



Regione Puglia
Provincia di Taranto
Comune di Mottola



Impianto FV "Mottola" Potenza DC 35,522 MWp

Titolo:

KUXNGF5_PianoEsproprio_03

Relazione di stima

Numero documento:

Commissa	Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.
2 0 3 6 0 6	D	R	0 1 7 9	0 0

Committente:



SINERGIA GP4

SINERGIA GP4 S.R.L.
CENTRO DIREZIONALE, IS. G1, SCC, INT 58
80143 NAPOLI
PEC: sinergia.gp4@pec.it
Rappresentante, Sviluppatore e Coordinatore: **ing. Filippo Mercorio**



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	17.12.2020	NOTA REGIONE PUGLIA Prot. AOO 159/01/12/2020 n° 8571	A. CATALDO	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	6



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 fotovoltaico da realizzarsi nel Comune di Mottola (TA) in località "San Basilio", da collegare alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione su uno stallo a 150 KV in antenna alla Stazione Elettrica di Trasformazione (SE) a 380/150 kV della RTN di Castellaneta (TA)

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 28.05.20212).

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 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 - Taranto (TA) 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 Taranto di seguito riportati:



Ufficio del territorio di TARANTO

Data: 29/10/2013
Ora: 12.39.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: CASTELLANETA, GENOSA, LATERZA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: MARTINA FRANCA, MOTTOLA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	26355,00	SI	SI					
BOSCO CEDUO	2488,00				2194,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3150,00				2541,00			
BOSCO MISTO	2320,00				2320,00			
FRUTTETO	9051,00				8032,00			
MANDORLETO	6478,00				6640,00			
ORTO	10500,00				7035,00			
ORTO IRRIGUO	16800,00				14437,00			
PASCOLO	1690,00				1446,00			
PASCOLO ARBORATO	1874,00				1874,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1499,00				1446,00			
SEMINATIVO	6825,00				5250,00			
SEMINATIVO ARBORATO	7140,00				5565,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11550,00				10395,00			
ULIVETO	8211,00				6835,00			
ULIVETO IRRIGUO	11025,00				9639,00			

per la Regione Agraria n° 1, in riferimento alle colture attuali riscontrate dalle visure catastali si riportano di seguito i relativi valori per ha:

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 6.825
Seminativo Arborato	€ 7.140
Uliveto	€ 8.211
Vigneto	€ 22.050
Pascolo	€ 1.690
Pascolo Arborato	€ 1.874
Pascolo cespugliato	€ 1.499
Bosco ceduo	€ 2.488
Orto Irriguo	€ 16.800

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.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	€ 8.190
Seminativo Arborato	€ 8.568
Uliveto	€ 9.853
Vigneto	€ 26.460
Pascolo	€ 2.028
Pascolo Arborato	€ 2.249
Pascolo cespugliato	€ 1.799
Bosco ceduo	€ 2.986
Orto Irriguo	€ 20.160

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 sola servitù interrata, 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:

valore unitario di esproprio

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 8.190
Seminativo Arborato	€ 8.568
Uliveto	€ 9.853
Vigneto	€ 26.460
Pascolo	€ 2.028
Pascolo Arborato	€ 2.249
Pascolo cespugliato	€ 1.799
Bosco ceduo	€ 2.986
Orto Irriguo	€ 20.160

valore unitario di asservimento

Coltura	Valore agricolo Medio (€/ha)
Seminativo	€ 5.733
Seminativo Arborato	€ 5.998
Uliveto	€ 6.897
Vigneto	€ 18.522
Pascolo	€ 1.420
Pascolo Arborato	€ 1.574
Pascolo cespugliato	€ 1.259
Bosco ceduo	€ 2.090
Orto Irriguo	€ 14.112



SINERGIA GP4

KUXNGF5_PianoEsproprio_03
RELAZIONE DI STIMA
Impianto FV "Mottola"



Codifica Elaborato: **203606_D_R_0179** Rev. 00

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.

