



Regione Basilicata
 Provincia di Matera
 Comuni di Pomarico, Bernalda e Montescaglioso



Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica denominato "Lama di Palio", costituito da 9 (nove) aerogeneratori per una potenza nominale totale di 61,20 MW da realizzarsi nei Comuni di Pomarico e Montescaglioso con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Pomarico, Bernalda e Montescaglioso

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commissa						Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.
2	2	4	3	1	3	D	R	0 1 2 5	0 0

Proponente:



FRI-EL S.p.A.
 Piazza della Rotonda 2
 00186 Roma (RM)
fri-elspa@legalmail.it
 P. Iva 01652230218
 Cod. Fisc. 07321020153

PROGETTO DEFINITIVO

A.13.2

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	28.10.2022	EMISSIONE	C. ELIA	D. 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	5

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 dell'impianto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica costituito da n° 9 aerogeneratori per una potenza massima di 61,2 MW, denominato "Lama di Palio" da realizzarsi nei Comuni di Pomarico e Montescaglioso, e delle relative opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, collegato in antenna alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione con uno stallo a 150 kV sulla futura Stazione Elettrica (SE) di Smistamento a 150 kV della RTN denominata "Montescaglioso" ubicata all'interno del Comune di Montescaglioso, nel seguito definito il "Progetto".

In particolare, con il termine "Progetto" si fa riferimento all'insieme di: Impianto Eolico, costituito da n° 9 aerogeneratori, Cavidotto MT, Stazione Elettrica d'Utenza, Impianto d'Utenza per la Connessione (elettrdotto aereo AT) ed Impianto di Rete per la connessione.

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

credizie – 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 28.05.2012).

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 criterio di stima ed in particolare facendo riferimento a:

- i dati disponibili da recenti compravendite di immobili simili in zona.

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 di mercato 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, i valori di mercato medi ricavati vengono di seguito riportati:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	6500
SEMINATIVO ARBORATO	6700
SEMINATIVO IRRIGUO	11600
ORTO IRRIGUO	14500
FRUTTETO SPECIALIZZATO	16500
VIGNETO	7800
VIGNETO ALTO INTELAIATO	12800
VIGNETO - ULIVETO	8100
ULIVETO	9000
CASTAGNETO DA FRUTTO	3500
PASCOLO	1200
PASCOLO ARBORATO	1200
PASCOLO CESPUGLIATO	1200
INCOLTO PRODUTTIVO	650
BOSCO ALTO FUSTO	4500
BOSCO CEDUO	4500

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.M 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.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.M. Per cui, i valori da utilizzarsi quale base delle stime per le aree oggetto della procedura espropriativa sono i seguenti:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	7800
SEMINATIVO ARBORATO	8040
SEMINATIVO IRRIGUO	13920
ORTO IRRIGUO	17400
FRUTTETO SPECIALIZZATO	19800
VIGNETO	9360
VIGNETO ALTO INTELAIATO	15360
VIGNETO - ULIVETO	9720
ULIVETO	10800
CASTAGNETO DA FRUTTO	4200
PASCOLO	1440
PASCOLO ARBORATO	1440
PASCOLO CESPUGLIATO	1440
INCOLTO PRODUTTIVO	780
BOSCO ALTO FUSTO	5400
BOSCO CEDUO	5400

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 servitù di passaggio e cavidotto, servitù di sorvolo e occupazione temporanea, al valore unitario precedentemente determinato si applicheranno degli abbattimenti. Nel caso della determinazione dei valori di asservimento, un abbattimento del 50% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di passaggio e cavidotto e un abbattimento del 75% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di sorvolo. Nel caso di occupazione temporanea, 1/12 del valore di esproprio per ogni mese di occupazione.

I valori così determinati sono mostrati di seguito:

Valore unitario di esproprio

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	7800
SEMINATIVO ARBORATO	8040
SEMINATIVO IRRIGUO	13920
ORTO IRRIGUO	17400
FRUTTETO SPECIALIZZATO	19800
VIGNETO	9360
VIGNETO ALTO INTELAIATO	15360
VIGNETO - ULIVETO	9720
ULIVETO	10800

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
CASTAGNETO DA FRUTTO	4200
PASCOLO	1440
PASCOLO ARBORATO	1440
PASCOLO CESPUGLIATO	1440
INCOLTO PRODUTTIVO	780
BOSCO ALTO FUSTO	5400
BOSCO CEDUO	5400

Valore unitario servitù passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	3900
SEMINATIVO ARBORATO	4020
SEMINATIVO IRRIGUO	6960
ORTO IRRIGUO	8700
FRUTTETO SPECIALIZZATO	9900
VIGNETO	4680
VIGNETO ALTO INTELAIATO	7680
VIGNETO - ULIVETO	4860
ULIVETO	5400
CASTAGNETO DA FRUTTO	2100
PASCOLO	720
PASCOLO ARBORATO	720
PASCOLO CESPUGLIATO	720
INCOLTO PRODUTTIVO	390
BOSCO ALTO FUSTO	2700
BOSCO CEDUO	2700

Valore unitario servitù di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	1950
SEMINATIVO ARBORATO	2010
SEMINATIVO IRRIGUO	3480
ORTO IRRIGUO	4350
FRUTTETO SPECIALIZZATO	4950
VIGNETO	2340
VIGNETO ALTO INTELAIATO	3840
VIGNETO - ULIVETO	2430
ULIVETO	2700
CASTAGNETO DA FRUTTO	1050
PASCOLO	360
PASCOLO ARBORATO	360
PASCOLO CESPUGLIATO	360
INCOLTO PRODUTTIVO	195
BOSCO ALTO FUSTO	1350
BOSCO CEDUO	1350

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO	650
SEMINATIVO ARBORATO	670
SEMINATIVO IRRIGUO	1160
ORTO IRRIGUO	1450
FRUTTETO SPECIALIZZATO	1650
VIGNETO	780
VIGNETO ALTO INTELAIATO	1280
VIGNETO - ULIVETO	810
ULIVETO	900
CASTAGNETO DA FRUTTO	350
PASCOLO	120
PASCOLO ARBORATO	120
PASCOLO CESPUGLIATO	120
INCOLTO PRODUTTIVO	65
BOSCO ALTO FUSTO	450
BOSCO CEDUO	450

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 di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. Inoltre, per le sole aree oggetto di espropriazione, nei casi di cessione volontaria e/o terreni coltivati, saranno riconosciute le seguenti maggiorazioni:

- +10% nel caso della cessione volontaria;
- +50% nel caso di terreni coltivati;

da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

