (CB) e Portocannone (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
Seminativo	10000	20000
Seminativo irriguo	15000	30000
Orto irriguo	20000	40000
Frutteto	25000	50000
Vigneto	16000	32000
Vigneto Irr	21000	42000
Uliveto	27000	54000
Ulieto Vigneto	23000	45000
Pascolo	3200	6400

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 calcolato 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 Campomarino:

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI CAMPOMARINO E PORTOCANNONE</b>	
<b>Comuni di Campomarino (CB) e Portocannone (CB)</b>	
<b>Tipo di coltura</b>	<b>Euro/mq</b>
Seminativo	1,80 €
Seminativo irriguo	2,58 €
Orto irriguo	3,49 €
Frutteto	3,92 €
Vigneto	2,55 €
Vigneto Irr	3,41 €
Vigneto Uliveto	3,00 €
Uliveto	4,05 €
Pascolo	0,53 €

## 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 Elettrodotto:**

- 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 elettrodotto 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.

 <b>edp renewables</b>	PARCO EOLICO CAMPOMARINO (CB) Relazione Di Valutazione Beni Interessati Dall'opera	Feb 2022
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------

### **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**

- 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