



Regione Umbria

Regione Umbria
Provincia di Perugia
Comuni di Nocera Umbra, Valtopina e Foligno



Impianto Eolico denominato "Monte Busseto" ubicato nel comune di Nocera Umbra (PG) e Valtopina (PG) costituito da 10 (dieci) Aerogeneratori di potenza nominale massima 4.32 MW per un totale di 43,20 MW con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Nocera Umbra, Valtopina e Foligno (PG)

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commessa						Fase		Tipo doc.		Prog. doc.				Rev.	
2	3	4	3	0	4	D	R	0	3	6	2	0	0		

Proponente:

FRI-EL

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

PROGETTO DEFINITIVO

Progettazione:



PROGETTO ENERGIA S.R.L.

Via Cardito, 202 | 83031 | Ariano Irpino (AV)
Tel. +39 0825 891313
www.progettoenergia.biz | info@progettoenergia.biz



SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATI
INTEGRATED ENGINEERING SERVICES

Progettista:



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	05.06.2023	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	C. ELIA	D. LO RUSSO



RELAZIONE DI STIMA

Impianto Eolico denominato "Monte Busseto" ubicato nel comune di Nocera Umbra (PG) e Valtopina (PG) costituito da 10 (dieci) Aerogeneratori di potenza nominale massima 4.32 MW per un totale di 43,20 MW con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Nocera Umbra, Valtopina e Foligno (PG)



Codifica Elaborato: **234304_D_R_0362 Rev. 00**

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 dell'impianto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica denominato "Monte Busseto" ubicato nei comuni di Nocera Umbra (PG) e Valtopina (PG), costituito da 10 (dieci) aerogeneratori di potenza nominale massima 4,32 MW per un totale di 43,20 MW, con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Nocera Umbra (PG), Valtopina (PG) e Foligno (PG), collegato in antenna a 36 kV su una nuova Stazione Elettrica (SE), sita nel comune di Nocera Umbra, da inserire in entra-esce alla linea RTN a 132 kV "Nocera Umbra – Gualdo Tadino".

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 28.05.2012).

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 ai 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]
BOSCHI RIPARIALI	1000
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	1000
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	3500
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	1000
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	
BOSCO MISTO	2000
BOSCO CEDUO	1800
BOSCO ALTO	3000
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	
FRUTTETI	30000
INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	2000
OLIVETI	8000
OLIVETI CLASSE A	25000
OLIVETI CLASSE B	22000
OLIVETI CLASSE C	18000
OLIVETI NON PRODUTTIVI	10000
ORTI IRRIGUI	35000
PASCOLO	1800
PASCOLO CESPUGLIATO	1600
PASCOLI ARBORATI	2000
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	3000
PRATO	3500
SEMINATIVI	14000

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVO ARBORATO	14000
SEMINATIVI COLLINA A	12000
SEMINATIVI COLLINA B	8000
SEMINATIVI COLLINA C	6000
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	4000
SEMINATIVI IRRIGABILI	17000
SEMINATIVI IRRIGUI	23000
VIGNETI	10000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	35000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	25000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	18000

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]
BOSCHI RIPARIALI	1200
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	1200
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	4200
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	1200
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	0
BOSCO MISTO	2400
BOSCO CEDUO	2160
BOSCO ALTO	3600
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	0
FRUTTETI	36000
INCULTI E TARE PRODUTTIVE	2400
OLIVETI	9600
OLIVETI CLASSE A	30000
OLIVETI CLASSE B	26400
OLIVETI CLASSE C	21600
OLIVETI NON PRODUTTIVI	12000
ORTI IRRIGUI	42000
PASCOLO	2160
PASCOLO CESPUGLIATO	1920
PASCOLI ARBORATI	2400
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	3600
PRATO	4200

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVI	16800
SEMINATIVO ARBORATO	16800
SEMINATIVI COLLINA A	14400
SEMINATIVI COLLINA B	9600
SEMINATIVI COLLINA C	7200
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	4800
SEMINATIVI IRRIGABILI	20400
SEMINATIVI IRRIGUI	27600
VIGNETI	12000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	42000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	30000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	21600

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]
BOSCHI RIPARIALI	1200
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	1200
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	4200
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	1200
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	0
BOSCO MISTO	2400
BOSCO CEDUO	2160
BOSCO ALTO	3600
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	0
FRUTTETI	36000
INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	2400
OLIVETI	9600
OLIVETI CLASSE A	30000
OLIVETI CLASSE B	26400
OLIVETI CLASSE C	21600

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
OLIVETI NON PRODUTTIVI	12000
ORTI IRRIGUI	42000
PASCOLO	2160
PASCOLO CESPUGLIATO	1920
PASCOLI ARBORATI	2400
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	3600
PRATO	4200
SEMINATIVI	16800
SEMINATIVO ARBORATO	16800
SEMINATIVI COLLINA A	14400
SEMINATIVI COLLINA B	9600
SEMINATIVI COLLINA C	7200
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	4800
SEMINATIVI IRRIGABILI	20400
SEMINATIVI IRRIGUI	27600
VIGNETI	12000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	42000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	30000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	21600

Valore unitario servizi passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCHI RIPARIALI	600
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	600
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	2100
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	600
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	0
BOSCO MISTO	1200
BOSCO CEDUO	1080
BOSCO ALTO	1800
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	0
FRUTTETI	18000
INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	1200
OLIVETI	4800
OLIVETI CLASSE A	15000
OLIVETI CLASSE B	13200
OLIVETI CLASSE C	10800
OLIVETI NON PRODUTTIVI	6000
ORTI IRRIGUI	21000
PASCOLO	1080
PASCOLO CESPUGLIATO	960
PASCOLI ARBORATI	1200
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	1800
PRATO	2100
SEMINATIVI	8400
SEMINATIVO ARBORATO	8400

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
SEMINATIVI COLLINA A	7200
SEMINATIVI COLLINA B	4800
SEMINATIVI COLLINA C	3600
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	2400
SEMINATIVI IRRIGABILI	10200
SEMINATIVI IRRIGUI	13800
VIGNETI	6000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	21000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	15000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	10800

Valore unitario servizi di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCHI RIPARIALI	300
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	300
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	1050
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	300
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	0
BOSCO MISTO	600
BOSCO CEDUO	540
BOSCO ALTO	900
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	0
FRUTTETI	9000
INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	600
OLIVETI	2400
OLIVETI CLASSE A	7500
OLIVETI CLASSE B	6600
OLIVETI CLASSE C	5400
OLIVETI NON PRODUTTIVI	3000
ORTI IRRIGUI	10500
PASCOLO	540
PASCOLO CESPUGLIATO	480
PASCOLI ARBORATI	600
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	900
PRATO	1050
SEMINATIVI	4200
SEMINATIVO ARBORATO	4200
SEMINATIVI COLLINA A	3600
SEMINATIVI COLLINA B	2400
SEMINATIVI COLLINA C	1800
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	1200
SEMINATIVI IRRIGABILI	5100
SEMINATIVI IRRIGUI	6900
VIGNETI	3000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	10500
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	7500

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	5400

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
BOSCHI RIPARIALI	100
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	100
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	350
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	100
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	0
BOSCO MISTO	200
BOSCO CEDUO	180
BOSCO ALTO	300
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	0
FRUTTETI	3000
INCULTI E TARE PRODUTTIVE	200
OLIVETI	800
OLIVETI CLASSE A	2500
OLIVETI CLASSE B	2200
OLIVETI CLASSE C	1800
OLIVETI NON PRODUTTIVI	1000
ORTI IRRIGUI	3500
PASCOLO	180
PASCOLO CESPUGLIATO	160
PASCOLI ARBORATI	200
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	300
PRATO	350
SEMINATIVI	1400
SEMINATIVO ARBORATO	1400
SEMINATIVI COLLINA A	1200
SEMINATIVI COLLINA B	800
SEMINATIVI COLLINA C	600
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	400
SEMINATIVI IRRIGABILI	1700
SEMINATIVI IRRIGUI	2300
VIGNETI	1000
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	3500
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	2500
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	1800

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.

FRI-EL

RELAZIONE DI STIMA

Impianto Eolico denominato "Monte Busseto" ubicato nel comune di Nocera Umbra (PG) e Valtopina (PG) costituito da 10 (dieci) Aerogeneratori di potenza nominale massima 4.32 MW per un totale di 43,20 MW con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Nocera Umbra, Valtopina e Foligno (PG)



Codifica Elaborato: **234304_D_R_0362 Rev. 00**

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

