

RELAZIONE FINALE

la Commissione, riunita in data 28.03.2023 nella sede di Pescara alle ore 11:15, facendo seguito alle precedenti riunioni, procede con il seguente metodo per la stima del valore del fondo e del soprassuolo arboreo esistente:

Passo 1 – Stima del valore di mercato corrente del valore del fondo

Per la stima del valore di mercato corrente del fondo si è fatto ricorso alla procedura comparativa dei prezzi unitari di compravendita dei terreni tramite l'estrapolazione dei prezzi consolidati in un congruo numero di atti notarili; più precisamente, come indicato nel verbale precedente, n.6 atti trasmessi da n.3 notai del Distretto Notarile L'Aquila – Sulmona – Avezzano, ognuno dei quali ha inviato n.2 atti relativi a terreni simili e limitrofi, agli atti della Commissione.

Dagli atti è stato estrapolato il prezzo medio unitario di compravendita come di seguito esplicitato:

NOTAIO	REPERTORIO	MQ	VALORE DI STIPULA	PREZZO X MQ
SCHIAVONE	21.875	11.500	€ 60.000	€ 5,21
SCHIAVONE	21.818	13.000	€ 25.000	€ 1,92
ALTIERI	80.801	4.920	17.000	€ 3,40
ALTIERI	80375	16.915	€ 99.000	€ 5,85
COLUCCI	43.618	10.070	€ 70.000	€ 6,95
COLUCCI	43.950	19.640	€ 60.000	€ 3,05
Tot.		76.045	€ 331.000	

Dal rapporto tra il totale dei valori di stipula di € 331.000,00 e il totale dei metri quadrati di 76.045, si ottiene un prezzo medio per mq di € 4,35.

Detto valore, rapportato alla superficie catastale oggetto di stima di **Ha 7.05.00** conduce al valore comparativo di $70.500 \times € 4.35 = € 306.864,36$

Passo 2 – Stima del valore di macchiatico aggiornato.

Metodo speditivo di rilievo

Per la stima di detto valore, in considerazione dell'entità residuale dello stesso rispetto al valore del fondo, si è stabilito di introdurre un metodo speditivo di stima basato sulla fotointerpretazione

dell'immagine satellitare onde stabilire il tasso di riduzione dell'entità arborea presente sul sito oggetto di stima.

La prima operazione compiuta è consistita nel suddividere l'immagine satellitare in clusters abbastanza piccoli da garantire una buona rappresentazione puntuale della situazione di fatto, tale che gli errori interpretativi per eccesso o per difetto tendano a compensarsi; allo stesso tempo la dimensione minima dei clusters deve essere scelta in considerazione del limite ragionevole atto a non impedire l'interpretazione dell'immagine disponibile, in relazione alla risoluzione della stessa.

A valle di detta operazione si è ottenuta l'immagine riportata nella figura seguente.

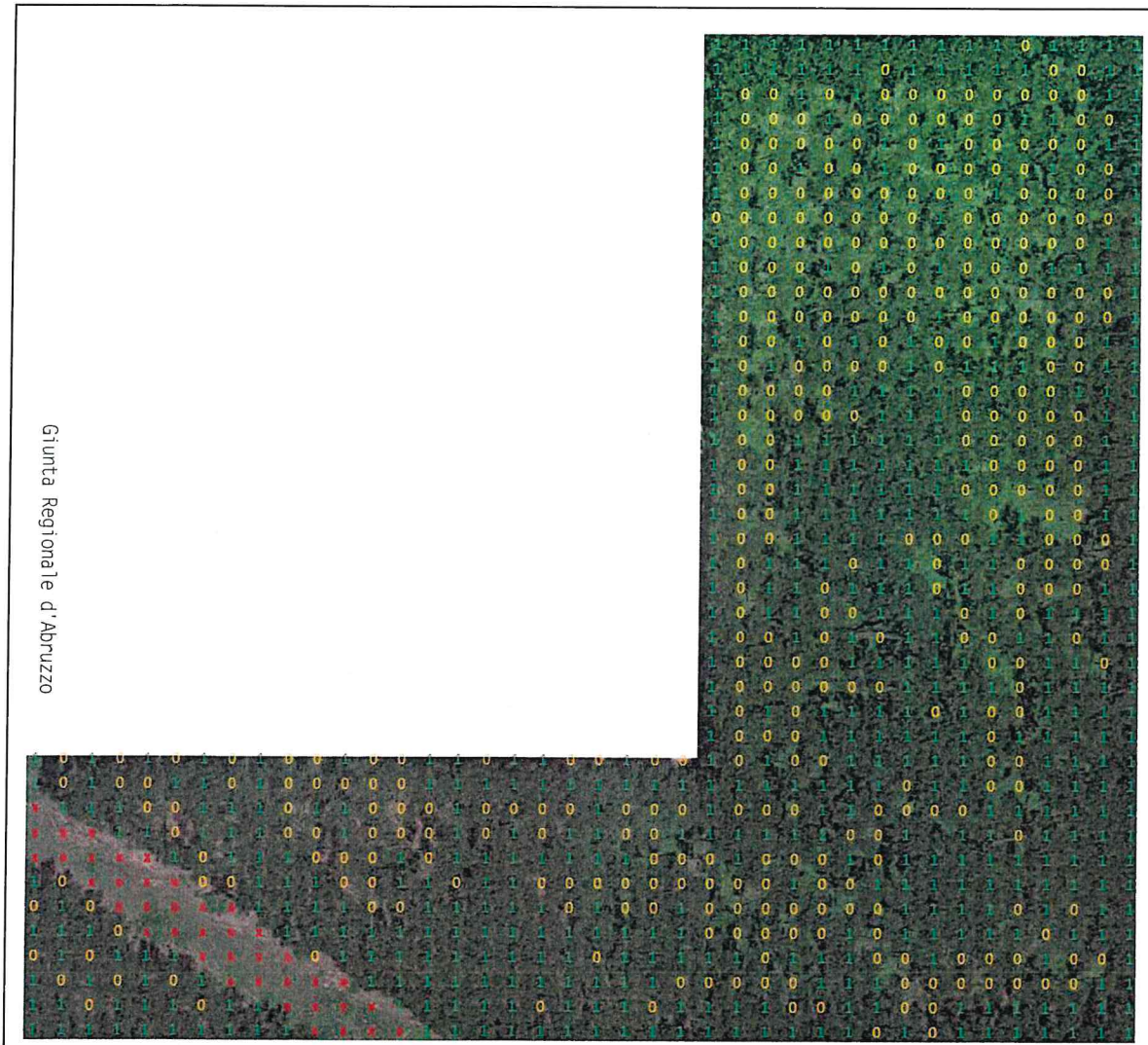


Fig. 1 Immagine satellitare dell'area.

L'immagine sopra riportata ha permesso di catalogare e fotointerpretare n. 1062 clusters suddividendoli nelle seguenti categorie:

- n° 60 clusters individuati con la lettera "X", che rappresentano l'area in cui il pioppeto è stato smantellato in quanto area sottoposta a servitù di elettrodotto;
- n° 425 clusters individuati con il n° "0", che rappresentano i vuoti di copertura del soprassuolo e di assenza di insidenza della chioma (o comunque con copertura del cluster minore del 50%);
- n° 577 clusters individuati con il n° "1", che rappresentano i punti in cui insiste la copertura del soprassuolo (o comunque con area di insidenza della chioma maggiore del 50%).

Partendo dalla considerazione che, in origine, i pioppi piantumati a densità piena sui 1062 clusters erano in n° di 3000, con un sesto di impianto di ml 5 x ml 5 come testimoniato dal tabellone esplicativo apposto all'epoca dell'impianto e tuttora insistente a margine nord dell'appezzamento a confine con la Via Cintarella (vedasi Fig. 1), se ne deduce che nell'ipotesi di assenza delle fallanze e per via della sola apposizione della servitù di elettrodotto, ad oggi in numero di piante avrebbe dovuto essere di 2.831 (= $3.000 \times (1062-60)/1062$).



Fig. 1 Tabellone esplicativo apposto all'epoca dell'impianto e tuttora tuttora insistente a margine nord dell'appezzamento a confine con la Via Cintarella.

Invece già all'epoca del cavallettamento totale condotto in occasione della perizia di stima originaria in data 18 maggio 2021, il numero delle piante in piedi era stato computato in 1.930, attestando un tasso di fallanze dell'ordine di circa il 32%. Tale moria di alberi è da attribuire, in via principale, al mancato apporto di cure colturali dell'impianto, situazione di fatto che incide anche sulla qualità attesa degli assortimenti ricavabili.

Come testimoniato da diverse segnalazioni pervenute all'amministrazione, dall'epoca del rilievo condotto nel 2021 e fino alla data odierna, sono stati registrati diversi schianti a carico dei fusti all'epoca censiti.

Questo dato di fatto trova conferma dall'analisi speditiva condotta con la fotointerpretazione che, ad oggi, ha restituito i seguenti dati:

FOTOINTERPRETAZIONE

(a) Numero clusters foto-interpretati.....	=1062
(b) Numero cluster sottoposti a servitù elettrodotto contenenti.....	x = 60
(c=d+e) n° clusters con pioppeto.....	= 1002
(d) n° cluster del pioppeto vuoti o con copertura < 50%.....	0 = 425
(e) n° cluster del pioppeto con soprassuolo o con copertura > 50%.....	1 = 577
(f) n° pioppi piantumati in origine sui 1062 clusters (a densità piena).....	= 3000
(g=f*c/a) n° pioppi teorici, a densità piena, al netto della servitù di elettrodotto.....	= 2831
(h) n° pioppi in piedi al momento della Perizia di stima al 18 maggio 2021.....	= 1930
(i=1-h/g %) Tasso di fallanze al 18 maggio 2021 rispetto all'impianto.....	= 31,81%
(l=h/g %) Tasso soprassuolo in piedi al 18 maggio 2021 rispetto all'impianto.....	= 68,19%
(m= d/c %) Tasso fallanze rilevate con la fotointerpretazione rispetto all'impianto.....	= 42,442%
(n= e/c %) Tasso copertura rilevata con la fotointerpretazione rispetto all'impianto.....	= 57,58%

$(o=g*n=g*e/c)$ n° piante in piedi stimato con la fotointerpretazione = 1630

$(p=o/h)$ Quota residua in piedi, restituita dalla fotointerpretazione =
84,45596%

Metodo di aggiornamento della stima del valore di macchiatico

Per l'aggiornamento alla data odierna del valore di macchiatico si è deciso di fare riferimento, in via prudenziale, ai prezzi fissati nella stima aggiornata al 18 maggio 2021 per via delle seguenti considerazioni:

- per quanto attiene agli assortimenti ritraibili quali tronchi da trancia e/o da sega, il mercato nazionale si è evoluto verso un incremento dei prezzi, con conseguente aumento proporzionale dei ricavi attivi attesi a parità di assortimento; tuttavia, nel caso di che trattasi, occorre tenere in considerazione sia la perdurante mancata manutenzione del soprassuolo, con il conseguente probabile peggioramento dello standard qualitativo degli assortimenti ritraibili, sia gli aumenti nel frattempo intercorsi sulle materie prime e sui prezzi e i noli a caldo connessi all'utilizzazione del soprassuolo; si ritiene ragionevole, pertanto, confermare i prezzi di macchiatico stimati in precedenza, rispettivamente in **€ 5,43/q** per i **tronchi da trancia** ed **€ 2,93/q** per i **tronchi da sega**;
- parimenti, per quanto attiene ai ricavi attesi dalla biomassa utilizzabile a fini energetici, l'incremento del valore registrato in concomitanza con l'aumento dei prezzi dei combustibili fossili, nel frattempo ridimensionatosi, ha comportato un parallelo aumento dei costi di utilizzazione connessi all'esbosco ed alla cippatura della biomassa ritraibile; anche in questo caso si ritiene che i fattori di incremento del prezzo di macchiatico siano ampiamente compensati dai fattori di decremento e, pertanto, si ritiene di lasciare invariato il prezzo di stima pari a **€ 0.08/q** per la **biomassa utile**.

In conseguenza delle suddette premesse metodologiche l'aggiornamento del valore di macchiatico fa leva unicamente sulla stima del decremento quantitativo dalla massa utile ritraibile.

La tabella seguente riporta il calcolo aggiornato del valore di macchiatico che passa da € 66.734,41 (computato con i criteri della stima del 18 maggio 2021) agli attuali **€ 56.376,73**.

SOPRASSUOLO DI INTERESSE COMMERCIALE

Coeff. Conversione q/mc:
Pioppo fresco = 8 Pioppo
secco o degradato = 6,5

	n. piante	metri cubi totali mc	Peso specifico q/mc	quintali totali q	Assortimento di risulta		Assortimenti di interesse economico					
					Biomassa utile, cippata all'imposta (Cimeli e/o cascami, depezzati) 10%		Tronchi da trancie 30%		Tronchi da sega 60%		Prezzi di macchiatico (€/q)	
					mc	q	mc	q	mc	q		
RILIEVO AL 18 MAGGIO 2021	Fusti di interesse commerciale	1.504	2.184		218		655		1.310			
				9	19.656		1.966,00		5.897		11.794	
	Biomassa non idonea alla commercializzazione (fusti troncati e/o marcescenti)	426	340				0,08 €		5,43 €		2,89 €	
				6,5	2.210		157,28 €		32.020,71 €		34.556,42 €	
totali					1.930							
						VALORE MACCHIATICO	66.734,41 €					

STIMA ODIERNA	Fusti di interesse commerciale	1.270	1845		185		554		1.107			
				9	16.605		1.661		4.982		9.963	
	Biomassa non idonea alla commercializzazione (fusti troncati e/o marcescenti)	594	474				0,08 €		5,43 €		2,89 €	
				6,5	3.082		132,88 €		27.052,26 €		29.191,59 €	
totali					1.864							
						VALORE MACCHIATICO AGGIORNATO	56.376,73 €					

Considerazioni esplicative ulteriori

Per maggiore chiarezza si segnala che il numero totale delle piante indicate nella tabella di calcolo è 1.864 anziché in 1.630 restituito dal rilievo, tiene conto della frazione di 300 piante transitate tra quelle che costituiscono la biomassa non idonea alla commercializzazione.

La scelta di riportare questo dato, unitamente al fattore di conversione di 6,5 q/mc per i legname di pioppo "non fresco", rende evidente la ragionevole stima dell'incremento della biomassa non commerciabile che va asportata dall'area, che passa da circa 2.210 quintali a circa 3.082.

In ogni caso, per la stima dei costi occorrenti al ripristino dell'uso agricolo del terreno, si rimanda al successivo passo 3 della presente relazione.

In particolare la voce che qui interessa è ripostata nel prezzo estrapolato dal vigente prezzario regionale codificato nella voce "D.1.4.d.1".

Passo 3 - valutazione relativa alla bonifica del terreno per il ripristino dell'uso agricolo

Richiamato il prezzario regionale approvato con DGR n. 714 del 28/11/2022, presa in esame la sezione D "Forestazione" – D.1 "Rimboschimenti" voci:

- D.1.1 "Decespugliamento di terreno invaso da piante e arbusti infestanti, mediante taglio, asportazione e eliminazione del materiale di risulta" - D.1.3.c "terreno fortemente infestato, unità di misura Ha – IMPORTO € 1.897,32.
- D.1.4.d – "Per colture specializzate" - D.1.4.d.3 "diciocamento di specie arboree del diametro oltre cm 15, "misurato da terra ad h = 1,30 m con oltre n. 60 soggetti per ettaro, compreso l'eventuale taglio, l'accatastamento del legname di risulta ed il riconguagliamento del terreno. Unità di misura Ha Importo pari a € 1.422,99.

- D.1.12 "Lavorazione andante del terreno, effettuata con mezzi meccanici alla profondità non inferiore ai 40 cm, compreso amminutamento ed affinamento del terreno eseguiti con frangizolle ed erpici.", unità di misura Ha € 465,71

Le tre voci sopra richiamate (€ 1.897,32 + 1.422,99 + 465,71), per un totale di € 3.786,02 per ettaro, vengono moltiplicate per Ha 7.05.00, per un totale pari a € 26.691,44 + iva al 22% per un importo complessivo di € 32.563,56.

Calcolo riepilogativo:

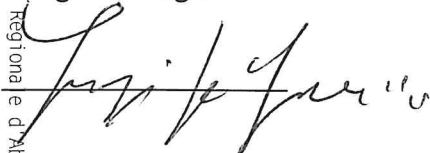
- Passo 1. Stima del valore di mercato corrente del valore del fondo. € 306.864,36
- Passo 2. Stima del valore di macchiatico aggiornato. € 56.376,73.
- Passo 3 - valutazione relativa alla bonifica del terreno per il ripristino dell'uso agricolo. A detrarre € 32.563,56.

Tutto ciò premesso, la Commissione stabilisce il valore finale da porre a base d'asta, che è pari a € 330.677,53.

La commissione chiude i lavori alle ore 12 e 40.

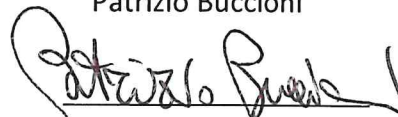
La Commissione tecnica:

Il Presidente
Luigi De Gregorio



Giunta Regionale e d'Abruzzo

Il Componente
Patrizio Buccioni



Il Componente
Gregorio Toccarelli



Il Segretario
Roberto Tibaldi

