

		 REGIONE PUGLIA		 PROVINCIA di FOGGIA			
 COMUNE di SERRACAPRIOLA		 COMUNE di SAN PAOLO DI CIVITATE		 COMUNE di TORREMAGGIORE			
Proponente	 PACIFICO ACQUAMARINA 2 S.r.l. Sede: Piazza Walther Von Vogelweide, n.8 - 39100 Bolzano (BZ) Pec: pacificoacquamarina2sr@legalmail.it P.iva: 04351410719			Sviluppo e Coordinamento	 PLAN A ENERGY S.R.L. Sede: Via Cavour n.104 40026 Imola BO Pec: planaenergy@pec.it C.F e P.IVA : 03930841204		
Progettazione generale e progettazione elettrica	 STUDIO INGEGNERIA ELETTRICA MEZZINA dott. ing. Antonio Via T. Solis 128 71016 San Severo (FG) Tel. 0882.228072 Fax 0882.243651 e-mail: info@studiomezzina.net Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia matr. n 1604			Supervisione scientifica piani culturali e montaggio	 Università di Foggia Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimenti, Risorse Naturali e Ingegneria (DAFNE) Sede: via Antonio Gramsci, 89/91 Foggia 71122 P.iva: 03016180717		
Studio e progetto ecologico vegetazionale	 Dott. Biol. Leonardo Beccaris Via D'Enghien, 43 - 73013 Galatina (LE) cell. 3209709895 E-Mail: beccarisil@gmail.com Ordine nazionale dei Biologi Albo-Sezione matr. n. AA_067313			Studio di impatto ambientale	 Dott.ssa Anastasia Agnoli Via Armando Diaz, 37 73100 Lecce (LE) cell. 3515100328 E-Mail: anastasia.agnoli989@gmail.com		
Studio meteorologico	Dott. Biol. Elisa Gatto Via S. Santo, 22 73044 Galatone (LE) cell. 3283433525 E-Mail: dottelisagatto@gmail.com Ordine nazionale dei Biologi matr. n. AA_090001			Studio idraulico geologico e geotecnico	Dott. Nazario Di Lella Tel./Fax 0882.991704 cell. 328 3250902 E-Mail: geol.dilella@gmail.com Ordine regionale dei Geologi della Puglia matr. n. 345		
Studio funaiatico	Dott. Fabio Mastropasqua Via Padre Pio da Pietrelcina 10 70020 Bitritto (BA) cell. 3201488569 E-Mail: fabiomastro77@gmail.com Collegio Interprovinciale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici lauerati" matr n. 276			Rappresentazioni fotorealistiche	 Arch. Gaetano Fornarelli Via Fulcignano Casale 17 73100 Lecce (LE) cell. 3358758545 E-Mail: forgaet@gmail.com Ordine degli Architetti della provincia di Lecce matr. n. 1739		
Studio archeologico	 NOSTOI s.r.l. Dott.ssa Maria Grazia Liseno Tel. 0972.081259 Fax 0972.83694 E-Mail: mgliseno@nostoisrl.it Elenco Nazionale Archeologo Fascia I matr n. 1646			Studio agrario e agro-voltaiico	Dott. Agr. Alfonso Mogavero Viale Fortore 9/C 71121 Foggia Tel./Fax: 0881 723673 Cell. 335 6287405 E-Mail: studiomogavero@gmail.com Ordine dottori agronomi di Foggia n. 372		
Studio acustico	STUDIO FALCONE Ingegneria Ing. Antonio Falcone Tel. 0884.534378 Fax. 0884.534378 E-Mail: antonio.falcone@studiofalcone.eu Ordine degli Ingegneri di Foggia matr. n.2100			Studio strutturale	 STM TECHNICAL SOLUTIONS Ing. Tommaso Monaco Tel. 0885.429850 Fax 0885.090485 E-Mail: ing.tommaso@studiotecnicomonaco.it Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia matr. n. 2906		
Studio paesaggistico e di inserimento urbanistico	 Dott. Agr. Barnaba Marinosci via Pilella 19, 73040 Alliste (LE) Cell. 329 3620201 E-Mail: barnabamarinosci@gmail.com Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali provincia di Lecce matr. n 674			Consulenza topografica	Geom. Matteo Occhiochiuso Tel. 328 5615292 E-Mail: matteo.occhiochiuso@virgilio.it Collegio dei Circondariale Geometri e Geometri Laureati di Lucera matr. n. 1101		
Opera	Progetto definitivo per la realizzazione di un impianto Agri-Fotovoltaico denominato " TOVAGLIA" da realizzarsi in cave dismesse o da dismettere e recuperare, site in località "Masseria Tovaglia" nel territorio comunale di Serracapriola (FG) per una potenza complessiva di 26,557MWp nonchè delle opere connesse ed infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto						
	AUTORITA' PROCEDENTE V.I.A. :  Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica			AUTORITA' PROCEDENTE A.U. :  REGIONE PUGLIA			
Oggetto	Nome Elaborato: 96WX1A8_PianoEsproprio_04.pdf Descrizione Elaborato: Relazione tecnica estimativa ai fini dell'esproprio						
	00	28/10/2022	Progetto definitivo			Ing. A. Mezzina	Pacifico Acquamarina 2 S.r.l.
Rev.		Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione	
Scala:							
Formato:	Codice Pratica			96WX1A8			

STUDIO MOGAVERO srl

Dott. agr. Alfonso MOGAVERO

Viale Fortore, 9/C - 71121 FOGGIA

C.F./P.IVA: 04379240718

Tel./fax 0881-723673 - Cell. 335-6287405

E-mail: studiomogavero@gmail.com

Pec: studiomogaverosrl@pec.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI TERRENI AGRICOLI OGGETTO DI ESPROPRIO

Il Committente:

Società PACIFICO ACQUAMARINA 2 S.r.l.

Piazza Walther Von Vogelweide n. 8

39100 – BOLZANO BZ

C.F./P.IVA: 04351410719

Pec: pacificoacquamarina2srl@legalmail.it

Il Tecnico

Dott. Agr. Alfonso MOGAVERO

Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO AGRIVOLTAICO	4
3. INFORMAZIONI GENERALI.....	5
4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	14
5. CONCLUSIONI.....	15

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI TERRENI AGRICOLI OGGETTO DI ESPROPRIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Alfonso MOGAVERO, nato a Foggia il 18.07.67 e iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia con il numero d'ordine 372, ha ricevuto l'incarico da parte del sig. Herberg Fabian Angel Paul, nato a Stoccarda (Germania) il 13/04/1981, in qualità di Legale Rappresentante della ditta "Società PACIFICO ACQUAMARINA 2 S.r.l." con sede a Bolzano (BZ) in piazza Walther Von Vogelweide n. 8 - C.A.P. 39100 (C.F./P.IVA: 04351410719), di redigere una relazione "tecnica estimativa" per la valutazione di terreni agricoli interessati da un cavidotto al servizio di un progetto agrivoltaico da realizzare in agro di Serracapriola FG, località "Masseria Tovaglia".

La relazione rappresenta una parte integrante della documentazione tecnica necessaria del procedimento di Autorizzazione Unica, ex D.lgs. n. 387/2003 e in particolare, alle disposizioni previste dalle "Istruzioni Tecniche per la informatizzazione della documentazione a corredo dell'Autorizzazione Unica" R.R. n. 24 del 30 dicembre 2010 - "Regolamento attuativo del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010" - "Linee Guida per l'Autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" recante la individuazione di aree e siti non idonei alla installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nella Regione Puglia e dalla D.G.R n. 3029 del 30 dicembre 2010, che approva la "Disciplina del procedimento unico di autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili".

A tal proposito, lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi nel 2021 e 2022, per effettuare i rilievi necessari per lo svolgimento dell'incarico.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO AGRIVOLTAICO

La presente relazione ha come scopo l'analisi dei valori agricoli dei terreni oggetto di esproprio e/o servitù per la realizzazione di un cavidotto e di una sottostazione utente al servizio di un impianto agrivoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Il progetto verrà realizzato in agro di Serracapriola FG alla località "Masseria Tovaglia", della potenza complessiva nominale a regime di 26,557 MWp, o di potenza maggiore nel caso in cui l'evoluzione tecnologica dei pannelli fotovoltaici consentano di raggiungere potenze maggiori, a parità d'ingombri.

Per i dettagli catastali dell'intero progetto (AFV, Cavidotto, SST, ecc.) si rimanda alla relazione PedoAgronomica.

3. INFORMAZIONI GENERALI

I terreni agricoli in questione sono inseriti in un comprensorio con un clima mediterraneo, tipico della regione di appartenenza, caratterizzato da un periodo estivo con scarse precipitazioni e da inverni miti con buona piovosità (l'associazione di estati secche con inverni piovosi rappresenta un carattere peculiare del clima mediterraneo, risultato fondamentale per l'ottenimento di determinate caratteristiche qualitative e peculiari per diverse produzioni agricole pugliesi).

Gli immobili agricoli che verranno interessati per la realizzazione sia della sottostazione che del cavidotto, sono individuati a Nuovo Catasto Terreno secondo quanto riportato nel prospetto seguente:

COMUNE	Foglio di mappa	Particella catastale	Qualità catastale
SERRACAPRIOLA	8	41	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	36	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	8	30	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	4	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	77	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	6	34	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	27	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	9	27	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	28	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	89	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	89	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	145	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	145	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	197	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	199	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	199	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	198	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	35	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	35	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	35	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	35	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	184	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	9	184	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	184	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	184	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	192	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	192	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	192	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	9	192	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	90	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	43	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	8	49	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	101	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	127	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	127	VIGNETO

SERRACAPRIOLA	10	127	ULIVETO
SERRACAPRIOLA	10	24	PASCOLO CESPUGLIATO
SERRACAPRIOLA	10	24	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	8	PASCOLO CESPUGLIATO
SERRACAPRIOLA	10	8	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	9	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	9	ULIVETO
SERRACAPRIOLA	10	76	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	75	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	75	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	25	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	25	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	107	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	107	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	10	86	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	71	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	70	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	70	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	69	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	69	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	10	74	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	3	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	10	3	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	11	29	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	18	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	12	18	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	8	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	8	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	12	65	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	65	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	12	15	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	15	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	12	12	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	70	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	70	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	12	69	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	12	69	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	12	20	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	20	40	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	20	40	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	20	40	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	20	40	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	20	46	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	20	46	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	21	158	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	21	158	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	21	157	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	21	82	SEMINATIVO IRRIGUO

SERRACAPRIOLA	30	378	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	374	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	374	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	352	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	366	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	376	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	360	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	360	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	350	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	362	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	362	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	354	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	354	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	372	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	372	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	368	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	346	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	344	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	344	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	364	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	342	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	348	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	348	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	383	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO

SERRACAPRIOLA	30	103	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	104	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	104	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	104	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	190	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	105	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	106	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	88	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	87	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	86	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	86	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	84	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	83	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	82	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	81	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	81	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	80	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	76	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	76	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	75	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	74	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	73	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	20	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	41	1	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	1	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	25	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	167	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	215	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	26	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	177	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	176	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	41	175	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	83	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	41	5	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	41	158	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	209	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	257	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	257	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	257	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	118	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	118	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	30	216	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	30	385	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	385	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	30	276	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	30	276	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	17	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	17	SEMINATIVO IRRIGUO

SERRACAPRIOLA	40	17	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	284	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	285	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	285	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	285	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	286	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	398	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	398	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	397	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	397	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	184	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	50	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	50	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	247	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	247	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	250	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	250	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	249	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	249	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	216	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	237	ORTO
SERRACAPRIOLA	40	238	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	234	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	211	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	340	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	44	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	343	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	343	VIGNETO
SERRACAPRIOLA	40	47	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	47	VIGNETO
SERRACAPRIOLA	40	47	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	345	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	40	62	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	81	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	81	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	40	57	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	40	57	ULIVETO
SERRACAPRIOLA	40	57	PASCOLO
SERRACAPRIOLA	51	102	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	51	103	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	51	70	SEMINATIVO IRRIGUO
SERRACAPRIOLA	51	70	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	51	63	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	51	67	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	51	66	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	51	127	SEMINATIVO
SERRACAPRIOLA	51	127	INCOLTO PRODUTTIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO

SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	287	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	285	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	283	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	213	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	213	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	213	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	213	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	281	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	281	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	281	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	281	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	279	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	279	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	279	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	279	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	277	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	277	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	277	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	277	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	275	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	275	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	275	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	275	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	273	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	271	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	167	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	259	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	267	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	318	VIGNETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	320	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	322	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	324	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	324	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	324	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	144	ULIVETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	144	ULIVETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	174	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	174	VIGNETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	14	116	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	2	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	157	SEMINATIVO IRRIGUO

SAN PAOLO DI CIVITATE	29	157	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	227	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	80	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	7	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	91	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	260	VIGNETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	307	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	251	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	251	ULIVETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	171	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	255	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	257	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	257	VIGNETO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	248	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	30	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	30	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	249	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	258	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	29	31	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	23	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	167	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	169	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	166	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	166	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	168	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	22	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	28	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	34	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	41	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	41	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	41	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	40	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	45	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	45	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	45	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	48	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	53	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	114	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	255	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	255	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	182	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	49	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	65	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	81	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	315	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	144	SEMINATIVO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	144	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	144	SEMINATIVO IRRIGUO

SAN PAOLO DI CIVITATE	28	287	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	287	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	287	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	256	VIGNETO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	256	SEMINATIVO IRRIGUO
SAN PAOLO DI CIVITATE	28	256	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	43	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	50	TERRENO DI NUOVA FORMAZIONE
TORREMAGGIORE	8	9	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	9	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	9	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	9	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	9	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	41	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	41	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	41	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	41	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	41	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	31	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	31	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	31	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	31	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	31	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	8	29	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	8	29	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	7	7	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	7	49	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	7	48	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	7	48	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	7	50	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	7	50	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	7	51	SEMINATIVO
TORREMAGGIORE	7	51	VIGNETO
TORREMAGGIORE	7	91	SEMINATIVO IRRIGUO
TORREMAGGIORE	7	92	SEMINATIVO IRRIGUO

Fig. 1: dati catastali dei terreni interessati dalle opere annesse al progetto AFV.

I fondi agricoli in questione sono situati in un comprensorio caratterizzato da colture cerealicole e orticole, ed in minima parte da superfici olivicole e viticole.

Il terreno è prevalentemente pianeggiante con qualche lieve pendenza circoscritta, ed è costituito da una buona struttura, una granulometria media-argillosa e un franco di coltivazione con una profondità media di circa 90-120 cm, che in generale, determinano una ottima fertilità agronomica.

Il comprensorio è ben servito da energia elettrica, linee telefoniche, da impianti collettivi di irrigazione (Consorzio per la Bonifica della Capitanata), da strade provinciali asfaltate e da strade interpoderali sterrate in buono stato, che consentono un facile accesso ai vari appezzamenti.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

L'esplicazione del quesito di stima, riportato in apertura della presente relazione tecnica, porta a identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore cautelativo attribuibile ai beni oggetto di stima, sulla base:

- delle condizioni accertate sul relativo mercato dei terreni agricoli;
- della condizione pregiudiziale circa la permanenza delle situazioni in atto, relativamente alla combinazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dei beni.

Per questo tipo di bene e secondo quanto premesso in precedenza, al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima, si ritiene opportuno riportare di seguito, un giudizio del valore immobiliare derivante dall'adozione della procedura di stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Le indagini di mercato relative a questa tipologia di immobili sono state svolte attraverso l'acquisizione di dati economici e tecnici relativi ad atti di compravendita (es. studi notarili, ecc.), interviste ad operatori del settore immobiliare (es. agenti immobiliari, ecc.), con delle analisi della pubblicistica (es. bollettini aste, annunci, siti web specializzati, ecc.), con una analisi della letteratura specializzata e da fonti dirette ed indirette.

Stima per comparazione con i prezzi di mercato dei terreni agricoli

Nell'ultimo triennio si è verificata un lieve aumento del valore dei terreni agricoli, soprattutto nel numero delle transazioni e delle quotazioni fondiari, a causa del periodo favorevole dell'economia locale.

Nello stesso periodo, sono state considerate solo le contrattazioni che hanno prevalentemente riguardato gli acquisti relativi a immobili simili a quello oggetto di stima, in maniera da costituire un campione rappresentativo.

Da questo sono stati rilevati quei valori utilizzati come orientativi, per giungere alla formulazione di una stima del valore unitario attribuibile al fondo agricolo in oggetto, tenendo conto delle condizioni peculiari dello stesso.

Le informazioni, raccolte dallo scrivente per zone similari, in ordine alle capacità produttive di questi fondi agricoli, indicano i seguenti valori medi di mercato:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| - seminativo irriguo: | 26.200,00 - 30.800,00 €/ha |
| - seminativo: | 20.400,00 - 26.000,00 €/ha |
| - pascolo: | 11.000,00 - 17.200,00 €/ha |
| - oliveto da olio: | 27.500,00 - 37.700,00 €/ha |
| - vigneto da vino: | 39.100,00 - 43.500,00 €/ha |

Tenuto conto delle considerazioni interpretative e dei livelli di valore riportati in precedenza e supponendo che una parte dei terreni seminativi, sia irrigui che asciutti, siano destinati abitualmente alla coltivazione di

ortaggi irrigui (es. pomodoro, ecc.), si quantifica il valore medio unitario attribuibile ai terreni agricoli oggetto di stima, secondo un'ipotesi più probabile, come di seguito riportato:

- seminativo irriguo:	28.500,00 €/ha
- seminativo:	23.200,00 €/ha
- pascolo:	14.100,00 €/ha
- oliveto da olio:	32.600,00 €/ha
- vigneto da vino:	41.300,00 €/ha

Complessivamente, gli immobili rurali in questione sono stati valutati, sulla base delle ipotesi assunte e delle quantificazioni analiticamente rilevate durante le attività di studio, secondo una procedura per comparazione con i prezzi di mercato concernente i diversi usi del suolo.

5. CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto, espletate le necessarie operazioni di rilevazione, e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione tecnica, si ritiene di poter obiettivamente valutare il capitale immobiliare oggetto di stima (terreni agricoli, compreso gli impianti arborei), pari ai valori medi unitari per singolo uso del suolo riportati nel precedente paragrafo.

Nel concludere, il suddetto valore, sotto il profilo patrimoniale, è da ritenere oggettivamente e sufficientemente cautelativo per la proprietà dei beni immobili oggetto della stima.

Rimanendo a disposizione, si ringrazia il Committente per la fiducia accordata.

Foggia, 28 ottobre 2022.

Il Tecnico

Dott. Agr. Alfonso MOGAVERO