



Regione Puglia
 Provincia di Foggia
 Provincia di Barletta-Andria-Trani



Impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica composto da n.7 aerogeneratori con potenza totale installata pari a 49 MW e relative opere connesse denominato "Ofanto" sito nei Comuni di Cerignola (FG) e Trinitapoli (BT)

Titolo:

DIV4NO6_PianoEsproprio_02

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

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

Proponente:

FRI-ELOFANTO

FRI-EL OFANTO S.r.l.

Piazza del Grano 3, I-39100 Bolzano (BZ)

fri-el.ofanto@legalmail.it

Cod. Fisc./Part. Iva 03076540214

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:

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	13.07.2023	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	C. ELIA	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	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 denominato "Ofanto", costituito da n° 7 aerogeneratori, per una potenza massima complessiva di 49 MW, nei comuni di Cerignola (FG) e Trinitapoli (BT) con relative opere connesse ed infrastrutture indispensabili nei comuni di Cerignola (FG) e Trinitapoli (BT), collegato alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione con uno stallo a 150 kV in antenna su una futura Stazione Elettrica a 380/150 kV della RTN da collegare in entra – esce alla linea RTN a 380 kV "Foggia – Palo del Colle", ubicata nel comune Cerignola (FG).

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. Dall'esame degli strumenti urbanistici comunali 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 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]
FRUTTETO	20.510
FRUTTETO IRRIGUO	24.000
INCOLTO PRODUTTIVO	820
INCOLTO STERRATO	750
MANDORLETO	8.980
PESCHETO	20.510
ORTO	23.410
ORTO IRRIGUO	26.320
PASCOLO	3.570
SEMINATIVO	14.280
SEMINATIVO ARBORATO	14.280
SEMINATIVO IRRIGUO	22.440
ULIVETO	19.380
ULIVETO VIGNETO	16.320
ULIVETO IRRIGUO	23.380
VIGNETO	16.320
VIGNETO IRRIGUO	34.000
VIGNETO ALTO INTELAIATO	27.340
VIGNETO UVA TAVOLA	33.000
VIGNETO ZONA DOC	32.000
CORTE	10.000
CANALE IRR	5.870

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]
FRUTTETO	20.510
FRUTTETO IRRIGUO	24.000
INCOLTO PRODUTTIVO	820
INCOLTO STERRATO	750
MANDORLETO	8.980
PESCHETO	20.510
ORTO	23.410
ORTO IRRIGUO	26.320
PASCOLO	3.570
SEMINATIVO	14.280
SEMINATIVO ARBORATO	14.280
SEMINATIVO IRRIGUO	22.440
ULIVETO	19.380
ULIVETO VIGNETO	16.320
ULIVETO IRRIGUO	23.380
VIGNETO	16.320
VIGNETO IRRIGUO	34.000
VIGNETO ALTO INTELAIATO	27.340
VIGNETO UVA TAVOLA	33.000
VIGNETO ZONA DOC	32.000
CORTE	10.000
CANALE IRR	5.870

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 agricolo Euro/Ha per esproprio
FRUTTETO	24.612
FRUTTETO IRRIGUO	28.800
INCOLTO PRODUTTIVO	984
INCOLTO STERRATO	900
MANDORLETO	10.776
PESCHETO	24.612
ORTO	28.092
ORTO IRRIGUO	31.584
PASCOLO	4.284
SEMINATIVO	17.136
SEMINATIVO ARBORATO	17.136
SEMINATIVO IRRIGUO	26.928
ULIVETO	23.256
ULIVETO VIGNETO	19.584
ULIVETO IRRIGUO	28.056
VIGNETO	19.584
VIGNETO IRRIGUO	40.800
VIGNETO ALTO INTELAIATO	32.808
VIGNETO UVA TAVOLA	39.600
VIGNETO ZONA DOC	38.400
CORTE	12.000
CANALE IRR	7.044

Valore unitario servitù di passaggio e cavidotto

Coltura	Valore agricolo Euro/Ha per servitù passaggio e cavidotto
---------	---

FRUTTETO	12.306
FRUTTETO IRRIGUO	14.400
INCOLTO PRODUTTIVO	492
INCOLTO STERRATO	450
MANDORLETO	5.388
PESCHETO	12.306
ORTO	14.046
ORTO IRRIGUO	15.792
PASCOLO	2.142
SEMINATIVO	8.568
SEMINATIVO ARBORATO	8.568
SEMINATIVO IRRIGUO	13.464
ULIVETO	11.628
ULIVETO VIGNETO	9.792
ULIVETO IRRIGUO	14.028
VIGNETO	9.792
VIGNETO IRRIGUO	20.400
VIGNETO ALTO INTELAIATO	16.404
VIGNETO UVA TAVOLA	19.800
VIGNETO ZONA DOC	19.200
CORTE	6.000
CANALE IRR	3.522

Valore unitario servitù di sorvolo

Coltura	Valore agricolo Euro/Ha per servitù di sorvolo
FRUTTETO	6.153
FRUTTETO IRRIGUO	7.200
INCOLTO PRODUTTIVO	246
INCOLTO STERRATO	225
MANDORLETO	2.694
PESCHETO	6.153
ORTO	7.023
ORTO IRRIGUO	7.896
PASCOLO	1.071
SEMINATIVO	4.284
SEMINATIVO ARBORATO	4.284
SEMINATIVO IRRIGUO	6.732
ULIVETO	5.814
ULIVETO VIGNETO	4.896
ULIVETO IRRIGUO	7.014
VIGNETO	4.896
VIGNETO IRRIGUO	10.200
VIGNETO ALTO INTELAIATO	8.202
VIGNETO UVA TAVOLA	9.900
VIGNETO ZONA DOC	9.600
CORTE	3.000
CANALE IRR	1.761

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore agricolo Euro/Ha per occupazione temporanea per ogni mese
---------	--

FRUTTETO	2.051
FRUTTETO IRRIGUO	2.400
INCOLTO PRODUTTIVO	82
INCOLTO STERRATO	75
MANDORLETO	898
PESCHETO	2.051
ORTO	2.341
ORTO IRRIGUO	2.632
PASCOLO	357
SEMINATIVO	1.428
SEMINATIVO ARBORATO	1.428
SEMINATIVO IRRIGUO	2.244
ULIVETO	1.938
ULIVETO VIGNETO	1.632
ULIVETO IRRIGUO	2.338
VIGNETO	1.632
VIGNETO IRRIGUO	3.400
VIGNETO ALTO INTELAIATO	2.734
VIGNETO UVA TAVOLA	3.300
VIGNETO ZONA DOC	3.200
CORTE	1.000
CANALE IRR	587

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.

