

REVISIONE						
	00	Novembre 2014	Progetto Esecutivo	GEOTECH	GEOTECH	EOLICA SAN LUPO Srl
	N.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA	PROGETTO
 GEOTECH S.r.l. SOCIETA' DI INGEGNERIA Via Nani, 7 Morbegno (SO) Tel/fax 0342 610774 - 0342 1971501 E-mail: info@geotech-srl.it sito: www.geotech-srl.it SOCIETA' CERTIFICATA  73 100/104 4379	ELETTRODOTTO AEREO AT 150 KV CASTELPAGANO-PONTELANDOLFO

COMMITTENTE		
EOLICA SAN LUPO Srl Largo G. Donegani, 2 20121 Milano		
TAVOLA	ELABORATO	
REL 011	RELAZIONE SULLE MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA	
DATA	SCALA	UBICAZIONE
Novembre 2014	-	-

PROGETTO ESECUTIVO	G422_011_R_INDENNITA_1_1
Questo documento contiene informazioni di proprietà della Geotech S.r.l. e deve essere esclusivamente utilizzato dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o divulgazione senza l'esplicito consenso di Geotech S.r.l.	



GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

Asservimenti per causa di pubblica utilità

DPR 8 giugno 2001 n°327 e successive modificazioni e integrazioni

Elettrodotto aereo AT 150 kV Castelpagano - Pontelandolfo

Provincia di: **Benevento**

Comuni di:

Campolattaro

Fragneto L'Abate

Morcone

Circello

Colle Sannita

Castelpagano

RELAZIONE DI STIMA

INDENNITA' PROVVISORIE

dei Proprietari dei Beni Stabili da asservire in via d'urgenza ai sensi dell'art. 22 del DPR 327/2001, e preordinati all'asservimento, per la costruzione dell'elettrodotto suindicato, lavoro per il quale è stato emesso, agli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità, il **Decreto Dirigenziale della Regionale Campania n. 256 del 07/06/2013 – A.G.C. 12 Area generale di Coordinamento: Sviluppo economico – Settore 4 Regolazione Mercati.**

B.U.R. Campania n. 35 del 24/06/2013





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

PREMESSA:

È prevista la costruzione dell'elettrodotto Elettrodotto aereo AT 150 kV Castelpagano – Pontelandolfo.

L'assenza di infrastrutture elettriche AT, nell'area a nord della Provincia di Benevento, rappresenta un dato di fatto che incide anche sullo sviluppo del rinnovabile. Infatti la mancanza di tali infrastrutture non permette la connessione alla rete in maniera efficiente e sicura dei possibili impianti da fonte rinnovabile nell'area in esame. Le analisi e gli studi di rete del Gestore di rete, a valle della richiesta di connessione della società Eolica San Lupo, hanno evidenziato che la soluzione tecnica minima atta a garantire la connessione dell'impianto da fonte rinnovabile, è costituita da una nuova stazione elettrica di smistamento RTN a 150 kV in doppia sbarra ed isolamento in aria (di seguito Nuova SE Pontelandolfo), e di due nuove antenne RTN in ST aerea a 150 kV tra la "SE Benevento 2 e la "Nuova SE Pontelandolfo" e tra quest'ultima e la SE Castelpagano.

Tale elettrodotto, da realizzare in attuazione del progetto approvato con Decreto Dirigenziale della Regionale Campania n. 256 del 07/06/2013 – A.G.C. 12 Area generale di Coordinamento: Sviluppo economico – Settore 4 Regolazione Mercati, e regolarmente dichiarato di pubblica utilità, prevede l'asservimento di beni privati da indennizzare con i criteri previsti dal Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/2001, e ss.mm.ii.





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE E DEI DATI CATASTALI.

Le aree oggetto di stima sono ubicate nei Comuni di Pontelandolfo, Campolattaro, Fragneto L'Abate., Morcone, Circello, Colle Sannita e Castelpagano in provincia di Benevento, in aree a prettamente agricole, e più precisamente contraddistinti al N.C.T. dall'elenco allegato "A".

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO PER TERRENI NON EDIFICABILI.

Per la determinazione delle indennità provvisorie da offrire alle ditte proprietarie dei fondi - da sottoporre alla procedura di determinazione urgente dell'indennità provvisoria con le modalità previste dall'art. 22 del DPR 327/2001 - necessari per la costruzione delle opere elettriche in questione, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- della coltura agricola effettivamente praticata sui terreni interessati;
- delle caratteristiche del fondo (ovvero fattori estrinseci e intrinseci);
- del classamento al N.C.T. dei fondi interessati;
- della presenza/assenza di fabbricati rurali a servizio del terreno;
- dell'ubicazione dei fondi e della loro geomorfologia;
- della presenza nella zona di linee elettriche AT/MT e dell'eventuale presenza di sostegni e di stazioni elettriche;
- dei prezzi di vendita di fondi con simili caratteristiche e nella stessa zona o poco distanti.

Tanto premesso, sono state effettuate indagini sul mercato fondiario, per fondi aventi caratteristiche paragonabili a quelle offerte dai fondi oggetto di stima, quantificando con metodo squisitamente sintetico, un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità che l'immobile presenta in un libero mercato.





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

A valle delle indagini e delle ricerche espletate presso alcuni notai della zona, e prendendo in considerazione i prezzi di vendita esposti nelle varie agenzie immobiliari o su siti internet di vendita on-line di fondi siti nelle stesse località o poco distanti da essi, si sono rilevati valori al mq. che partono da un minimo ad un massimo per la coltura equivalente. Pertanto si è arrivati a ritenere equo e giusto considerare quale valore di stima al mq dei terreni agricoli in oggetto il seguente importo:

- **qualità Seminatoivo : min. 0,50 - max 3,00 - valore di stima: 1,50 €/mq**
- **qualità Seminatoivo Arborato : min. 1,30 - max 3,90 - valore di stima: 2,10 €/mq**
- **qualità Seminatoivo Irriguo : min. 1,50 - max 4,50 - valore di stima: 2,50 €/mq**
- **qualità Corte: min. 0,50 - max 3,00 - valore di stima: 1,50 €/mq**
- **qualità Bosco ceduo : min. 0,50 - max 2,00 - valore di stima: 0,70 €/mq**
- **qualità Bosco Alto : min. 0,65 - max 2,50 - valore di stima: 1,10 €/mq**
- **qualità Uliveto : min. 1,30 - max 4,50 - valore di stima: 2,20 €/mq**
- **qualità Pascolo Arborato : min. 0,60 - max 2,00 - valore di stima: 0,80 €/mq**
- **qualità Vigneto : min. 1,50 - max 5,50 - valore di stima: 2,75 €/mq**
- **qualità Incolto Produttivo : min. 0,30 - max 1,00 - valore di stima: 0,40 €/mq**
- **qualità Orto Irriguo : min. 1,80 - max 6,00 - valore di stima: 2,90 €/mq**





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

L'indennità provvisoria da offrire alle ditte da asservire, come individuata nell'allegato piano particellare, è pertanto stata determinata con il criterio del valore agricolo applicando:

- il 100% del valore agricolo precedentemente elencato, per l'asservimento delle aree che saranno occupate dai sostegni;
- il 25% del valore agricolo precedentemente elencato, per la superficie necessaria al transito;
- il 30% quale maggiorazione per inamovibilità;
- Un coefficiente di svalutazione alla superficie residua della fascia asservita;
- Un coefficiente di svalutazione alla superficie residua del fondo.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO PER TERRENI EDIFICABILI.

La presente relazione tecnico-estimativa ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato" con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nei comuni di Pontelandolfo, Campolattaro, Fragneto L'Abate., Morcone, Circello, Colle Sannita e Castelpagano in provincia di Benevento. È fuori dubbio che le potenzialità edificatorie di un'area aumentano in relazione ai diversi gradi in cui viene a trovarsi dal punto di vista urbanistico. Ancora, oltre alle considerazioni squisitamente urbanistiche, la valutazione di un'area risente di altri parametri relativi alla natura posizionale / edilizia / infrastrutturale / economica ed ambientale, che giustificano l'adozione di coefficienti correttivi dei valori unitari. Fatte le dovute premesse, si precisa che la presente relazione contiene l'indicazione dei valori unitari da applicarsi ai terreni edificabili distinti in





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

zona urbanistica:

- Aree destinate all'espansione residenziale;

zona di espansione residenziale comprendente ambiti di territorio comunale a margine del centro abitato; interessa territori agricoli con ridotto valore produttivo destinato prevalentemente all'espansione dell'edilizia residenziale.

- Aree destinate ad attività produttive artigianali e industriali.

Sono aree per le attività produttive; artigianali ed industriali sono aree in parte già esistenti ed in parte interessate da nuovi insediamenti.

Dal punto di vista estimativo è possibile determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili con i seguenti due criteri:

- Criterio del valore di mercato
- Criterio a valore di trasformazione.

Il primo dei due criteri si applica per situazioni di mercato evidente, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi per beni analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili a quelle oggetto di stima. Ma dette circostanze sono difficilmente riscontrabili nel caso delle aree edificabili per la disomogeneità dei beni e per la scarsa disponibilità di prezzi storici, anche in relazione al vigente PRG. Pertanto il criterio scelto è quello del "Valore di trasformazione", che è pari alla differenza, scontata all'attualità per il periodo intercorrente tra l'ipotetico prezzo di acquisto dell'area e la vendita del prodotto finito (fabbricato), tra il valore di quest'ultimo e la somma complessiva dei costi che si devono sostenere per ottenerlo. Sulla base delle risultanze ottenute con l'applicazione del





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

procedimento estimale descritto, attesa l'ordinaria tolleranza estimale, si determinano i più probabili valori unitari di mercato attribuibili, alla data attuale, alle aree edificabili dei Comuni di Pontelandolfo, Campolattaro, Fragneto L'Abate., Morcone, Circello, Colle Sannita e Castelpagano in provincia di Benevento, finalizzati a definire e stabilire con equità il "più probabile valore venale" delle aree fabbricabili poste nel territorio Comunale.

Pertanto si è arrivati a ritenere equo e giusto considerare quale valore di stima al mq dei terreni in oggetto il seguente importo:

- **Terreno edificabile a uso residenziale: min. 70 - max 150 -**
valore di stima: 100 €/mq
- **Terreno edificabile a uso produttivo: min. 40 - max 60 -**
valore di stima: 50 €/mq

CRITERI COEFFICIENTI DI CALCOLO ADOTTATI

Hp - Larghezza della fascia delimitata dalla proiezione dei conduttori;

F - larghezza della fascia sottesa dai conduttori inclinati di 30° sulla verticale in condizioni di massima freccia

Hr - larghezza della fascia di rispetto;

li - dimensione convenzionale del lato del generico (iesimo) blocco di fondazione quale risulta dalla maggiorazione di 2 metri della misura effettiva del lato a livello del piano di appoggio della fondazione;

L - percorrenza dell'elettrodotto;

STA - superficie totale asservita

Sostegni – Tipo-Lato (lato del sostegno a p.d.c. maggiorato di 2 m) -N.





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

Ht - larghezza della fascia necessaria al transito $Ht = m$

Ha - larghezza complessiva della fascia asservita $Ha = Hp + F + Hr = m$

Sb - area della superficie convenzionale dei blocchi di fondazione $Sb = \sum l^2 = mq^2$

St - area della superficie necessaria al transito $St = Ht \times (L - \sum l) = mq^2$

Sra- area della superficie residua della fascia asservita $Sra = (STA) - Sb - St = mq^2$

K - coefficiente di valutazione area della superficie residua della fascia asservita:

- 0,10 seminativi semplici, prati, pascoli e incolti;
- 0,12 per colture permanenti (colture arboree);
- 0,15 per boschi.

K - coefficiente di valutazione area della superficie residua del fondo:

Superficie totale del fondo mq.

Parametri calcolo coeff.sval. fondo

1°	0%	0.00
2°	12	0.08
3°	LA	0.02
		0.10

1° parametro, rapporto tra la superficie asservita e la superficie complessiva della particella:

- rapporto tra 1 e 10% $k = 0.02$
- rapporto tra 10 e 20% $k = 0.05$
- rapporto tra 20 e 40% $k = 0.08$
- rapporto tra 40 e 60% $k = 0.10$
- rapporto tra 60 e 80% $k = 0.12$
- rapporto tra 80 e 100% $k = 0.15$

2° parametro, altezza dei conduttori dal piano di campagna (limitazione alle colture):





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

- | | |
|-------------------------|---------|
| • altezza da mt 12 a 15 | k= 0.08 |
| • altezza da mt 15 a 20 | k= 0.05 |
| • altezza da mt 20 a 25 | k= 0.02 |
| • altezza > a 25 mt | k= 0.01 |

3° parametro, attraversamento dell'elettrodotto nella particella:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| • laterale (LA) | k= 0.02 |
| • laterale longitudinale (LALO) | k= 0.06 |
| • centrale (CE) | k= 0.08 |
| • centrale irregolare (CEI) | k= 0.10 |

Determinazione dell'indennità

Tipo colture;

Valore del terreno: €/mq;

Indennità per servitù amovibile: $Isa = V \times (Sb + 0,25 \times St + K \times Sra)$;

Maggiorazione per servitù inamovibile: $Isa \times 0.30$;

Indennità spettante;

Occupazione temporanea;

Totale.

Data: 29/07/2015

il tecnico redattore

Geotech S.r.l.

il direttore tecnico

Pietro Ricciardini





GEOTECH

società di ingegneria S.r.l

Allegato A.

**Comune di Pontelandolfo, Campolattaro, Fragneto L'Abate., Morcone,
Circello, Colle Sannita e Castelpagano in provincia di Benevento**

Particelle comprese nella fascia di 30 metri come da decreto autorizzativo

Si veda G422_007_R_ELENCO_PARTICELLE_1_1

il tecnico redattore

Geotech S.r.l.

il direttore tecnico

Pietro Ricciardini

