



Regione Puglia  
 Provincia di Foggia  
 Comuni di Troia e Lucera



Potenziamento del  
 Parco Eolico di Troia San Vincenzo

Codifica proponente:

|      |       |           |        |      |
|------|-------|-----------|--------|------|
| IMP. | DISC. | TIPO DOC. | PROGR. | REV. |
| TSV  | ENG   | REL       | 00335  | 00   |

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

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

Proponente:

*ERG Eolica San Vincenzo*



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   | 25.09.2023            | EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE | I. CIRIELLO | D. LO RUSSO |
|           |    |      |                       |                              |             |             |
|           |    |      |                       |                              |             |             |



ERG Eolica San Vincenzo

RELAZIONE DI STIMA

Potenziamento Parco Eolico di Troia San Vincenzo



Codifica Elaborato: 232202\_D\_R\_0335 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 DEL BENE ..... | 5 |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <br><b>ERG Eolica San Vincenzo</b> | <p style="text-align: center;">RELAZIONE DI STIMA</p> <p style="text-align: center;">Potenziamento Parco Eolico di Troia San Vincenzo</p> | <br><b>PROGETTO ENERGIA</b> |
| Codifica Elaborato: <b>232202_D_R_0335 Rev. 00</b>  |   |   |

## 1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il Progetto definitivo in esame, proposto dalla società *ERG Eolica San Vincenzo*, si riferisce all'**ammodernamento complessivo (repowering) di un impianto eolico esistente, sito nel comune di Troia** in provincia di Foggia, realizzato con il permesso di costruire rilasciato dalla Città di Troia (FG), n. 70 del 11/12/2003 e successive varianti: n.11 del 17/02/2004, n.90 del 05/10/2004 e n.18 del 14/07/2005, previa esclusione di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale con D.D. del settore ecologia 368/2003.

L'impianto eolico esistente è costituito da 21 aerogeneratori, ciascuno con potenza di 2MW, per una potenza totale di impianto pari a 42 MW, posto nella località denominata Monte S. Vincenzo, a Nord- Est del centro abitato di Troia, con opere di connessione ricadenti ancora nel Comune di Troia (FG), in quanto il cavidotto in media tensione interrato raggiunge la Sottostazione AT/MT, a sua volta connessa alla Rete Elettrica Nazionale nel Comune di Troia. L'impianto eolico appena descritto è definito nel seguito **"Impianto eolico esistente"**.

L'ammodernamento complessivo dell'impianto eolico esistente, oggetto della presente valutazione, consta invece nell'installazione di 10 aerogeneratori con diametro del rotore massimo di 175 m, altezza massima complessiva di 220 m e potenza unitaria di 7,2 MW, per una potenza totale pari a 72 MW, da realizzare nel medesimo sito. In particolare, in agro di Troia si installeranno 8 aerogeneratori, mentre in agro di Lucera, nei pressi del confine comunale con Troia, saranno installati 2 aerogeneratori. Il tracciato dei cavidotti ricalcherà in buona parte quello attuale, con modifiche dove necessario, ma con attenzione a contenere l'impatto complessivo. Si prevede inoltre l'elevazione del livello di tensione nominale del cavidotto dagli attuali 20 a 30kV. Infine, si rendono necessari interventi di adeguamento all'interno della stazione elettrica d'utenza esistente, con sostituzione del solo trasformatore. Il Progetto, nella configurazione innanzi descritta, viene definito nel seguito **"Progetto di ammodernamento"**.

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] |
|--------------------|--------------------------------|
| ORTO IRRIGUO       | 25.500                         |
| PASCOLO            | 2.550                          |
| PASCOLO ARBORATO   | 2.250                          |
| SEMINATIVO         | 15.300                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 20.910                         |
| ULIVETO VIGNETO    | 17.770                         |
| ULIVETO            | 17.340                         |
| D01                | 20.833                         |

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] |
|--------------------|--------------------------------|
| ORTO IRRIGUO       | 30.600                         |
| PASCOLO            | 3.060                          |
| PASCOLO ARBORATO   | 2.700                          |
| SEMINATIVO         | 18.360                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 25.092                         |
| ULIVETO VIGNETO    | 21.324                         |
| ULIVETO            | 20.808                         |
| D01                | 25.000                         |

## 5. STIMA DEL VALORE DEL BENE

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 |
|--------------------|---------------------------------------|
| ORTO IRRIGUO       | 30.600                                |
| PASCOLO            | 3.060                                 |
| PASCOLO ARBORATO   | 2.700                                 |
| SEMINATIVO         | 18.360                                |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 25.092                                |
| ULIVETO VIGNETO    | 21.324                                |
| ULIVETO            | 20.808                                |
| D01                | 25.000                                |

**Valore unitario servitù di passaggio e cavidotto**

| Coltura            | Valore agricolo Euro/Ha per servitù passaggio e cavidotto |
|--------------------|---|
| ORTO IRRIGUO       | 15.300  |
| PASCOLO            | 1.530   |
| PASCOLO ARBORATO   | 1.350   |
| SEMINATIVO         | 9.180   |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 12.546  |
| ULIVETO VIGNETO    | 10.662  |
| ULIVETO            | 10.404  |
| D01                | 12.500  |

**Valore unitario servitù di sorvolo**

| Coltura            | Valore agricolo Euro/Ha per servitù di sorvolo |
|--------------------|--|
| ORTO IRRIGUO       | 7.650  |
| PASCOLO            | 765  |
| PASCOLO ARBORATO   | 675  |
| SEMINATIVO         | 4.590  |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 6.273  |
| ULIVETO VIGNETO    | 5.331  |
| ULIVETO            | 5.202  |
| D01                | 6.250  |

**Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese**

| Coltura            | Valore agricolo Euro/Ha per occupazione temporanea per ogni mese |
|--------------------|--|
| ORTO IRRIGUO       | 2.550  |
| PASCOLO            | 255  |
| PASCOLO ARBORATO   | 225  |
| SEMINATIVO         | 1.530  |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 2.091  |
| ULIVETO VIGNETO    | 1.777  |
| ULIVETO            | 1.734  |
| D01                | 2.083  |

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

