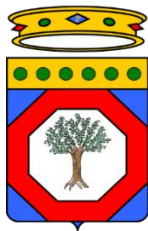


REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI TARANTO



COMUNE DI TARANTO



Denominazione impianto:

AEER MONTICELLI BESS

Ubicazione:

Comune di Taranto (TA)
Località "Monticelli"

Fogli: 1 / 3

Particelle: 125 / 197-198

PROGETTO DEFINITIVO

per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico
da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli",
potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW,
e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

PROPONENTE


**TARANTO
BESS** S.R.L.

TARANTO BESS S.R.L.

Via Crescenzo n.16 - 00193 Roma (RM)

Partita IVA: 17481791006

Indirizzo PEC: tarantobess@legalmail.it

Codice Autorizzazione Unica

QOD3CP1

ELABORATO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Tav. n°

14c

Scala

	Numero	Data	Motivo	Eseguito	Verificato	Approvato
Aggiornamenti	Rev 0	Gennaio 2026	Integrazione richiesta dalla Regione Puglia - Sezione Transizione Energetica con nota prot. 0729816/2025 del 30/12/2025			
	Rev 1	Agosto 2026	Integrazione volontaria a seguito aggiornamento catasto beni immobili			

PROGETTAZIONE

GRAMEGNA ASSOCIATI

Via Andrea Giorgio n. 20 - 70022 Altamura (BA)

PEC: gramegnaassociatisrl@pec.it

Tel: 0804168931

**Gramegna
Associati**


IL PROGETTISTA

Dott. Ingegnere NICOLA INCAMPO

Altamura BA-70022

P.IVA 08150200723

Ordine Ingegneri di Bari n°6280

PEC: nicola.incampo6280@pec.ordingbari

IL TECNICO

Dott. Ingegnere NICOLA INCAMPO

Altamura BA-70022

P.IVA 08150200723

Ordine Ingegneri di Bari n°6280

PEC: nicola.incampo6280@pec.ordingbari

Spazio riservato agli Enti

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

Indice

1. Premessa.....	3
2. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni.....	4
3. Metodo di stima.....	4
4. Indennità Superficie di Esproprio (SE).....	6
5. Indennità Superficie Occupazionale Temporanea dei terreni (SO).....	6
6. Indennità Superficie Servitù: cavidotto, elettrodotto aereo e viabilità di accesso (SS)	7

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Nicola Incampo, nato ad Altamura i [REDACTED], regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari col n. 6280, progettista della INF di Felice Incampo, con sede in Via Golgota 3/B – 70022 Altamura (BA), P.I. 08150200723, è stato incaricato dalla società **TARANTO BESS S.R.L.**, con sede legale in Via Crescenzo n. 16 – 00193 Roma (RM), P.I. 17481791006, di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli riportati nella seguente tabella:

DATI CATASTALI		
<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>
TARANTO	3	197-198
TARANTO	1	125-76-662-661-111-105-101-112-108-107-106-103-117-99-19-95-96-97-94-18-17-16-15-14-52-64-63-62-61-145-146-147-148-149-150-151-152-5-6
CAROSINO	5	449

ai fini del calcolo della:

- indennità di esproprio;
- indennità di occupazione temporanea;
- indennità di servitù di elettrodotto;
- indennità di servitù aerea;
- Indennità di servitù di passaggio.

relativo alle aree occupate per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

La società proponente è **TARANTO BESS S.R.L.**, Via Crescenzo n. 16, 00193 Roma (RM) P.IVA 17481791006.

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

2. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni

Il calcolo delle indennità di esproprio viene eseguito assumendo a riferimento i valori di mercato della zona. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Taranto) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

Qualità	Valore di mercato €/ha
Seminativo	30.000,00
Uliveto	30.000,00
Vigneto	30.000,00
Semin Irrig	25.000,00
Pascolo	15.000,00
Frut Irrig	20.000,00

3. Metodo di stima

Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima è la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o, meglio, simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene. Avremo quindi:

$$V_O : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_O : P_s = V_c : P_c$$

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato

V_{sc} = valore del bene scambiato

P_{sc} = parametro del bene scambiato

V_c = valore di costo del bene prodotto

P_c = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purché siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono, cioè, assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi, si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc}/V_c}{\sum_n IP_{sc}/P_c} * P_s$$

Dove:

V_o = valore immobile;

P_s = parametro del bene stimato (consistenza);

SV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato;

SP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato;

SV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto;

SP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto.

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc.

Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

N.B. Nel caso in cui una particella è formata da più qualità di colture, il valore economico di mercato (V.E.M.) sarà dedotto dalla qualità di coltura con il costo più oneroso.

4. Indennità Superficie di Esproprio (SE)

Per il calcolo delle indennità dovute agli immobili interessati dal PPE sarà fatto riferimento alle norme contenute nel Testo Unico Espropri approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n. 302, nonché dalla Legge 244/2007 (Legge Finanziaria) la quale in applicazione dell'art. 834 del Codice Civile e delle ultime sentenze della Corte Costituzionale, stabilisce il pagamento di una giusta indennità, indennità riconducibile al valore venale del bene determinato sulla base delle effettive caratteristiche dello stesso al momento della cessione o alla data di emanazione del decreto.

Allo stato attuale il valore di mercato dei fondi nell'area potrebbe essere stimato tra i 3,00 €/mq.

Le indennità di cui sopra, ove dovuto, saranno maggiorate così come previsto dall'art. 40 comma 4 e dall'art. 42 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

5. Indennità Superficie Occupazionale Temporanea dei terreni (SO)

I manufatti o infrastrutture a carattere temporaneo, di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti verranno smantellati dopo n. 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori. Ai proprietari dei terreni interessati dalla realizzazione di questi manufatti sarà corrisposto una Indennità per occupazione temporanea. Tale indennità è calcolata in base all'art. 50 del DPR 327/01, comma 1, che prevede una indennità minima da corrispondere al proprietario dell'area pari a un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua.

In conclusione, l'indennità di occupazione temporanea è dedotta dalla moltiplicazione del valore di mercato del bene (V.E.M.) per la superficie di occupazione (SO) dividendo 12 e moltiplicando a sua volta 2 anni (si è voluto per incrementare il valore di esproprio dell'occupazione).

Progetto per la realizzazione di un impianto di accumulo energetico da ubicare in agro del comune di Taranto (TA) in località "Monticelli", potenza in immissione ed in prelievo pari a 100 MW, e delle relative opere di connessione alla RTN ricadenti nei comuni di Taranto (TA) e Carosino (TA).

6. Indennità Superficie Servitù: cavidotto, elettrodotto aereo e viabilità di accesso (SS)

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione, in terreni agricoli di proprietà privata, a cui va calcolata l'indennità di asservimento. La formula di calcolo dell'indennità di asservimento per le aree agricole o non edificabili può essere semplificata nel modo seguente:

$$\text{Ind} = (V1 \times S1) + (1/4 \times V2 \times S2) + (0,22 \times V3 \times S3) + R + D$$

dove:

Ind = indennità di servitù per elettrodotto, cavidotto e strada di tipo coattivo

S1 = area occupata dai basamenti e/o manufatti compresa l'area di rispetto

S2 = area strettamente necessaria per il transito (convenzionalmente stabilita in 1 mt)

S3 = area della fascia di rispetto dell'elettrodotto/cavidotto (larga 10 metri) al netto di S1 e S2 V1 = valore unitario di S1

V2 = valore unitario di S2

V3 = valore unitario di S3

R = danni diretti (frutti pendenti o anticipazioni colturali, valore del soprassuolo, spese di ripristino)

D = danni indiretti (limitazioni e vincoli)

Quest'ultima formula permette di tener conto della capitalizzazione delle imposte (non calcolate analiticamente) e della svalutazione del fondo considerando per la fascia di rispetto un deprezzamento del 22%.

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/4 del valore reale del bene compensando ampiamente il mancato conteggio dell'esigua area occupata dalle opere oggetto di servitù.

Tutti gli importi saranno eventualmente incrementati di indennità aggiuntive e maggiorazioni ai sensi del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Altamura, Agosto 2026

IL TECNICO

Ing. Nicola Incampo

