

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore **Dott.ssa Beatrice Ragusa**
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: n.202/93 R.G.E.

c/

Relazione Integrativa al Lotto n.1

1 PREMESSE

In data 13/10/2020, il Giudice Istruttore, Dott.ssa Beatrice Ragusa, ha disposto il rinnovo della perizia di stima redatta dallo scrivente, ing. Salvatore Carusotto, in data 18/12/2003.

Il rinnovo della perizia era inerente il seguente quesito: **“Rinnovi la perizia di stima . . . ad eccezione degli immobili svincolati dal pignoramento con provvedimento del 28/11/2019 . . .”**.

L'aggiornamento della perizia nel fascicolo telematico è stato depositato in data 29/01/2021.

In data 17/01/2022, la SVI, vista la relazione depositata dallo scrivente CTU in data 29/01/2021, vista la relazione del Custode Avv. L. Vetro del 24/06/2021, **ha disposto l'approntamento di alcune variazioni catastali**.

Nello specifico, le variazioni catastali erano inerenti:

1. la meccanizzazione in catasto della particella n.210 ¹ del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto (la particella n.210, presente nella mappa catastale, non era meccanizzata in catasto);
2. la correzione dei dati meccanizzati in riferimento alla superficie della particella n.127 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto (la superficie meccanizzata in catasto per la particella n.127 comprendeva anche quella della particella n.210 di cui al punto precedente);
3. la correzione della intestazione (oltre alla correzione della superficie come evidenziato al punto precedente) della particella n.127 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto che era intestata a “
4. la correzione delle intestazioni delle particelle n.95, n.231 e n.234 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, che erano intestate a “
LIVELLARIO AL DEMANIO DELLO STATO AL FONDO PER IL CULTO ED AG”;
5. la correzione della intestazione della particella n.58 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, che era intestata a “
Livellario in regime di comunione dei beni; -Diritto del concedente;
Livellario in regime di comunione dei beni”;

¹ La particella n.210, per quanto approntato dallo scrivente, giusta autorizzazione del GE del 21/06/2023, non è più esistente.

6. la correzione della intestazione della particella n.131 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, che erano intestate a “
del concedente;
-Livellario per 1/2”;
7. la correzione della intestazione della particella n.130 del foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, che erano intestata a “M

Lo scrivente accertato che l’Agenzia delle Entrate, contrariamente a quanto avveniva nel passato², effettua le correzioni delle intestazioni inerenti al “Diritto del Concedente” solo successivamente all’affrancazione a titolo oneroso di detto diritto, in data 19/04/2022, ha chiesto disposizioni alla SVI in riferimento:

- all’approntamento della pratica amministrativa³ funzionale alla determinazione dell’importo di affrancazione del “Diritto del Concedente” di titolarità del “FONDO EDIFICI DI CULTO” da effettuarsi presso l’Ufficio FEC della Prefettura di Agrigento;
- all’approntamento della pratica amministrativa funzionale alla determinazione dell’importo di affrancazione del “Diritto del Concedente” di titolarità del “COLLEGIO DI MARIA” da effettuarsi presso la Curia Arcivescovile di Agrigento;
- al “Diritto del Concedente” di titolarità del soggetto privato non meglio identificato nelle visure catastali come “MARCHESE DELLE MESAGNE”.

In data 31/10/2022, il GE protempore V. Pipitone, vista la nota deposita in data 19/04/2022 ha incaricato lo scrivente CTU di: **approntare le pratiche amministrative funzionali alla quantificazione dei costi di affrancazione dei terreni costituenti il lotto presso l’Ufficio FEC della Prefettura di Agrigento e presso la Curia Arcivescovile di Agrigento.**

Lo scrivente, in data 16/03/2022, ha depositato nel fascicolo telematico due note.

In particolare:

- una nota aveva come oggetto l’autorizzazione ad “accorpare in mappa la part.210 alla part.127”;
- una nota aveva come oggetto una “relazione interlocutoria” inerente le attività svolte e quelle ancora in itinere.

In data 21/06/2023, il GE protempore B. Ragusa, viste le n.2 note depositate dallo scrivente in data 16/03/2023:

- **ha dato mandato allo scrivente CTU di sollecitare nuovamente la Prefettura di Agrigento al fine di ottenere la documentazione richiesta “con l’espressa avvertenza che in caso di ulteriore inerzia da parte dell’Ufficio verranno trasmessi gli atti alla Procura della Repubblica in sede per le determinazioni del caso”;**
- **ha autorizzato lo scrivente CTU “ad accorpare la part.210 alla part.127 del Fog.70 e a porre in essere ulteriori e diverse pratiche che si rendessero necessarie al riguardo e a redigere la perizia integrativa”.**

In data 21/06/2023, posteriormente all’udienza svoltasi in pari data, lo scrivente ha depositato una “relazione interlocutoria” inerente le attività svolte e quelle ancora in itinere.

In data 29/09/2023 (per l’udienza del 10/10/2023), lo scrivente ha depositato una ampia e articolata relazione con la quale ha:

² In passato, le intestazioni inerenti i diritti coinvolti di cui trattasi (diritto del concedente, livellario, ecc.), retaggio di “antichi canoni enfiteutici”, dalla Agenzia delle Entrate venivano stralciati e approvati con “riserva” con l’ausilio di una semplice istanza scritta.

³ La procedura amministrativa avviene a titolo oneroso (per una migliore comprensione si demanda alla nota depositata in data 19/04/2022).

- riepilogato le attività svolte inerenti le rettifiche catastali effettuate;
- evidenziato le nuove incongruenze riscontrate nella meccanizzazione dei dati catastali dei cespiti costituenti il lotto (l'Agenzia delle Entrate, a seguito delle istanze dello scrivente, ha rettificato i pregressi errori introducendone altri e inoltre ha inserito nelle visure catastali un nuovo "Diritto del Concedente" di titolarità del DEMANIO DELLO STATO);
- evidenziato che il costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "FONDO EDIFICI DI CULTO" effettuato dall'Ufficio FEC della Prefettura di Agrigento risultava errato;
- chiesto di essere autorizzato ad approntare la pratica amministrativa presso il DEMANIO DELLO STATO (da effettuarsi posteriormente alla eliminazione delle nuove e ulteriori incongruenze presenti nelle documentazioni catastali) atta ad ottenere i costi di affrancazione del "Diritto del Concedente" di sua competenza.

Nell'udienza del 10/10/2023, il GE protempore B. Ragusa, viste le relazioni depositate in data 21/06/2023 e in data 29/09/2023 prima evidenziate, sentito lo scrivente presente in udienza, ha autorizzato "il CTU ad approntare le pratiche per determinare il costo di affrancazione dei beni al Demanio dello Stato".

Dopo quanto prima esposto, lo scrivente CTU:

- approntate le variazioni e le rettifiche catastali;
- approntato e completato il processo amministrativo funzionale alla determinazione del costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "Collegio di Maria" presso la Curia Arcivescovile di Agrigento;
- approntato e completato il processo amministrativo funzionale alla determinazione del costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "Fondo Edifici di Culto" presso l'Ufficio FEC della Prefettura di Agrigento;
- approntato e completato il processo amministrativo funzionale alla determinazione del costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "Demanio dello Stato" presso l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Sicilia.

procede alla redazione della presente "Relazione Integrativa al Lotto n.1" che integra e sostituisce la "Relazione di Stima del Lotto n. 1" depositata in data 29/01/2021.

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO

Il lotto è costituito da due appezzamenti di terreno siti in territorio del comune di Racalmuto, nella contrada Villa Noce. I due appezzamenti, divisi dalla "Strada Vicinale Matrona" (viabilità pubblica), costituiscono rispettivamente un pistacchieto ⁴ e un uliveto.

A) Il pistacchieto è rappresentato da ⁵:

- **Ha 11.38.40 di terreno, a destinazione agricola, sito in territorio del comune di Racalmuto; il terreno, nel Foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto (AG), è individuato dalle particelle n.95, n.231, n.234, n.127, n.98 e n.101;**

⁴ In realtà, all'interno del' uliveto sono presenti altre essenze quali:

- alberi di ulivo;
- alberi di susine;
- alberi di albicocche;
- piante ornamentali.

Considerando che la maggiore estensione di superficie è occupata da alberi di pistacchio, il terreno, nel suo complesso, si considera come pistacchieto.

⁵ Cespiti al n.1, n.3 e n.7 dell'atto di pignoramento.

B) l'uliveto è rappresentato da ⁶:

- una quota, pari a 1/2 del totale indiviso, di Ha 00.36.50, di un terreno a destinazione agricola, sito in territorio del comune di Racalmuto; detto terreno, nel Foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto (AG), è individuato dalla particella n.131;
- Ha 01.56.00, di un terreno a destinazione agricola, sito in territorio del comune di Racalmuto; detto terreno, nel Foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto (AG), è individuato dalle particelle: n.58, n.130, n.310 e n.311.

Per avere una visione più chiara della consistenza del lotto si rimanda:

- alla fotografia area del lotto, nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (*Allegato 2.1*);
- alla planimetria catastale, nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (*Allegato 3.1*).

2.1 Individuazione delle Particelle Catastali Costituenti il Lotto

Lo scrivente, in virtù della necessaria articolazione, individua i cespiti costituenti il lotto, in distinti paragrafi in riferimento al pistacchieto e all'uliveto.

2.1.1 Individuazione delle Particelle Catastali Costituenti il Pistacchieto e Relativa Intestazione

Il pistacchieto, nel Foglio n. 70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, è costituito dalle seguenti particelle:

- n. 95, della superficie di: Ha 02.82.70 ⁷
 - n. 231, della superficie di: Ha 02.57.50
 - n. 234, della superficie di: Ha 02.32.00
 - n. 127 della superficie di: Ha 02.20.40 ⁸
 - n. 98, della superficie di: Ha 00.58.10 ⁹
 - n. 101, della superficie di: Ha 00.87.70 ¹⁰
- Sommano: Ha 11.38.40

Le particelle n.95, n.231, n.234 e n.127, provenienti da uno stesso atto, in conseguenza di varie istanze approntate dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate ¹¹, sono intestate come di seguito:

- Demanio dello Stato, con sede in Roma CF 9795320582 – Diritto del concedente - Quote 1/2;
- Fondo Edifici di Culto, con sede in Roma CF 97051910582 – Diritto del concedente - Quote 1/2;
-

La particella n.98, in conformità al titolo di proprietà, è intestata come di seguito:

⁶ Cespiti al n.2, n.4, e n.5 e n.6 dell'atto di pignoramento.

⁷ Le particelle n. 95, 231, 234, 127 (insieme alla particella n.210 attualmente non più esistente) derivano dal terreno al n. 1 dell'atto di pignoramento per una estensione catastale complessiva di Ha 09.92.60.

⁸ L'odierna particella n.127 include, sia nella mappa catastale sia nella superficie, la particella n.210 attualmente non più esistente.

⁹ La particella n. 98 deriva dal terreno al n. 3 dell'atto di pignoramento.

¹⁰ La particella n. 101 deriva da terreno al n. 7 dell'atto di pignoramento.

¹¹ Istanze presentate all'Agenzia delle Entrate:

- in data 06/10/2022, registro ufficiale n.137871 del 06/10/2023;
- in data 24/08/2023, registro ufficiale n.110329 del 24/08/2023;
- in data 24/08/2023, registro ufficiale n.111069 del 28/08/2023;
- in data 20/09/2023, registro ufficiale n.119447 del 20/09/2023.

–
–
–

La particella n.101, in conformità al titolo di proprietà, è intestata come di seguito:

–

2.1.2 Individuazione delle Particelle Catastali Costituenti l'Uliveto e Relativa Intestazione

L'uliveto, nel Foglio n. 70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto, è costituito dalle seguenti particelle:

- n. 58, della superficie di: Ha 00.37.10¹²
 - n. 130, della superficie di: Ha 00.37.10¹³
 - n. 131, della superficie di: Ha 00.36.50¹⁴
 - n. 310, della superficie di: Ha 00.81.25¹⁵
 - n. 311, della superficie di: Ha 00.00.55¹⁶
- Sommano: Ha 01.92.50

La particella n.58, è intestata come di seguito:

- COLLEGIO DI MARIA – Diritto del concedente;
- “MARCHESE Delle, nato a Favara” – Diritto del concedente;

–
–

La particella n.130, in conseguenza di una apposita istanza approntata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate¹⁷, è intestata come di seguito:

–
–

La particella n.131, in conformità ai titoli di proprietà, è intestata come di seguito:

- COLLEGIO DI MARIA – Diritto del Concedente;
- MARCHESE DELLE MESAGNE – Diritto del Concedente;

–
–

Le particelle n.310 e n.311, provenienti da uno stesso atto, sono intestate a:

–

¹² al n. 2 dell'atto di pignoramento.

¹³ al n. 5 dell'atto di pignoramento.

¹⁴ al n. 4 dell'atto di pignoramento.

¹⁵ al n. 6 dell'atto di pignoramento.

¹⁶ al n. 6 dell'atto di pignoramento.

¹⁷ Istanza on Line alla Agenzia delle Entrate del 15/04/2022, numero identificativo 22762071.

2.2 Ubicazione dei Cespiti Costituenti Il Lotto

Il terreno, è sito nel territorio del comune di Racalmuto, nella contrada Villa Noce a breve distanza della SS640; in particolare, dalla SS640, vi si giunge uscendo allo svincolo per Racalmuto (il secondo svincolo, percorrendo la SS640 da Caltanissetta in direzione Agrigento; il primo svincolo, percorrendo la SS640, da Agrigento in direzione Caltanissetta)¹⁸ e percorrendo poi la cosiddetta viabilità complanare adiacente la SS640 e infine le strade vicinali presenti nella zona rappresentate dalla "Strada Vicinale Zabbarone" e dalla "Strada Vicinale Matrona".

Il terreno, catastalmente ricadente in territorio di Racalmuto, è di fatto, adiacente il territorio del comune di Favara e può essere oggetto di interesse per soggetti "ordinari" di Racalmuto, di Favara o anche di Grotte (i comuni di Racalmuto e Grotte, costituiscono di fatto un unico centro abitato).

Si evidenzia inoltre che i terreni sono ubicati nelle immediate vicinanze di un vecchio edificio storico la cosiddetta "Casa Matrona" che costituisce un riferimento ben conosciuto e visibile nella zona (in ragione della sua posizione, è visibile da notevole distanza, è visibile dalla suddetta SS640, è riconoscibile nella cartografia catastale in quanto è un punto fiduciale, ovvero un punto di "appoggio" per i rilievi catastali).

Lo scrivente, al fine di rendere agevole l'individuazione dei cespiti, fornisce le coordinate GPS dei cespiti costituenti il lotto; in particolare considerando:

- la notevole estensione del terreno costituente il lotto;
- la viabilità presente nella zona;

lo scrivente, fornisce varie coordinate GPS¹⁹ (Latitudine e Longitudine) di punti appartenenti ai cespiti o in loro adiacenza. Detti riferimenti, in virtù della necessaria articolazione, si elencano in distinti paragrafi, in relazione al pistacchieto e all'uliveto.

2.2.1 Coordinate Satellitari di alcuni punti del Pistacchieto²⁰

- Punto A1 – Accesso dalla strada vicinale "Zabbarone" al pistacchieto (ovvero limite "Sud-Ovest" del pistacchieto): (37.3607611111111,13.7081055555556);
- Punto A2 – Accesso n.1/2 dalla strada vicinale "Matriona" al pistacchieto (ovvero confine con altre ditte in corrispondenza della strada a "Sud-Est" del pistacchieto): (37.3625972222222,13.7131333333333);
- Punto A3 – Accesso n.2/2 dalla strada vicinale "Matriona" al pistacchieto (ovvero confine con la strada a "Sud-Est" del pistacchieto): (37.363363888,13.712902777);
- Punto A4 – Confine Nord-Est del pistacchieto, in corrispondenza della strada vicinale "Matriona": (37.3635805555556,13.713075);
- Punto A5 – Confine a Nord del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.3639833333333,13.7122861111111);
- Punto A6 – Confine a Nord del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.3636972222222,13.7112444444444);
- Punto A7 – Confine a Nord del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.3644916666667,13.7108777777778);

¹⁸ Coordinate GPS dello svincolo (37.37436944,13.71801667).

¹⁹ Ove occorra si evidenzia che: inserendo le coordinate GPS in qualunque software di navigazione, ad esempio Google Maps, si può "giungere virtualmente" ai terreni oggetto di perizia.

²⁰ Le coordinate GPS fornite percorrono in senso antiorario, iniziando dall'accesso dalla strada vicinale "Zabbarone", tutto il perimetro del pistacchieto.

- Punto A8 – Confine a Nord del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.364147222222,13.7098638888889);
- Punto A9 – Confine a Nord del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.363875,13.70985);
- Punto A10 – Confine a Nord-Ovest del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.362783333333,13.707772222222);
- Punto A11 – Confine a Nord-Ovest del pistacchieto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.362327777778,13.708430555556);
- Punto A12 – Confine a Nord-Ovest del pistacchieto, in corrispondenza della strada vicinale “Zabbarone”: (37.361552777778,13.7075).

2.2.2 Coordinate Satellitari di alcuni punti dell'Uliveto²¹

- Punto B1 – Accesso dalla strada vicinale “Matrona”, all’uliveto (ovvero limite “Sud-Ovest” dell’uliveto): (37.364097222222,13.713247222222);
- Punto B2 – Confine a Sud-Est dell’uliveto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.364561111111,13.714458333333);
- Punto B3 – Confine a Sud-Est dell’uliveto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.365255555556,13.714188888889);
- Punto B4 – Estremo a Sud-Est dell’uliveto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.365719444444,13.715466666667);
- Punto B5 – Estremo a Nord dell’uliveto, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.36655,13.714908333333);
- Punto B6 – Spigolo confine a Nord-Ovest, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.365361111111,13.714105555556);
- Punto B7 – Spigolo confine a Nord-Ovest, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.365288888889,13.713627777778);
- Punto B8 – Spigolo confine a Nord-Ovest, (aderente a proprietà di altra ditta): (37.364688888889,13.713844444444);
- Punto B9 – Confine a “Nord-Ovest” dell’uliveto, in corrispondenza della strada vicinale “Matrona”: Accesso dalla strada vicinale “Matrona” all’uliveto: (37.364541666667,13.713055555556).

3 DESCRIZIONE DEL LOTTO

in virtù della necessaria articolazione, in distinti paragrafi, si effettua la descrizione del pistacchieto e dell’uliveto.

3.1 Descrizione del Pistacchieto

Il pistacchieto, esteso Ha 11.38.40, a ovest è adiacente alla strada vicinale Zabbarone, a est è adiacente alla strada vicinale Matrona, a sud e a nord è confinante con proprietà di terzi.

Il pistacchieto, nel suo insieme:

- ha il perimetro non delimitato da recinzioni;
- ha, al suo interno, una pista in terra battuta, (carrabile solo nei periodi asciutti e/o poco piovosi) che agevola le pratiche colturali;
- è di medio impasto, la sua fertilità, nel suo insieme è da considerarsi “medio-alta” e consente di approntare delle

²¹ Le coordinate GPS fornite percorrono in senso antiorario, iniziando dall’accesso dalla strada vicinale “Matrona”, tutto il perimetro dell’uliveto.

- coltivazioni di tipo intensivo (vigneti, frutteti); è lecito ritenere che il pieno sfruttamento delle sue "piene potenzialità agricole" sia limitato dall'assenza di fonti di approvvigionamento idrico;
- ha una buona giacitura tale da garantire un idoneo smaltimento delle acque meteoriche nella quasi totalità della sua estensione;
 - ha una esposizione tale da beneficiare di un buon irraggiamento solare; non si riscontrano zone d'ombra che possano pregiudicare in modo significativo le coltivazioni;
 - ha una forma, non perfettamente regolare, ma che consente di inscrivere al suo interno, dei quadranti regolari di notevole estensione, con "limitati reliquati perimetrali di risulta" (in altre parole, la sua forma consente un agevole e razionale sfruttamento agricolo);
 - ha, in corrispondenza di porzioni delle particelle catastali n.127 e n.231 (si veda l'Allegato 2.1), una ampia e profonda depressione artificiale, che, in passato, è stata utilizzata per accumulare acqua per scopi irrigui; attualmente, detta depressione, in ragione della assoluta mancanza di manutenzione o addirittura dello stato di abbandono in cui riversa, per essere utilizzata come lago dovrebbe essere opportunamente ripulita; si evidenzia che comunque il terreno è privo di fonti di approvvigionamento idrico sia superficiali (torrenti e/o impluvi) che profondi (pozzi);
 - contiene al suo interno la particella catastale n.96 estesa catastalmente m² 48 (fabbricato rurale non più esistente); detta particella, di proprietà dell'esecutato, non interessata dal pignoramento, non è identificabile sui luoghi; dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali, in cui è raffigurato il vecchio fabbricato, con la foto aerea del terreno, si evince che la particella n.96 ricade nelle immediate vicinanze di un pino, di notevole altezza,²² posto ad ovest della depressione prima evidenziata costituente un lago artificiale oggi in disuso (per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 2.1 e all'allegato 3.1).

Attualmente il terreno, per buona parte della sua estensione, è occupato da un pistacchieto coetaneo non ancora in produzione.

Nelle porzioni di terreno non occupate dal già citato "pistacchieto coetaneo", è presente una miscellanea di altre piante (in parte produttive, in parte ornamentali, in parte di tipo spontaneo).

Le piante produttive, sono:

- pistacchi (in un buon numero e di maggiore età rispetto a quelli del "pistacchieto coetaneo");
- alberi di ulivo (in un buon numero, sono in produzione);
- alberi da frutto (albicocche, susine, ciliegie; in un buon numero, sono in produzione).

Le piante ornamentali sono rappresentate da:

- palme Washington (20÷30 piante di varia grandezza);
- pini di notevole altezza presenti in "ordine sparso" nel terreno.

Le piante di tipo spontaneo sono rappresentate da:

- sommacchi che infestano il terreno in più punti;
- da un esteso canneto in corrispondenza del citato lago artificiale in disuso.

Per avere una visione più chiara della consistenza e delle caratteristiche del pistacchieto, si rimanda:

- alla fotografia area del lotto nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (Allegato 2.1);

²² Coordinate GPS del fabbricato non più esistente (37.36242025,13.71094445) che individuano un punto a breve distanza dal pino presente sui luoghi e dal cumulo di pietre ammassate in sua prossimità derivanti dalla demolizione del fabbricato.

- alla planimetria catastale nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (*Allegato 3.1*);
- alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*Allegato 2.2*).

3.2 Descrizione dell'Uliveto

Il fondo, privo di recinzioni, di caratteristiche geo pedologiche simili a quello del pistacchieto, di forma notevolmente irregolare, è posto in posizione depressa rispetto alla suddetta strada vicinale Matriona e ai terreni adiacenti. In ragione di quanto detto e dall'orografia dei luoghi, il terreno occupato dall'uliveto rispetto a quello occupato dal pistacchieto, presenta peggiore giacitura, peggiore esposizione e peggiore forma (la forma irregolare complica le normali operazioni colturali e lievita i costi delle pratiche agrarie).

Di contro, l'uliveto, è sestato in modo razionale (per quanto consentito dalla forma), è costituito da piante "in salute" e in piena produzione.

Per avere una visione più chiara della consistenza e delle caratteristiche dell'uliveto, si rimanda:

- alla fotografia area del lotto nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (*Allegato 2.1*);
- alla planimetria catastale nella quale lo scrivente ha annotato varie informazioni (*Allegato 3.1*);
- alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*Allegato 2.3*).

4 STATO DI POSSESSO DEI CESPITI COSTITUENTI IL LOTTO

I cespiti costituenti il lotto non sono in possesso di soggetti terzi.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali

Non si ha notizia dell'esistenza di domande giudiziali.

5.1.2 Atti di Asservimento

Non si ha notizia dell'esistenza di atti di asservimento.

5.1.3 Affrancazione del "Diritto del Concedente" gravante su parte dei terreni costituenti il lotto (Onere a carico dell'acquirente)

Parte dei terreni costituenti il lotto, come rappresentato dalle visure catastali (*si vedano i paragrafi 2.1.2 e 2.2.2 della presente relazione*), sono gravati dal cosiddetto "Diritto del Concedente" in favore dei seguenti soggetti:

- FONDO EDIFICI DI CULTO, con sede in Roma CF 97051910582;
- DEMANIO DELLO STATO, con sede in Roma CF 9795320582;
- COLLEGIO DI MARIA;
- MARCHESE DELLE MESAGNE.

In riferimento ai "Diritti del Concedente" prima rappresentati si evidenzia quanto di seguito:

- i "Diritti del Concedente" in favore del "FONDO EDIFICI DI CULTO", del "DEMANIO DELLO STATO" e del "COLLEGIO DI MARIA" costituiscono dei diritti reali che si possono estinguere a titolo oneroso effettuando la cosiddetta "Affrancazione del Diritto del Concedente";
- il "Diritto del Concedente" in favore del MARCHESE DELLE MESAGNE costituisce solo potenzialmente un diritto reale, in quanto è di titolarità di un soggetto privato non compiutamente identificato e l'unica documentazione

che menziona l'esistenza di detto diritto sono le visure catastali ²³.

La eliminazione del riferimento "Marchese delle Mesagne" nelle visure catastali, se non viene effettuata contestualmente al trasferimento dei cespiti, potrà essere chiesta successivamente al trasferimento con le modalità previste dall'art.3 della Legge n.679 del 01/10/1969 "Semplificazione delle Procedure Catastali" che raffigura le modalità di voltura dei beni in cui "non vi sia concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento".

In riferimento ai costi di affrancazione si evidenzia quanto di seguito:

- il costo di affrancazione della quota pari a 1/2 del "Diritto del Concedente" di titolarità del FONDO EDIFICI DI CULTO delle particelle n.95, n.127, n.231 e n.234 (del foglio n.70 del comune di Racalmuto), da effettuarsi presso l'Ufficio FEC della Prefettura di Agrigento, è pari a: $0,50 \times \text{€ } 33.206,39 = \sim \text{€ } 16.603,20$ (Si veda pag.43 dell'Allegato 6.1 e l'Allegato 6.2 ²⁴);
- il costo di affrancazione della quota pari a 1/2 del "Diritto del Concedente" di titolarità del DEMANIO DELLO STATO delle particelle n.95, n.127, n.231 e n.234 (del foglio n.70 del comune di Racalmuto), da effettuarsi presso l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Sicilia, è pari a: € 11.304,91 (Si veda l'Allegato 7.1);
- il costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "COLLEGIO DI MARIA" della particella n.58 (Foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto), da effettuarsi presso la Curia Arcivescovile di Agrigento, è pari a € 274,81 ²⁵ (Si veda l'Allegato 8.1 e l'Allegato 8.2);
- il costo di affrancazione del "Diritto del Concedente" di titolarità del "COLLEGIO DI MARIA" in riferimento alla quota soggetta ad esecuzione, pari a 1/2 del totale indiviso, della particella n.131 (Foglio n.70 del Catasto Terreni del comune di Racalmuto), da effettuarsi presso la Curia Arcivescovile di Agrigento, è pari a € 135,60 ²⁶ (Si veda l'Allegato 8.1 e l'Allegato 8.2).

Considerando che:

- prima del versamento dei costi di affrancazione occorre aggiornare i certificati di destinazione urbanistica e la documentazione catastale;
- dopo il versamento dei costi di affrancazione occorre stipulare, con ogni singolo ente che cede il proprio "Diritto del Concedente", un atto notarile;

il costo complessivo di affrancazione del "Diritto del Concedente" risulta pari a 36.000,00 €.

²³ Nelle visure catastali delle particelle n.58 e n.131 che costituiscono le uniche porzioni del lotto gravate dal "Diritto del Concedente" in favore del Marchese delle Mesagne, non sono presenti le generalità atte a individuare la titolarità di detto diritto; peraltro i titoli di proprietà non fanno alcuna menzione dell'esistenza di detto gravame.

²⁴ L'allegato 6.1 è inerente la quota pari a 1/1 del "Diritto del Concedente" in favore del "FONDO EDIFICI DI CULTO"; l'allegato 6.2, in conformità a quanto richiesto dallo scrivente, riconosce che la quota del "Diritto del Concedente" in favore del "FONDO EDIFICI DI CULTO" è pari a 1/2.

²⁵ Considerando la nota dell'Arcidiocesi di Agrigento del 02/03/2023, per la particella n.58 il costo di affrancazione è pari a: $274,69 \text{ €} + 0,12 \text{ €} = 274,81 \text{ €}$.

²⁶ Considerando la nota dell'Arcidiocesi di Agrigento del 02/03/2023 e inoltre che la particella n.131, solo per una quota, pari a 1/2 del totale indiviso, appartiene al compendio immobiliare soggetto ad esecuzione, il relativo costo di affrancazione è pari a: $1/2 \times 271,20 \text{ €} = 135,60 \text{ €}$.

Il costo di affrancazione complessivo prima evidenziato, pari a € 36.000,00, è ripartito come di seguito:

– Affrancazione della quota di 1/2 del “Diritto del Concedente” di titolarità del “FONDO EDIFICI DI CULTO” sulle particelle n.95, n.127, n.231 e n.234:	16.603,20 €
– Affrancazione della quota di 1/2 del “Diritto del Concedente” di titolarità del “DEMANIO DELLO STATO” sulle particelle n.95, n.127, n.231 e n.234:	11.304,91 €
– Affrancazione del “Diritto del Concedente” di titolarità del “COLLEGIO DI MARIA” sulla part.58:	274,81 €
– Affrancazione del “Diritto del Concedente” di titolarità del “COLLEGIO DI MARIA” sulla quota di proprietà soggetta ad esecuzione della part.131, pari a 1/2 del totale indiviso:	135,60 €
– Costo di n.3 atti notarili di affrancazione ²⁷ :	6.000,00 €
– Spese Tecniche, Imprevisti e Arrotondamenti:	<u>1.681,48 €</u>
	Sommano: 36.000,00 €.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni:* ²⁸
 1. Ipoteca, iscritta a seguito del contratto di mutuo del 04/10/1989, ai rogiti del notaio Sergio Tripodo, iscritta il 26/09/1989 ai numeri 18521/1035, per il montante di lire
 2. Ipoteca iscritta a seguito della scrittura privata autenticata dal notaio Cutaia il 01/03/1993, iscritta il 03/03/1993 ai numeri 4070/244, per il montante di lire
- *Pignoramenti e Trascrizioni:*
 1. Pignoramento trascritto in Agrigento il 29/03/1993 al n.18919/16588, in favore del

5.3 Difformità Urbanistico Catastali

- *Difformità Urbanistiche-Edilizie:* nessuna sia per il pistacchieto che per l’uliveto.
- *Difformità Catastali:* le difformità originariamente presenti nelle intestazioni catastali e nella mappa catastale sono state integralmente eliminate, permangono solo delle incongruenze nella “Qualità e Classe” che riferiscono la presenza di vecchie colture oggi non più esistenti.

5.4 Altre Informazioni per l’Acquirente

- *Cause in corso:* nessuna sia per il pistacchieto che per l’uliveto.

6 PROPRIETARI PRECEDENTI

In virtù della necessaria articolazione, viene effettuata, in distinti sotto paragrafi in riferimento al pistacchieto e all’uliveto.

²⁷ Si deve stipulare un atto notarile con ogni singolo ente detentore del “Diritto del Concedente”.

²⁸ Lo scrivente, contestualmente alla redazione della presente relazione, non ha provveduto ad effettuare nuove indagini ipotecarie, le iscrizioni e le ipoteche elencate sono quelle considerate nella Perizia di Stima del 18/12/2003.

6.1 Proprietari Precedenti del Pistacchieto

I cespiti costituenti il pistacchieto hanno differente provenienza, in virtù della necessaria articolazione i proprietari precedenti vengono individuati in distinti sotto paragrafi.

- a. *Il terreno individuato dalle particelle catastali n.95, n.127, n.231, e n.234* (al n.1 dell'atto di pignoramento), è pervenuto, all'esecutato, con atto di donazione ai rogiti del notaio Giuseppe Giuffrida del 09/01/1961 rep.3536/2237²⁹, trascritto in Agrigento il 02/02/1961 ai nn.1708/1580, da potere di
- b. *il terreno individuato dalla particella catastale n.98* (al n.3 dell'atto di pignoramento), è pervenuto:
- per una quota, pari a 1/4 del totale indiviso all'esecutato, per successione in morte del padre (denuncia di successione trascritta in Agrigento il 04/02/1982 ai nn.2083/1867) a questi pervenuto per titoli anteriori al 1973;
 - per una quota, pari a 1/4 del totale indiviso, all'esecutato per successione in morte di (denuncia di successione trascritta il 22/01/1988 al n.1262/1122); a questa era pervenuta in parte con la sopra citata successione in morte di ed in parte per titoli anteriori al 1973;
 - per una quota, pari a 1/2 del totale indiviso, agli esecutati, con rogito del notaio Sergio Tripodo del 02/08/1989 rep.18993/2710, trascritto in Agrigento il 03/08/1989;
- c. *il terreno individuato dalla particella catastale al n.101* (al n.7 dell'atto di pignoramento), è pervenuto, all'esecutato, con atto di permuta ai rogiti del notaio Sergio Tripodo del 17/05/1986 rep. 8074, trascritto in Agrigento il 08/07/1986

²⁹ Il rogito era inerente Ha 15.58.10 di terreno. Detta superficie era ripartita, fra le particelle n.95, n.127 e n.129, come di seguito:

- particella n.95:	Ha 07.54.50
- particella n.127:	Ha 02.20.40
- particella n.129:	<u>Ha 05.83.20</u>
sommano:	<u>Ha 15.58.10</u>

La particella n. 95 era meccanizzata con una estensione catastale di Ha 07.54.40, in realtà dai tipi di frazionamento e dal titolo di proprietà si evince che la superficie era pari a Ha 07.54.50.

La superficie catastale della originaria particella n.95 oggi è individuata come di seguito:

- particella n.95:	Ha 02.82.70	(porzione del lotto)
- particella n.213:	Ha 00.34.00	
- particella n.214:	Ha 00.87.00	
- particella n.215:	Ha 00.12.80	
- particella n.231:	Ha 02.57.50	(porzione del lotto)
- particella n.232:	<u>Ha 00.80.50</u>	
sommano:	<u>Ha 07.54.50</u>	

La superficie catastale della originaria particella n.129, pari a Ha 05.83.20, è oggi individuata come di seguito:

- particella n.229:	Ha 00.37.00	
- particella n.230:	Ha 00.18.00	
- particella n.233:	Ha 02.96.20	
- particella n.234:	<u>Ha 02.32.00</u>	(porzione del lotto)
sommano:	<u>Ha 05.83.20</u>	

In conseguenza di quanto esposto le particelle n.95, n.231, n.234, e n.127 sono oggetto dello stesso rogito notarile e in particolare:

- la particella n.95, attualmente di estensione pari a Ha 02.82.70, deriva dalla originaria particella n.95 di estensione pari a Ha 07.54.50;
- la particella n.231, attualmente di estensione pari a Ha 02.57.50, deriva dalla originaria particella n.95 di estensione pari a Ha 07.54.50;
- la particella n.234, attualmente di estensione pari a Ha 02.32.00, deriva dalla originaria particella n.129 di estensione pari a Ha 05.83.20;
- la particella n.127, di estensione pari a Ha 02.20.40, in conseguenza della eliminazione della particella n.210 deriva dalla originaria particella n.127 di pari estensione (per una migliore comprensione si demanda alla nota a piè pagina n.1 della presente relazione, alle istanze inoltrate dallo scrivente all'Agenda delle Entrate, alla perizia depositata in data 29/11/2021 e alla perizia depositata in data 18/12/2023).

n.10020/8601, da potere di a questi è pervenuto per giusti titoli
ultra venticinquennali.

6.2 Proprietari Precedenti dell'Uliveto

I cespiti costituenti l'uliveto hanno differente provenienza, in virtù della necessaria articolazione i proprietari precedenti vengono individuati in distinti sotto paragrafi.

- a. *Il terreno individuato dalla particella catastale n.58* (al n.2 dell'atto di pignoramento), è pervenuto agli esecutati , proprietari in regime di comunione dei beni, con atto ai rogiti del notaio Calogero Baldacchino del 05/01/1982 rep. 64821, trascritto in Agrigento il 15/01/1982 ai nn.858/770, da potere di
- in ragione di 1/3 ciascuna, dalla successione alla loro madre deceduta il , giusta denuncia di successione registrata in Agrigento il 14/11/1960 al n.59 vol.359; pervenuto a Annamaria, l'altro terzo, dalla successione alla madre , giusta denuncia di successione registrata in Agrigento il 13/10/1978 al n. 818 vol. 508, nonché in forza ed in virtù dell'atto di divisione ricevuto il 29/08/1980 dal notaio Vincenzo Lentini da Canicattì, rep.10168/5761, registrato in Canicattì il 09/09/1980 al n.3987 e trascritto in Agrigento il 11/09/1980 al n.15497/14090. Alla signora il bene era pervenuto anteriormente al 1973;
- b. *il terreno individuato dalla particella catastale n.130* (al n.5 dell'atto di pignoramento) è pervenuto agli esecutati Signori , ciascuno per una quota pari a 500/1000, con atto ai rogiti del notaio Sergio Tripodo del 29/12/1986 rep.9742, trascritto in Agrigento il 20/01/1987 al n.1321/1208, da potere di , a questi pervenuto per giusti e titoli ultra venticinquennali;
- c. *il terreno individuato dalla particella catastale n.131* (al n.4 dell'atto di pignoramento), al signor , è pervenuto (per una quota pari a 1/2 del totale indiviso):
- in parte (una quota, pari a 1/4, del totale indiviso) per successione in morte di , denuncia di successione trascritta in Agrigento il 04/02/1982 ai nn.2083/1867, a questi pervenuto per titoli anteriori al 1973;
 - in parte (una quota, pari a 1/4, del totale indiviso) per successione in morte di , denuncia di successione trascritta il 22/01/1988 al n.1262/1122, a questa pervenuta per titoli anteriori al 1973³⁰;
- d. *il terreno individuato dalle particelle catastali n.310 e n.311* (individuato come particella n.125, al n.6 dell'atto di pignoramento) è pervenuto con atto di divisione, tra l'esecutato, ai rogiti del notaio Sergio Tripodo del 19/06/1989 rep. 18642, trascritto in Agrigento il 15/07/1989 al n.13244/11803; con detto rogito gli esecutati diventarono proprietari esclusivi della particella 125/a, oggi scissa nelle particelle n.310 e n.311. All'esecutato il bene indiviso pervenne con l'atto ai rogiti del Notaio Giuffrida del 05/01/1959.

³⁰ Considerando che il non hanno stipulato nessun atto di divisione avente oggetto la particella n.131, questa oggi di solo per una quota pari a 1/2 appartiene al compendio immobiliare soggetto ad esecuzione.

7 VALUTAZIONE DEI BENI

7.1 Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. Le comparazioni e/o i giudizi, inoltre, devono essere fatte, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritenga debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi influenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

7.2 Metodo di Valutazione

Il metodo che, nel caso de quo, si ritiene possa dare la risposta più aderente alla realtà e quello sintetico noto come "stima per confronto diretto o comparativa", in particolare utilizzando come elemento di confronto il valore unitario medio per Ettaro o per Tumolo per i terreni ricadenti nello stesso comune, e per quanto possibile nella stessa zona e con la stessa coltura.

Al valore normale di mercato si potranno applicare, eventualmente, incrementi e decrementi, per valutare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, del valore unitario attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di stima con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e così, conseguentemente, assumere coefficienti incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente complessivo di riferimento (Coefficiente di Comparazione Globale), nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame;
- calcolo del valore unitario del bene tramite il prodotto tra il valore unitario di riferimento e il coefficiente complessivo.

Il valore determinato può, alla fine, essere modificato da abbattimenti o aggiunte rispettivamente per presenze di oneri, pesi o particolari agi.



7.2.1 Fonti delle Informazioni Utilizzate per la Stima e Definizione del Valore Unitario di Riferimento (V_{UR})

Nel caso di ché trattasi, al fine di accertare il valore per ettaro:

- si è provveduto ad effettuare indagini di mercato relativamente a concrete operazioni di compravendita;
- si sono acquisite informazioni presso operatori del settore immobiliare agricolo;
- si sono acquisite informazioni presso un'associazione che si occupa della promozione del pistacchio;
- si sono considerati i valori agricoli medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate (VAM);
- si sono considerati i valori di mercato riportati su una pubblicazione specializzata "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della provincia di Agrigento".

Lo scrivente dall'analisi complessiva e forfettaria delle informazioni acquisite ritiene di fissare i seguenti valori unitari di riferimento:

- Valore unitario di riferimento del pistacchieto, V_{UR} = 22.500 €/Ha;
- Valore unitario di riferimento dell'uliveto, V_{UR} = 25.000 €/Ha.

7.2.2 Parametri Correttivi (K_i)

Vengono considerati vari parametri correttivi: fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, età delle piante, densità delle piante, risorse irrigue. Detti parametri, vengono esplicitati nei paragrafi successivi, mentre i loro valori vengono esplicitati numericamente in un apposito allegato di calcolo.

7.2.2.1 Fertilità (K_1)

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, è fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè alla capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

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

7.2.2.2 Giacitura (K_2)

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 o inondazioni).

7.2.2.3 Esposizione (K_3)

È un fattore che tiene conto delle capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Buona - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali;
- Normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
- Cattiva - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

7.2.2.4 Ubicazione (K_4)

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 e il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatorie.

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.

7.2.2.5 Accesso (K_5)

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/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a m 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 sia in relazione alla conformazione planimetrica e 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 boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

7.2.2.6 Forma (K_6)

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 (pressoché 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 (pressoché quadrangolare o rettangolare);
- Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare ("strisci forme" o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

7.2.2.7 Ampiezza (K_7)

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:

- 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.

7.2.2.8 Età (Piantagioni Arboree) (K_8)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

- Piena Maturità - quando il soprassuolo ha una età intermedia del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;
- Prossimo Impianto - quando il soprassuolo ha una età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;
- Prossima Estirpazione quando il soprassuolo ha una età superiore due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione;

7.2.2.9 Densità delle Piante (K_9)

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo:

- Ordinaria (o alta) - quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;
- Irrazionale (o bassa) - quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sestri regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).

7.2.2.10 Risorse Irrigue (K_{10})

Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica:

- Sì - risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente;
- No - risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente.

7.2.3 Coefficiente di Comparazione Globale (K_{Tot})

I coefficienti di comparazione globale sono dati dal prodotto dei singoli parametri correttivi considerati, ovvero:

$$K_{Tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times \dots \times K_n;$$

Detti parametri, determinati operativamente in apposito allegato, sono pari a:

- $K_{Tot} = 1,33$ per il pistacchieto;
- $K_{Tot} = 1,14$ per l'uliveto.

7.2.4 Valore Unitario del Bene (V_U)

I valori unitari del pistacchieto e dell'uliveto, scaturiscono dal prodotto dei rispettivi Valori Unitari di Riferimento e i Coefficienti di Comparazione Globale, ovvero: $V_U = V_{UR} \times K_{Tot}$ (€/Ha).

I valori unitari di riferimento, determinati operativamente in apposito allegato, sono pari a:

- $V_U = 29.925$ €/Ha per il pistacchieto;
- $V_U = 28.500$ €/Ha per il l'uliveto.

7.2.5 Valore dei Beni Costituenti il Lotto

Considerati:

- il valore unitario (€/Ha) determinato per il pistacchieto (vedi apposito allegato);
- il valore unitario (€/Ha) determinato per l'uliveto (vedi apposito allegato);
- la superficie complessiva del pistacchieto;
- la superficie complessiva dell'uliveto soggetta ad esecuzione, con quote (1000/1000);
- la superficie complessiva dell'uliveto soggetta ad esecuzione, con quote (500/1000);

il valore del lotto risulta pari a:

- $11,3840 \text{ Ha} \times 29.925 \text{ €/Ha} = 340.666,20 \text{ €}$
 - $1,5600 \text{ Ha} \times 28.500 \text{ €/Ha} = 44.460,00 \text{ €}^{31}$
 - $1/2 \times 0,3650 \text{ Ha} \times 28.500 \text{ €/Ha} = \underline{5.201,25 \text{ €}^{32}}$
- Sommano: 390.327,45 €

Considerando che i cespiti costituenti cespiti sono gravati da "Diritti del Concedente" in favore di vari enti il cui costo di affrancazione rimane a carico dell'acquirente, il valore di vendita del lotto risulta pari a 354.000,00 €.

Detto importo è ripartito come di seguito:

- Valore del lotto al lordo dei "Diritti del Concedente": 390.327,45 €
 - Costo di affrancazione dei "Diritti del Concedente": - 36.000,00 €
 - Arrotondamento: - 327,45 €
- Sommano: 354.000,00 €.

* * * * *

Allegati:

1. SCHEDE DI CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 2.1. Foto aerea del lotto;
 - 2.2. Foto del pistacchieto;
 - 2.3. Foto dell'uliveto.

³¹ Valore delle particelle n.58, n.130, n.310 e n.311.

³² Valore della quota soggetta ad esecuzione della particella n.131.