

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI (FONDI RUSTICI) IN AGRO DI
ASCOLI SATRIANO (FG) E DELICETO (FG)**

Redatta per conto della società:

Winderg San Martino Srl - sede in Vimercate (MB) alla Via Trento, 64
cod.fisc. e P.IVA 04702520968

Il tecnico incaricato

Ing. Nicola Forte
c/o Ten Project Srl – Via Alfonso la Cava, 114 – 71036 Lucera (FG)
Iscritto all'ordine degli ingegneri di Foggia al n. 2216

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI (FONDI RUSTICI) IN AGRO DI
ASCOLI SATRIANO LOCALITA' "SAN MARTINO - LAGNANO" E
DELLA OPERE CONNESSE RICADENTI IN AGRO DI DELICETO**

Il sottoscritto Dr. Ing. Nicola Forte nato a Foggia (FG) il 11/05/1975 con studio presso la società Ten Project Srl alla Via Alfonso la Cava, 114 – 71036 Lucera (FG) ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2216, in qualità di tecnico incaricato dalla società Winderg San Martino s.r.l., ha redatto la presente relazione di stima del valore di mercato di terreni agricoli siti in agro dei Comuni di Ascoli Satriano e Deliceto, in provincia di Foggia, interessati dalla costruzione di un parco eolico da realizzarsi in Ascoli Satriano alla località "San Martino - Lagnano", con opere di connessione ricadenti nei comuni di Deliceto.

PREMESSE

La società Winderg San Martino s.r.l. ha presentato istanza di Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 per un progetto di realizzazione di un impianto eolico e relative opere connesse da realizzarsi nel comune di Ascoli Satriano con opere di connessione ricadenti nel comune di Deliceto.

Il progetto di impianto eolico prevede l'installazione di 8 aerogeneratori in agro di Ascoli Satriano alla località "San Martino - Lagnano".

Il collegamento dell'impianto alla rete elettrica di trasmissione nazionale avviene mediante un cavidotto interrato in media tensione che si collegherà ad una sottostazione di trasformazione e consegna 30/150 KV prevista in agro di Deliceto in località Piano d'Amendola, a sua volta collegata al previsto ampliamento della stazione elettrica esistente denominata "Deliceto" di proprietà di Terna S.p.A..

A seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione Unica per la realizzazione e costruzione dell'impianto eolico sarà acquisita la proprietà e/o saranno costituiti altri diritti reali sui terreni occupati dalle opere in progetto.

Per il progetto dell'impianto sarà richiesta la dichiarazione di pubblica utilità dei lavori e delle opere da realizzare e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio degli immobili interessati dalle opere, in coerenza con quanto previsto e disciplinato dal Testo Unico approvato con D.P.R. del 08/06/2001 n. 327.

Per tale motivo è necessario procedere alla determinazione delle indennità di asservimento previste dalla procedura espropriativa e da corrispondere ai proprietari ablati.

Le indennità, come si vedrà, sono state parametrize al valore venale dei terreni e sono calcolate in ragione delle limitazioni imposte al godimento della piena proprietà degli stessi mediante la costituzione di diritti reali.

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto Ing. Nicola Forte ha effettuato diversi sopralluoghi ed ha assunto informazioni sul valore economico medio delle transazioni per la concessione di diritti simili a quelli contemplati per le opere in questione. I territori interessati dall'impianto in progetto e quelli ad essi limitrofi, negli ultimi anni, sono stati interessati dalla costruzione di diversi impianti eolici e, pertanto, esiste un notevole numero di transazioni note che sono utili a stabilire i valori di riferimento per l'acquisizione dei diritti di servitù.

Bisogna premettere che il metodo di stima adottato è basato sull'assunto che la servitù sia una forma di esproprio parziale del pieno diritto di proprietà, stante la normativa unica che ne regola la procedura (D.P.R. n. 327 del 2001), e tenuto conto della coincidenza di fatto che i criteri da impiegare per la stima degli indennizzi (vedi l'art. 33 comma 1 che disciplina la stima dell'indennità per esproprio parziale di un bene unitario e l'art. 44 comma 1 relativo al criterio di stima di indennità per l'imposizione di servitù) possono ragionevolmente essere trasferite al caso delle servitù le pronunce già emanate dalla corte suprema e l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale in tema di espropri.

Considerando quindi che il vincolo imposto ha modificato la conformazione e la destinazione dei suoli, non è ragionevole assumere per essi un valore corrispondente all'uso agricolo, sebbene l'utilità di essi fosse stata, almeno fino alla costituzione del vincolo, quella agricola, come attestato dallo stato di consistenza.

Infatti *"la Corte costituzionale (sentenza 181/2011) ha sganciato l'indennizzo dei suoli non edificabili dal valore agricolo medio, e ne ha consentita la valorizzazione in base alle caratteristiche oggettive, che tengano conto di loro possibili utilizzabilità economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, intermedie tra le stesse e quelle edificatorie, consentite dalla normativa vigente e conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica, previa le opportune autorizzazioni amministrative"* (Cass. 28.5.2012, n. 8442).

Ed infatti, sotto il profilo puramente estimativo, le indagini di mercato hanno confermato che i suoli interessati dalla realizzazione di tali infrastrutture hanno effettivamente cambiato la loro natura agricola.

Le informazioni acquisite, insieme ad una serie di interviste agli operatori agricoli presenti nelle aree interessate alle opere, hanno permesso di stimare il valore delle indennità per le servitù di impianti eolici e relative opere connesse per terreni analoghi a quelli oggetto della suddetta procedura espropriativa ovvero di fare una statistica sui valori corrisposti da altri operatori per l'acquisizione di diritti similari, in modo da quantificare le indennità da offrire che confermano quanto sopra scritto.

DESCRIZIONE CATASTALE E URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della stima sono catastalmente ubicati nei seguenti fogli di mappa divisi per Comune:

- del Comune di Ascoli Satriano (FG), fogli di mappa nn. 21-22-23-24-25-26-27-31-32-33-37-38-39-40-41-42-43-51-52-53-54-55-59-61;

- Comune di Deliceto (FG), fogli di mappa nn. 28 - 42.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Ascoli Satriano (PUG) le aree impegnate dalle opere in progetto, ossia aerogeneratori, piazzole, strade, cabina di raccolta, cavidotti interrati, ricadono in zona agricola E.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Deliceto (PRG) le aree impegnate dalle opere in progetto, ossia cavidotti, stazioni di utenza e di transizione e ampliamento della stazione Terna esistente, ricadono in zona agricola.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanta concerne la stima delle indennità spettanti, sulla base delle considerazioni urbanistiche e giuridiche esposte e sulla scorta dei documenti e degli atti recuperati nelle indagini di mercato, si ritiene di poter impiegare l'approccio diretto ovvero il metodo cosiddetto sintetico - comparativo.

Quest'ultimo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si presentano come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire all'indennità oggetto di stima. Si tenga presente che la Corte di Cassazione Sez. In. 14842/2013 ha sancito che *«siffatta rappresentatività si configura solo allorquando i prezzi di confronto riguardino terreni forniti di caratteristiche per lo meno analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, attengano esse sia alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla morfologia nonché ad ogni altra caratteristica dei beni considerati (giacitura, natura geologica, conformazione orografica, accessibilità, ecc.). Per cui ciò che rileva non è la categoria degli atti da cui desumere il probabile valore di mercato dell'area, che non costituisce un numero chiuso necessariamente coincidente con i contratti di compravendita, bensì il preventivo motivato riscontro della rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione, e cioè l'accertamento che essi riguardino terreni muniti di caratteristiche*

analoghe, tanto con riferimento alla loro obiettiva natura ed ubicazione quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti: il prezzo di mercato può essere quindi tratto anche da fonti diverse quali appunto decisioni giudiziali, cessioni volontarie peraltro in tutto e per tutto comparabili con quelle di diritto comune, perizie giudiziarie, o accertamenti di valore di natura fiscale o ancora da pubblicazioni specializzate del settore, o da atti di natura privatistica diversi dalla compravendita, quali permuta, transazioni o ancora locazioni, o ancora da altri documenti di equivalente valore probatorio, sempreché gli immobili che ne sono oggetto presentino indubbio carattere di omogeneità con l'immobile da stimare».

Pertanto, come già precisato in premessa, le valutazioni cui si giunge tengono conto soprattutto di transazioni eseguite di recente nell'area oggetto di studio per la cessione di diritti similari e da interviste eseguite presso aziende agricole e proprietari terrieri locali che hanno trattato per cessioni di diritti similari.

Inoltre, sotto l'aspetto più tecnico, si è tenuto conto delle seguenti peculiarità dei terreni:

- 1) Potenzialità irrigua;**
- 2) Tipologia di coltivazione;**
- 3) Caratteristiche agronomiche del terreno.**

Per le valutazioni, inoltre, si è fatto riferimento anche alle risultanze della Relazione Pedoagronomica agli atti del procedimento di Autorizzazione Unica cui è sottoposto il progetto dell'impianto eolico (rif. documento codice GE.ASS01.C3.PD.0.3).

Il contesto territoriale e in particolare le aree del sito presentano una morfologia tipicamente collinare anche se le superfici topografiche presentano generalmente un andamento orizzontale o caratterizzato da deboli pendenze nella fascia perimetrale dell'area su cui si realizzerà il parco eolico; tali superfici si trovano ad una distanza di sicurezza dalle aree caratterizzate da pendenze più marcate.

I terreni oggetto della presente stima sono inseriti in un contesto di seminativi per lo più a prevalente coltivazione cerealicola, con presenza di impianti arborei, soprattutto uliveti. Le superfici agricole interessate sono generalmente costituite da seminativo semplice in aree non irrigue.

Le caratteristiche agronomiche sono sufficientemente accettabili; ci troviamo in presenza di aree con terreni con caratteristiche di fertilità che rientrano nella tipologia di queste aree, ossia sottoposti prevalentemente alla tipologia colturale cerealicola.

In base al modello interpretativo LCC - Land Capability Classificazione - dall'esame dei parametri rilevati nell'area interessata dall'impianto eolico, si deduce che il suolo rispecchia le caratteristiche previste per la II classe (rif. figura seguente).

Il procedimento di valutazione adottato, quindi, prevede una stima attraverso l'analisi di transazioni recenti avvenute in terreni limitrofi, interviste ad operatori locali e l'applicazione del criterio di stima per analogia.

Inoltre, nella stima si sono valutate alcune condizioni per l'eventuale aggiustamento del valore dell'indennità; in particolare si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- a) Ubicazione e raggiungibilità dei terreni attraverso strade;

Classe	Descrizione	Arabilità
I	suoli senza o con modestissime limitazioni o pericoli di erosione, molto profondi, quasi sempre livellati, facilmente lavorabili; sono necessarie pratiche per il mantenimento della fertilità e della struttura; possibile un'ampia scelta delle colture	SI
II	suoli con modeste limitazioni e modesti pericoli di erosione, moderatamente profondi, pendenze leggere, occasionale erosione o sedimentazione; facile lavorabilità; possono essere necessarie pratiche speciali per la conservazione del suolo e della potenzialità; ampia scelta delle colture	SI

- b) Pendenza e stabilità dei terreni.

Per quanto riguarda il punto a), si precisa che i terreni analizzati sono serviti da un apparato stradale molto fitto fatto di strade di diverso tipo (vicinali, comunali, provinciali e statali) che rendono agevole l'accesso ad essi.

Relativamente al punto b), nessuna delle aree su cui ricadono le opere di progetto sono ubicate in zone con pendenze elevate.

Dall'analisi dei contratti sottoscritti da altri operatori per lo stesso scopo, si è riscontrato che tali aspetti hanno condizionato poco il valore delle indennità e in ogni caso mediando i valori e ponderandoli alla situazione specifica dei siti si è tenuto sicuramente conto delle reali condizioni rinvenibili nelle aree di impianto.

Pertanto a seguito delle analisi effettuate, confermate da diverse interviste eseguite sul territorio, si ritiene che si possa assumere come valore minimo per il valore delle indennità dovute ai proprietari terrieri per l'acquisizione dei diritti per la realizzazione delle opere in questione, per terreni coltivati a seminativo, un valore di almeno € 2,20/mq.

Si può assumere quindi come valore delle indennità per la realizzazione delle opere, per tutti i terreni coltivati a seminativi, un valore pari a 2,20 €/mq, in quanto questo valore risulta essere coerente per tutte le casistiche dei terreni oggetto della procedura espropriativa.

Il Valore venale per i terreni destinati ad altre colture può essere calcolato assumendo come valore di riferimento il Valore venale stimato per i terreni coltivati a Seminativo, parametrandolo in base alla proporzione tra i rispettivi V.A.M. (riferimento Commissione Provinciale espropri di Foggia) e quello riferito ai terreni coltivati a seminativo.

Così operando si è ottenuto:

- Per i Pascoli: 0,44 €/mq;
- Per i Pascoli Arb.: 0,48 €/mq;
- Per gli uliveti: 3,10 €/mq;
- Per gli Incolt. Prod.: 0,44 €/mq;
- Per i Seminativi Irrig.: 2,50 €/mq;
- Per i Uliveti-Vigneti: 3,10 €/mq;
- Per i Vigneti: 3,10 €/mq;

- Per i Frutteti: 5,00 €/mq;
- Per i Seminativi Arb.: 2,00 €/mq;

CONCLUSIONI

Per la determinazione di un valore congruo delle indennità da riconoscere per l'acquisizione delle servitù necessarie alla realizzazione dell'impianto eolico da realizzarsi nel comune di Ascoli Satriano (FG) ed opere connesse da realizzarsi nel Comune di Deliceto (FG), si è tenuto conto

- degli esiti delle interviste ad operatori locali circa i valori delle transazioni eseguite di recente nell'area oggetto di studio per la cessione di diritti similari e da interviste eseguite presso aziende agricole e proprietari terrieri locali,
- delle condizioni orografiche e morfologiche dei terreni oggetto dello studio
- delle caratteristiche agronomiche dei terreni
- delle possibilità di accessibilità dei terreni.

A seguito di tutte le considerazioni esposte si è determinato un valore minimo dell'indennità per l'acquisizione del diritto di servitù e del risarcimento danni pari a 2,20 €/mq per tutti i tipi di terreno coltivati a seminativo e ricavato da esso il valore delle altre tipologie di colture attraverso una proporzione tra i rispettivi V.A.M., ottenendo:

- Per i Pascoli: 0,44 €/mq;
- Per i Pascoli Arb.: 0,48 €/mq;
- Per gli uliveti: 3,10 €/mq;
- Per gli Incolt. Prod.: 0,44 €/mq;
- Per i Seminativi Irrig.: 2,50 €/mq;
- Per i Uliveti-Vigneti: 3,10 €/mq;
- Per i Vigneti: 3,10 €/mq;
- Per i Frutteti: 5,00 €/mq;
- Per i Seminativi Arb.: 2,00 €/mq;

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Lucera, lì 05/12/2022

Il tecnico incaricato

(Dott. Ing. Nicola FORTE)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Nicola Forte', written over a circular professional stamp. The stamp is from the Province of Foggia and contains the following text: 'INGEGNERIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA' around the top edge, 'DOTT. ING. NICOLA FORTE' in the center, and 'N° 2216' below the name. At the bottom of the stamp, there is a small logo and the text 'FIRENZE'.