

REGIONE SICILIA

PROVINCIA DI PALERMO

COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

LOCALITÀ GROTTICELLI

Oggetto:

PROGETTO DEFINITIVO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO AVENTE POTENZA DI PICCO PARI A 15,48 MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 14,42 MW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE

Sezione:

SEZIONE L - STIMA ECONOMICA

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Nome file stampa:

FV.CST01.PD.L.04.pdf

Codifica Regionale:

RS12REL0015A0_RelazioneStima

Scala:

Formato di stampa:

Nome elaborato:

FV.CST01.PD.L.04

Tipologia:

R

A4

Proponente:

E-WAY 5 S.r.l.

Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4

00186 ROMA (RM)

P.IVA. 16647371000



E-WAY 5 S.R.L.
P.zza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 - Roma
P.IVA. 16647371000
PEC: e-way5srl@legalmail.it

Progettista:

E-WAY 5 S.r.l.

Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4

00186 ROMA (RM)

P.IVA. 16647371000



CODICE	REV. n.	DATA REV.	REDAZIONE	VERIFICA	VALIDAZIONE
FV.CST01.PD.L.04	00	07/2022	G.Carrano/A.Antoniello	A.Bottone	A.Bottone

E-WAY 5 S.r.l.

Sede legale
Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4
00186 ROMA (RM)
PEC: e-way5srl@legalmail.it tel. +39 0694414500

INDICE

1	PREMESSA.....	5
2	SCOPO DELL'ANALISI	6
3	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	7
4	CRITERI DI VALUTAZIONE.....	8
5	RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	10
6	STIMA DEL VALORE DEI BENI	14
6.1	Modalità di valutazione della indennità di servitù permanente.....	14
	ALLEGATO A: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
	ALLEGATO B: VISURE CATASTALI.....	17



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	3 di 17

INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1: Inquadramento su ortofoto</i>	<i>7</i>
<i>Figura 2: V.A.M. provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia - rilevazione 2020 fonte EXEO</i>	<i>11</i>



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	4 di 17

INDICE DELLE TABELLE

<i>Tabella 1 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia</i>	<i>12</i>
<i>Tabella 2 - definizione del V.M. per servitù -Provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia.....</i>	<i>15</i>

1 PREMESSA

Il presente elaborato è riferito al progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto agro-fotovoltaico di produzione di energia elettrica da fonte solare, sito in agro di Castronovo di Sicilia (PA).

In particolare, l'impianto in progetto ha una potenza di picco pari a 15,48 MWp e una potenza nominale di 14,42 MW ed è costituito dalle seguenti sezioni principali:

1. Un campo agro-fotovoltaico suddiviso in 4 sottocampi, costituiti da moduli fotovoltaici bifacciali aventi potenza nominale pari a 550 Wp cadauno ed installati su strutture ad inseguimento solare mono-assiali (tracker);
2. Una stazione di conversione e trasformazione dell'energia elettrica detta "Power Station" per ogni sottocampo dell'impianto;
3. Una Cabina di Raccolta e Misura a 36 kV;
4. Linee elettriche a 36 kV in cavo interrato per l'interconnessione delle Power Station con la Cabina di Raccolta e Misura;
5. Una linea elettrica a 36 kV in cavo interrato per l'interconnessione della Cabina di Raccolta e Misura con la Futura Stazione Elettrica (SE) 380/150/36 kV.

Titolare dell'iniziativa proposta è la società E-Way 5 S.R.L., avente sede legale in Piazza di San Lorenzo in Lucina, 4 - 00186 Roma (RM), P.IVA 16647371000.

2 SCOPO DELL'ANALISI

Nelle mire dall'attivazione della procedura autorizzativa per la realizzazione dell'impianto agro-fotovoltaico, di cui in premessa, la presente relazione si pone l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato delle aree da coinvolgere nell'iniziativa, specificatamente per la realizzazione delle opere di connessione "interne ed esterne" al perimetro di impianto al fine di ottemperare correttamente alle procedure di asservimento che si rendano necessarie.

È forse il caso di sottolineare che i documenti a corredo della presente, ed aventi ad oggetto il piano particellare descrittivo e grafico, si riferiscono all'intera opera e sono suddivisi in due macro-blocchi:

- **Aree di impianto** (quelle riferite, cioè, alle particelle interessate da recinzioni, fasce di mitigazione, installazione dei tracker e viabilità interna);
- **Opere di connessione** (con indicazione delle particelle interessate da cavidotto interno ed esterno).

Preme sottolineare, in questa sede, che la proponente dispone di idoneo titolo afferente alla disponibilità dei suoli per le aree di impianto che, per questo motivo, non sono coinvolte nella determinazione di un valore di indennizzo.

3 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Codesta relazione si basa, in primis, su un'analisi amministrativa e documentale dei suoli coinvolti. Allo scopo sono stati acquisiti documenti quali:

- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Castronovo di Sicilia (ALLEGATO A);
- Visure catastali di tutte le particelle coinvolte (ALLEGATO B);
- Estratti di mappa catastale dei fogli coinvolti;
- Listino 2021 Valori Agricoli Medi per la Provincia di Palermo rilevazione anno 2020.

Sulla scorta di questa documentazione è stato possibile redigere due specifici elaborati:

- Piano Particellare Descrittivo (o Analitico) contenente l'elenco di tutte le ditte interessate alle opere e la relativa incidenza sul progetto (elaborato FV.CST01.PD.L.06);
- Piano Particellare Grafico redatto su base catastale (elaborato FV.CST01.PD.L.05).

Analizzando gli incartamenti proposti è possibile asserire che le aree interessate, tanto dall'impianto, quanto dalle opere di connessione (ove non su pubblica strada), sono classificate dal vigente Piano Regolatore Generale come "Zona E" (destinate ad usi agricoli).

Le visure catastali a corredo confermano pienamente tale indicazione così come lo stato di fatto.



Figura 1: Inquadramento su ortofoto

4 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il metodo utilizzato è quello sintetico - comparativo condotto ricercando i prezzi delle compravendite di beni simili nella medesima area e per lo stesso periodo. Al paragrafo precedente si è fatto esplicito riferimento alla destinazione funzionale dei beni interessati ed alla corrispondente qualità/classe attribuita dall’Agenzia del Territorio: terreni agricoli. Il criterio di stima deve riferirsi, pertanto, a suoli destinati all’agricoltura ed improntati alla maggior efficienza produttiva possibile e da ritenersi non suscettibili di edificabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca D’Italia riporta una definizione del Valore di Mercato quale: *“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”*. CIT [da linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ottobre 2010 – ABI Associazione bancaria Italiana].

La difficoltà oggettiva, che si riscontra nella determinazione di un Valore di Mercato per beni simili compravenduti della medesima zona, e con le stesse caratteristiche, è la ricerca di dati da porre a statistica. Le informazioni provenienti da fonti ufficiali sono scarse e, non sempre, le somme poste a base di atto notarile corrispondono al reale valore del bene compravenduto.

Con la sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte costituzionale ha dichiarato l’incostituzionalità dell’articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Tale illegittimità si traduce, sostanzialmente, con la determinazione del valore di mercato del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie. L’applicazione del valore agricolo di mercato, e non più quello tabellare dettato dall’applicazione dei VAM, pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri, consentirà di attribuire il giusto valore di mercato ai terreni espropriati, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute.

E-WAY 5 S.r.l. si riserva la proprietà di questo documento e ne vieta la riproduzione e la divulgazione a terzi se non espressamente autorizzati.



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	9 di 17

Per effetto della sentenza di cui innanzi, sono abrogate automaticamente anche le norme che riconoscono le maggiorazioni delle indennità previste ex art. 45 comma 2 lett. c) e d) del citato DPR 327/01.

Per marginalizzare tale problematica si è scelto di fare, comunque, riferimento al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) come valore di partenza cui applicare coefficienti correttivi che riportino tale indice ad una quota più vicina al Valore di Mercato.



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	10 di 17

5 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

I terreni interessati dall'iniziativa ricadono integralmente nei comprensori comunali di Castronovo di Sicilia rispettivamente ai fogli 7, 9, 19. Detto territorio fa parte della REGIONE AGRARIA N°: 2 Comuni di: ALIA, CASTRONUOVO DI SICILIA, MONTEMAGGIORE, BELSITO, SCLAFANI BAGNI, VALLEDOLMO.

Ad oggi, non sono disponibili dati aggiornati al 2022 per la Provincia di Palermo sulla piattaforma della Agenzia delle Entrate relativamente ai valori agricoli medi. Il reperimento dei medesimi dati è stato effettuato tramite il portale EXEO, fonte altrettanto autorevole, che effettua annualmente analisi di settore e mette a disposizione il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Palermo

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI PALERMO-RILEVAZIONE 2020

CASTRONOVO DI SICILIA

<p>Abitanti: 3.213 Superficie: kmq 199 Altitudine: m 660 Classificazione climatica: zona D, 1627 GG</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Comune collinare interno a vocazione agricola, dista 83 km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G273A	6.000	12.000
Orto irriguo	G273A	16.000	33.000
Frutteto	G273C	8.000	20.000
Vigneto	G273B	19.000	35.000
Vigneto D.O.C. IGP	G273B	27.000	48.000
Uliveto	G273H	7.000	16.000
Pascolo	G273G	1.500	3.000
Bosco alto fusto	G273D	1.700	4.500
Bosco ceduo	G273I	1.200	3.500
Castagneto da frutto	G273D	3.500	9.000
Agumeto	G273L	13.000	33.000
Mandorleto	G273H	4.200	10.000
Ficodindieto	G273E	3.100	6.000
Incolto sterile	G273E	600	1.200

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 20/07/2022. Unica persona autorizzata al possesso

Figura 2: V.A.M. provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia - rilevazione 2020 fonte EXEO

Sulla base dei valori reperiti da tali fonti, considerata l'esposizione, la giacitura, la natura dei suoli, la disponibilità idrica degli stessi, la vocazione colturale e tutti gli altri parametri dedotti dai sopralluoghi in sito, è stato possibile addivenire ad un valore medio di base da attribuire ai suoli suddivisi per destinazione colturale così come identificate dalle visure catastali:

- Seminativo;
- Seminativo uliveto.

Nelle tabelle comparative, reperite dalle varie fonti, non sono contemplate tutte le classi ibride/miste tra le precedenti in elenco, essendo le stesse una mera commistione tra classamenti singoli. La determinazione del VAM è stata ottenuta dalla media aritmetica dei valori massimi di ciascuna e suddividendo le medesime tabelle per comune catastale.

Tabella 1 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia

CASTRONOVO DI SICILIA								
DETERMINAZIONE DEL V.M. DEI SUOLI AGRICOLI PER LA PROVINCIA DI PALERMO - ESPROPRIO								
QUALITA' DI COLTURE COINVOLTE	MIN€/HA	MAX €/HA	MEDIA €/HA	INCREMENTO TASSE	PROP. AUMENTO REDD.	SVALUTAZ. A CAUSA OPERE	V.M. €/HA	V.M. €/m
SEMINATIVO	6.000,00 €	12.000,00 €	9.000,00 €	+5%	+5%	+10%	10.800, €	1,08 €
SEMIN/ULIV			10.250,00 €	+5%	+5%	+10%	12.300 €	1,23 €

Il valore finale è ottenuto a partire dal VAM proposto per suoli con classi colturali simili per l'anno 2020. Al VAM sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di adeguarlo ad un più probabile valore di mercato.

I coefficienti utilizzati sono:

- +5% per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, nonché tasse e imposte afferenti all'ultimo quinquennio
- +5% per potenziale propensione ad un aumento di redditività verificata sulla base dei sopralluoghi di stima

E-WAY 5 S.r.l. si riserva la proprietà di questo documento e ne vieta la riproduzione e la divulgazione a terzi se non espressamente autorizzati.



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	13 di 17

- +10% per variazioni di condizioni del terreno non oggetto di esproprio, che si stima, possano incidere nella sua svalutazione riducendone il potenziale valore

Le tabelle appena riportate sono alla base della determinazione del Valore di Mercato da attribuire alle operazioni di esproprio e di asservimento sui suoli interessati permanentemente e stabilmente dalle opere di connessione. Si puntualizza che nel caso in esame non sono presenti terreni da assoggettare ad esproprio ma il valore così determinato sarà utilizzato solo ed esclusivamente come base per la determinazione dell'indennità di servitù permanente.

6 STIMA DEL VALORE DEI BENI

6.1 Modalità di valutazione della indennità di servitù permanente

Stima dell'indennità di servitù ELETTRODOTTO (cfr. Cod.Civ.art.1056, Leggi speciali art. 119 ss. R.d. n. 1775\1933; l. n. 1314\1964 e l. n. 339\1986 e D.P.R. 327/2001). Le servitù di elettrodotto e similari consistono nel diritto di far passare le condutture elettriche e gli impianti ad esse connessi attraverso i fondi altrui e di compiere sui fondi stessi tutte le costruzioni e le operazioni necessarie all'esercizio, alla sorveglianza e alla manutenzione. Il fondo dominante, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, prevalente è rappresentato dall'impianto di distribuzione (stabilimento di produzione e di distribuzione dell'energia elettrica) mentre il fondo servente è un qualsiasi immobile rustico o urbano sul quale debbano installarsi gli impianti necessari all'elettrodotto. L'indennità comprende il valore (V1), al lordo delle imposte, delle aree occupate dai basamenti e dalle cabine, maggiorate di una zona di rispetto, un quarto del valore (V2), al lordo delle imposte, del terreno sotteso ai cavi, i danni (D) di ogni specie che l'intero fondo subisce per l'imposizione della servitù ed i frutti pendenti (Fp).

$$Ind = (V1 + Imp/r) + 1/4 (V2 + Imp/r) + D + Fp$$

DEPREZZAMENTO DEL BENE A SEGUITO DELL'ASSERVIMENTO

Nel caso di servitù NON apparenti, quali ad esempio gasdotto o cavidotto, ove l'utilizzo del bene asservito da parte del proprietario continua ad essere possibile dopo l'asservimento, il valore dell'indennizzo potrà essere calcolato attraverso una doppia stima: in due situazioni differenti. L'indennizzo equivarrà, quindi, alla differenza tra il valore di mercato del bene prima dell'asservimento ed il valore di mercato del bene dopo l'asservimento (cioè del bene asservito). Si precisa che in questo caso, a differenza del precedente metodo, non vi è sottrazione di nessuna porzione di bene, che resta funzionalmente immutato (fatto salvo per le limitazioni imposte dalla servitù). In questo caso potrà farsi riferimento anche al valore di capitalizzazione.

$$Ind = Vm0 - Vm1$$

Altra soluzione più facilmente applicabile risiede nella quantificazione di una percentuale di deprezzamento del fondo (meglio sarebbe dire della «unità fondiaria»), pari alla perdita di valore dovuta alle limitazioni imposte con la servitù non apparente. Con questo metodo il dibattito estimativo sposta il suo focus sulla stima della "più giusta" percentuale di perdita di valore, diretta funzione degli effettivi vincoli apposti (non edificandi, non plantandi, accesso per manutenzioni, ecc.) e non come banale applicazione di una % bibliografica.

E-WAY 5 S.r.l. si riserva la proprietà di questo documento e ne vieta la riproduzione e la divulgazione a terzi se non espressamente autorizzati.

$$Ind = Vm0 \times \%$$

NEL CASO DELLE SERVITU' NON APPARENTI

Ove la servitù non pregiudichi l'utilizzo del bene da parte del proprietario, come per i gasdotti, alle voci precedenti si dovranno aggiungere:

- *ripristino delle condizioni del suolo e del soprassuolo quo antem;*
- *mancata redditività temporanea minore redditività futura vista la possibilità di produrre reddito che deriva dall'utilizzabilità agricola della porzione asservita, si ritiene che in certi casi Imposte e Tributi possano restare a carico del proprietario.*

CIT [da Giornate di studio – Roma 8 e 9 ottobre 2020 Estimo: scienza del metodo: STIMA DELLE SERVITU']

Ciò assunto si ritiene poter definire, secondo lo schema seguente, l'indennizzo da corrispondere per le servitù di elettrodotto interrate, siano esse AT o MT.

Tabella 2 - definizione del V.M. per servitù -Provincia di Palermo – Castronovo di Sicilia

CASTRONOVO DI SICILIA					
DETERMINAZIONE DEL V.M. DEI SUOLI AGRICOLI PER LA PROVINCIA DI PALERMO-SERVITU' DI ELETTRODOTTO					
QUALITA' DI COLTURE COINVOLTE	V.M.€/HA	ABBATTIMENTO INDENNIZZO	RIPRISTINI + MANCATO REDDITO TEMPOR.	V.M. €/HA	V.M. €/m
SEMINATIVO	10.800,00 €	-30%	+2%	7.776,00 €	0,78 €
SEMIN/ULIV	12.300,00 €	-30%	+2%	8.856,00 €	0,89 €

Le maggiorazioni previste, una tantum, per l'indennizzo dei mancati ricavi temporanei e per il ripristino dei suoli, a valle delle lavorazioni al fine di riprenderne l'utilizzo colturale, sono state valutate con incidenza pari al 2% del Valore di Mercato. Esse vanno a rinfancare il ribasso del 30% previsto per i suoli soggetti alla sola servitù di elettrodotto.



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	16 di 17

ALLEGATO A: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA



RELAZIONE DI STIMA

CODICE	FV.CST01.PD.L.04
REVISIONE n.	00
DATA REVISIONE	06/2022
PAGINA	17 di 17

ALLEGATO B: VISURE CATASTALI
