

PIANO PARTICELLARE SERVITU' DI ESPROPRIO PERMANENTE CON INDENNITA'

Num. Ditta	INTESTATI			IMMOBILE								SERVITU' OPERE DI RETE PER LA CONNESSIONE					DETERMINAZIONE INDENNITA'							
	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE/PARTITA IVA	DIRITTI E ONERI REALI	Num. Part.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA'	PORZIONE	CLASSE	SUPERF. P.LLA [mq]	TIPO DI SERVITU'	OPERE DI RETE	Percorrenza Lunghezza [m]	Fascia Larghezza [m]	SUPERFICIE ASSERVITA [mq]	Destinazione PRG	Valore terreno EXEO [€/mq]	Indennizzo stimato [€]	Indennità aggiuntiva di cantiere (1/12) [€]	Indennizzo totale €	Indennizzo quota pro-capite €
1	██████████ con sede in ██████████ ██████████	██████████	proprietà per 1/1	1	Alri (TE)	Iereni	2	306		Canale Irmg			3820	servitù di elettrodotto interrato (fascia di rispetto per esercizio e manutenzione)	cavidotto interrato su proprietà privata x1 cavo AL 3x(1x185)	5	4	20,0	Agricola	4,60 €	50,60 €	4,22 €	54,82 €	54,82 €

SERVITU' ELETTRODOTTO 20 kV  
COINCIDENTE OCCUPAZIONE TEMPORANEA



ELETTRODOTTO INTERRATO



STRADA COMUNALE  
Via Europa Unita

P.Ila 306

213

STRADA PRIVATA  
STERRATA





## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI ATRI (TE)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	22000	46000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo irriguo

Fertilità	OTTIMA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

**€ 41.515/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

## Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

### Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

**Ottima** - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

**Buona** - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

**Discreta** - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

**Mediocre** - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

### Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**Pianeggiante** - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

**Acclive** - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

**Mediocre** - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti od inondazioni).

### Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

**Buono** - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

**Sufficiente** - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

**Insufficiente** - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

### Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

**Regolare** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

**Normale** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

**Penalizzante** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

### Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**buona** - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

**normale** - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

**carente** - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

### Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

**Medio appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

**Piccolo appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

**Grande appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.