

## PRODUTTORE

NP Atri S.r.l.

Piazza Cavour, 17 - 00193 Roma (RM)

Partita IVA 11946450969

PEC: npatri@legalmail.it

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO AD INSEGUITORI MONOASSIALI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, CON SISTEMA DI ACCUMULO (ENERGY STORAGE SYSTEM), SITO NEL COMUNE DI ATRI (TE) 64032 IN LOC. STRACCA IN AREA EX-CAVA PER UNA POTENZA NOMINALE DI 7718,34 KW ED UNA POTENZA RICHIESTA IN IMMISSIONE DI 5999 KW ALLA TENSIONE RETE DI 20 KV, COMPRESIVO DELLE OPERE DI RETE PER LA CONNESSIONE RICADENTI ANCHE NEL COMUNE DI ROSETO (TE).**

**Dichiarazione di pubblica utilità dei lavori e delle opere e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 327/01 sui terreni identificati al NCT dei Comuni di Atri (TE) Foglio 2 - Particella 71; Comune di Roseto (TE) Foglio 57 - Particelle 44, 192, 154, 163, 162; Foglio 51 - Particelle 242, 398, 32, 84, 399, 401.**

ELABORATO

## RELAZIONE DI STIMA

Aggiornamento a seguito di giudizio CCRVIA n. 3367 del 05/03/2021

DATA: 20/03/2020

SCALA :

aggiornamento : Marzo 2021

ELABORATO DA:

Arch. Pasqualino Grifone  
Villaggio UNRRA 44  
66023 - Francavilla al Mare



**Entrope Snc**  
Via per Vittorito Zona PIP  
65026 Popoli (PE)  
Tel/Fax 085986763  
PIVA 01819520683

*Dott. Sc. Amb. Enrico Forcucci*

revisione	descrizione	data	<b>DOC REL STIMA</b>
A			
B			
C			

---

**RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

---

## **Sommario**

1. Premessa
2. Descrizione della zona oggetto di interesse
  - 2.1 Ubicazione e descrizione
  - 2.2 Identificativi catastali
3. Descrizione del particellare grafico e descrittivo di esproprio
4. Individuazione del criterio e della metodologia estimativa
5. Valutazione e conclusioni

## RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

### 1. Premessa

La presente relazione ha per oggetto l'individuazione dei valori commerciali dei terreni oggetto del Piano Particellare di Esproprio per la costruzione e l'esercizio dell'impianto per la produzione di energia elettrica con potenza elettrica nominale pari a 3667,92 kW e potenza elettrica in immissione pari a 3600 kW alimentato dalla fonte rinnovabili SOLARE FOTOVOLTAICO ad inseguitori monoassiali e dotato di sistema di accumulo (energy storage system) da ubicarsi nel Comune di ATRI Provincia (TE) località STRACCA foglio 2 particelle 19 (parte), 39 (parte), 33, 59 (parte), 60, comprensivo delle opere di rete per la connessione ricadenti anche nel Comune di Roseto (TE).

### 2. Descrizione della zona oggetto di interesse

#### 2.1 Ubicazione e descrizione

I terreni oggetto della presente stima sono situati nei Comuni di Atri e Roseto, in Provincia di Teramo. Il paesaggio interessato da tali opere è tipicamente agricolo-industriale la cui morfologia locale è pianeggiante tipica dei terrazzi alluvionali. Tale contesto paesaggistico è caratterizzato da ampie aree di coltivi adibiti a seminativi, alcuni terreni adibiti ad uliveto e dalla vegetazione riparia ad alto fusto dovuta alla presenza del Fiume Vomano. Non lontano dall'area di impianto si trovano due zone industriali: la Zona industriale in Loc. Stracca e la Zona industriale di Scerne. Il Fiume Vomano caratterizza il paesaggio prettamente dal punto di vista vegetazionale. È presente una viabilità a servizio dei vari campi coltivati di tipo Comunale e Vicinale.

#### Descrizione delle opere da eseguire

Le opere per le quali si dichiara la pubblica utilità e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 327/01 sono relative ad una parte delle opere di rete per la connessione alla rete elettrica nazionale di E-Distribuzione spa

L'impianto fotovoltaico sarà allacciato alla rete di Distribuzione tramite realizzazione di una nuova cabina di consegna collegata in antenna da cabina primaria AT/MT ROSETO.

La connessione dell'impianto di produzione da fonte solare fotovoltaica avverrà realizzando le seguenti opere:

- Posa in opera di una cabina prefabbricata in c.a.p. per la cabina di consegna e il locale misure conforme alla specifica ENEL DG2092 Ed. 03 del 15/09/2016 e alla norma CEI 0-16, allestita con i vari scomparti MT di consegna.
- Allestimento Linea Aerea, con cavo conforme alla tabella di unificazione di E- Distribuzione, nel rispetto delle norme CEI EN 50341-1 e CEI EN 50341-2-13 del tipo cavi di tipo tripolare ad elica avvolti su fune portante in acciaio di sezione 50 mm<sup>2</sup> e conduttori in alluminio 3\*1\*150mm<sup>2</sup>, con attraversamento del Fiume Vomano per una lunghezza di 380m, sorretto da due sostegni in acciaio;
- Posa di un cavidotto interrato su strada asfaltata (760m) e su terreno naturale (1400m), con cavo conforme alla tabella di unificazione di E- Distribuzione del tipo DC4385/2 matricola 332284, cavo 3x1x185 mm<sup>2</sup> tripolare cordato ad elica visibile per posa interrata a profondità di 1,2 m.

**La fascia di rispetto e servitù degli elettrodotti**, come definita dal Decreto del Ministero dell'Ambiente del 28/05/2008, da far valere ad ogni effetto di Legge quale fascia di inedificabilità e sulla quale sussisterà pure il relativo gravame della servitù di elettrodotto a favore del Gestore Locale di Rete (il quale diverrà proprietario e manutentore dell'opera a valle del Collaudo della stessa), **avrà larghezza di metri lineari 4**, riducendo l'attuale fascia di larghezza pari 11mt, comportata dai conduttori nudi. La fascia di rispetto sarà coassiale al tracciato dell'elettrodotto.

**RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

**Nota circa la dismissione dell'impianto di rete per la connessione**

A costruzione avvenuta, le opere relative all'impianto di rete per la connessione, di esigua entità visto il punto di allaccio alla rete MT designato da E-Distribuzione è all'interno del sito stesso, saranno comprese nella rete di distribuzione del gestore e quindi saranno acquisite al patrimonio di E-Distribuzione Spa e verranno utilizzate per l'espletamento del servizio pubblico di distribuzione dell'energia elettrica di cui Enel Distribuzione è concessionaria. Pertanto il beneficiario dell'autorizzazione all'esercizio dell'impianto di rete per la connessione sarà E-Distribuzione Spa, per tale impianto non dovrà essere previsto l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi in caso di dismissione dell'impianto di produzione di energia elettrica.

La parte di impianto di rete per la connessione per il quale si dichiara la pubblica utilità e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 327/01 è relativo alla costituzione di servitù di cavidotto per un tratto del cavidotto aereo di 36 metri ed un tratto di cavidotto interrato di 1135 metri, che ricadono alle seguenti particelle private:

Comune di Atri (TE)  
Foglio 2  
Particella 71

Comune di Roseto (TE)  
Foglio 57  
Particelle 44, 192, 154, 163, 162  
Foglio 51  
Particelle 242, 398, 32, 84, 399, 401

Nello specifico, le opere sono le seguenti:

Tratto	Comune	Foglio	Particella	Tipologia di opera	Lunghezza (m)	Fascia di servitù (m)	Superficie da asservire (mq)
Z-AA	ATRI	2	71	Cavidotto aereo	18	4	72
W-X	ROSETO	57	163	Cavidotto aereo	5	4	20
U-W	ROSETO	57	162	Cavidotto aereo	9	4	36
T-U	ROSETO	57	163	Cavidotto aereo	4	4	16
T	ROSETO	57	163	Sostegno		35	35
T	ROSETO	57	162	Sostegno		15	15
S-T	ROSETO	57	163	Cavidotto interrato	25	4	100
R-S	ROSETO	57	154	Cavidotto interrato	175	4	700
Q-R	ROSETO	51	401	Cavidotto interrato	5	4	20
P-Q	ROSETO	57	192	Cavidotto interrato	60	4	240
O-P	ROSETO	51	399	Cavidotto interrato	65	4	260
N-O	ROSETO	51	398	Cavidotto interrato	85	4	340

RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

M-N	ROSETO	57	44	Cavidotto interrato	165	4	660
K-L	ROSETO	51	398	Cavidotto interrato	30	4	120
J-K	ROSETO	51	84	Cavidotto interrato	15	4	60
I-J	ROSETO	51	398	Cavidotto interrato	25	4	100
H-I	ROSETO	51	84	Cavidotto interrato	120	4	480
G-H	ROSETO	51	398	Cavidotto interrato	5	4	20
F-G	ROSETO	51	32	Cavidotto interrato	35	4	140
E-F	ROSETO	51	398	Cavidotto interrato	40	4	160
D-E	ROSETO	51	242	Cavidotto interrato	285	4	1.140

Tutti i suoli sono di proprietà della Società AGRICOLA SAN GIOVANNI DI ALFONSO D'UGENIO & C. con sede in Atri (TE) frazione Casoli, zona Industriale, codice fiscale numero 01710310671, R.E.A. TE-146373 rappresentata da D'Eugenio Alfonso nella qualità di Socio Amministratore .

Attualmente i suoli in oggetto del piano di esproprio sono principalmente seminativi e orti irrigui.

Nello specifico, **tutte le opere da eseguire ricadono su strada privata esistente sterrata**, che costeggia i suoli su descritti coltivati principalmente a ortaggi, in area ben irrigata.

Foto del tratto di strada privata interessata dal piano di esproprio.



**RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**



A titolo esemplificativo si riportano, nel seguito, le principali classificazioni dei terreni oggetti della stima:

Seminativo

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

Seminativo irriguo.

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile

Seminativo arborato.

Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

---

RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

---

Orto

Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo

Terreno come sopra che gode di una regolare irrigazione.

Bosco misto

Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.

Scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di compravendita dei sopraindicati terreni.

## 2.2 Identificativi catastali

L'impianto di produzione ricade nel Comune di ATRI Provincia (TE) foglio 2 particelle 19 (parte), 39 (parte), 33, 59 (parte), 60.

Le opere di rete per la connessione ricadono nel Comune di ATRI Provincia (TE) al foglio 2 particelle 59, 71, 78, 39, 60 e nel Comune di ROSETO (TE) foglio 57 particelle 44, 154, 162, 163, 192; foglio 51 particelle 32, 84, 166, 242, 398, 399, 401; foglio 44 particella 385.

**Le particelle catastali interessate dalla procedura di esproprio di cui al DPR 327/01 sono di seguito riportate:**

**Comune di Atri**

**Foglio 2**

**Particella 71**

**Comune di Roseto**

**Foglio 57**

**Particelle 44, 192, 154, 163, 162**

**Foglio 51**

**Particelle 242, 398, 32, 84, 399, 401**

## 3. Descrizione del piano particellare grafico e descrittivo di esproprio

Il piano particellare di esproprio che segue la presente relazione è composto da tre parti ben distinte che di seguito vengono descritte per una migliore lettura.

Parte 1 – piano particellare descrittivo complessivo. La tabella che comprende l'elenco e le visure di tutte le particelle catastali interessate dall'intervento, dove sono riportate le seguenti informazioni: la ditta intestataria, l'area da espropriare e/o asservire e l'indennità offerta.

Parte 2 – piano particellare grafico complessivo. La planimetria su mappa catastale in scala 1:1000, 1:2000 e 1:4000 delle aree da espropriare e/o asservire.

## 4. Individuazione del criterio e della metodologia estimativa

Lo scopo della stima è quello di individuare il valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il giudizio estimativo si basa sull'attribuzione di un prezzo: è il più probabile prezzo che si può verificare per un bene immobiliare. Si tratta, quindi, di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra i vari possibili valori - di

---

RELAZIONE DI STIMA PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

---

segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il procedimento estimativo applicato è definito sintetico o diretto, mono-parametrico. Verrà costruita una scala dei prezzi attraverso indagini di mercato avendo come parametro di riferimento il prezzo a mq dei terreni agricoli e come caratteristica qualitativa la classificazione del terreno.

## 5. Valutazione e conclusioni

Da indagini svolte consultando le Agenzie Immobiliari ed i principali siti web di riferimento come [subito.it](http://subito.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it) per la compravendita di terreni agricoli di medesime caratteristiche e ubicazione per tutta la Provincia di Teramo, sono emersi dei valori commerciali che vanno da **1,8 €/mq per terreni agricoli con lieve pendenza e adibiti a seminativi ed uliveti nei Comuni collinari della provincia di Teramo, a 5 €/mq per terreni agricoli pianeggianti adibiti a seminativi, uliveti, ortaggi e frutteti delle aree più prossime alla costa.**

**Significativo per medesime caratteristiche e ubicazione, è il valore di un terreno sito nel Comune di Giulianova avente qualità di orto irriguo, pianeggiante e con n. 22 piante di ulivo, in vendita al prezzo di 3,6 €/mq.**

Sulla base dei dati e delle considerazioni svolte, tenute presenti le caratteristiche ambientali della zona in cui i terreni si trovano inseriti, nonché le ubicazioni, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, considerato inoltre che l'opera id che trattasi è relativa ad una infrastruttura da interrare su strada esistente sterrata per la quale si richiede la sola servitù di cavidotto, si ritiene che il più probabile valore di mercato per i terreni oggetto della presente stima sia quindi **quantificabile in 3,5 €/mq.**