

PERIZIA STRAGIUDIZIARIA

La presente perizia stragiudiziaria riguarda la stima e divisione di un fondo agricolo sito nel comune di Paceco, località Quasarano di proprietà degli eredi dell'Avv. Vincenzo Occhipinti, nato a Trapani il giorno 5 del mese di aprile dell'anno 1913 e deceduto in Erice l'11 agosto 2000.

In data 24/03/2017, il sottoscritto Geometra Giuseppe Pilati, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n. 1233, con studio in Trapani nella via Vespri, n. 83, relativamente all'incarico ricevuto dall' Avv. Occhipinti Massimo, nella sua qualità di coerede, il quale ha posto allo scrivente tecnico, il seguente quesito:

“procedere alla valutazione del compendio agricolo finalizzata ad un equo progetto divisionale del fondo denominato “Quasarano”, sito nel comune di Paceco”.

Dopo aver acquisito ed esaminato la necessaria documentazione dava corso alle attività tecniche per ottemperare all'incarico conferito.

1) IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1.a. Identificazione catastale e provenienza dei beni

Sulla base dei dati riportati dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – Interrogazioni sulle proprietà immobiliari, il sottoscritto ha esperito le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Trapani e la Conservatoria R.I.. I beni immobili oggetto di stima risultano essere tutti ricadenti nel territorio del Comune di Paceco (Tp) e di seguito elencati:

- | |
|--|
| 1. Fabbricato destinato a magazzino (detta stalla) di mq. 30,00 in catasto censito con categoria C/2, cl. 3, foglio di mappa n° 70, particella n° 240, rendita catastale € 65,07; |
| 2. Fabbricato (silos) destinato a magazzino di mq. 8,00 in catasto censito con categoria C/2, cl. 3, foglio di mappa n° 70, particella n° 244, rendita catastale € 17,35; |
| 3. Fabbricato destinato a magazzino (a sud del gelso) di mq. 50,00, in catasto censito con categoria C/2, cl. 3, foglio di mappa n° 70, particella n° 245, rendita catastale € 108,46; |
| 4. Rudere di fabbricato rurale con annessa piccola area cortiliva (casa del poverello) della consistenza di mq. 60 circa, in catasto terreni della Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 261, cat. F/2; (unità collabente) |
| 5. Altro rudere di fabbricato rurale con annessa piccola area cortiliva della consistenza di mq. 19,00 circa, in catasto terreni della Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 255, cat. F/2; (unità collabente) |
| 6. Terreno agricolo della consistenza di are 14 e centiare 00, in catasto terreni dell'Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 250, uliveto di 2° R.D. 0,70, R.A. 0,45; |
| 7. Terreno agricolo della consistenza di centiare 80 in catasto terreni dell'Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 248, uliveto di 2° cl, R.D. 0,70, R.A. 0,45; |
| 8. Terreno agricolo della consistenza di ha 1 are 05 e centiare 70 in catasto terreni dell'Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio |

di mappa n° 70, particella n° 247, uliveto di 2° cl, R.D. 92,80, R.A.

60,05;

9. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 64 e

centiare 05 in catasto censito terreni dell'Agenzia del territorio di

Trapani al foglio di mappa n° 70, particella n° 243, uliveto di 2° cl,

R.D. 29,77, R.A. 11,58;

10. Terreno agricolo della consistenza complessiva di ha 1 are 07 e

centiare 25, in catasto terreni dell'Agenzia del territorio di Trapani

censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 242, suddiviso in

due porzioni: porzione AA di are 95 e centiare 25, seminativo di

3,°cl, R.D. 44,27, R.A. 17,22 e porzione AB di are 12 e centiare 00,

uliveto di 1° cl, R.D. 15,18, R.A. 9,30;

11. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 31 e cen-

tiare 58, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n°

241, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 22 e centiare 07,

seminativo di 2° cl, R.D. 15,39, R.A. 3,99 e porzione AB di are 09 e

centiare 51, uliveto di 1° cl, R.D. 12,03, R.A. 7,37;

12. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 08 e

centiare 50, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella

n° 252, uliveto di 1° cl, R.D. 10,76, R.A. 6,58;

13. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 05 e

centiare 30, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella

n° 254, uliveto di 1° cl, R.D. 6,71, R.A. 4,11;

14. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 47 e cen-

tiare 70, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n°

251, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 17 e centiare70, seminativo di 3° cl , R.D. 8,23, R.A. 3,20 e porzione AB di are 30 e centiare 00, uliveto di 1° cl, R.D. 37,96, R.A. 23,24;

15. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 10 e centiare 40, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 253, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 04 e centiare10, uliveto di 1°cl, R.D. 5,19, R.A. 3,18 e porzione AB di are 06 e centiare 30, seminativo 3° cl, R.D. 6,30, R.A. 1,14;

16. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 45 e centiare 50 in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 256, uliveto di 3° cl, R.D. 16,45, R.A. 16,45;

17. Terreno agricolo della consistenza omplessiva di ha 1 are 96 e centiare 31, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 257, uliveto di 3° cl, R.D. 70,97, R.A. 70,97;

18. Terreno agricolo della consistenza complessiva di ha 1 are 63 e centiare 50, in catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 259, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 33 e centiare 50, seminativo di 3°, R.D. 15,57, R.A. 6,06 e porzione AB di ha 1 are 30 e centiare 00, uliveto di 1° cl, R.D. 164,49, R.A. 100,71;

19. Terreno agricolo della consistenza complessiva di are 34 e centiare 30, in catasto terreni dell'Agenzia del territorio di Trapani censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 62, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 28 e centiare 84, seminativo arboreo di 3° R.D. 17,13, R.A. 5,96 e porzione AB di are 05 e centiare 46, uliveto di 1° cl, R.D. 6,91, R.A. 4,23;

	20. Terreno agricolo della consistenza complessiva di ha 2	
	are 43 e centiare 80, in catasto censito al foglio di mappa n° 70,	
	particella n° 260, suddiviso in due porzioni: porzione AA di are 93 e	
	centiare 80, seminativo di 3°, R.D. 43,60, R.A. 16,96, porzione AB	
	di ha 1 are 50 e centiare 00, uliveto di 1° cl, R.D. 189,80, R.A.	
	116,20 ;	
	21. Terreno agricolo della consistenza di are 47 e centiare 90 in	
	catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 258, ulive-	
	to di 1° cl., R.D. 17,32, R.A. 17,32 ;	
	22. Terreno agricolo della consistenza di are 24 e centiare 50 in	
	catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 26, uliveto di	
	2° cl. R.D. 21,51, R.A. 13,92;	
	23. Terreno agricolo della consistenza di are 58 e centiare 80 in	
	catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 27, uliveto di	
	2° cl., R.D. 51,63, R.A. 33,40;	
	24. Terreno agricolo della consistenza di are 26 e centiare 20 in	
	catasto censito al foglio di mappa n° 70, particella n° 249, uliveto	
	di 2° cl., R.D. 23,00, R.A. 14,88;	
	Totale superficie terreni e fabbricati ha. 12.36.09	
	I beni sopra citati sono pervenuti in proprietà agli eredi Occhipinti, in	
	ragione di 2/8 ciascuno, attraverso i seguenti atti:	
	Successione testamentaria, regolata da testamento olografo del	
	28/04/1993, pubblicato con verbale ricevuto in data 05/02/2001 dal	
	Notaio Antonio Aldo Piazza, registrato in Trapani presso l’Agenzia	
	delle Entrate – ufficio di Trapani il 07/02/2001 al n. 395, trascritto il	
	Pagina 5 di 20	

26/02/2001, ai nn. 4360/3733, in morte di Occhipinti Vincenzo, apertasi in Trapani il 11/08/2000 e registrata in Trapani il 02/11/2002 al n° 276, Vol. 328, a favore dei germani Occhipinti e con usufrutto vitalizio a favore della signora Giovenco Rosalia vedova Occhipinti.

L'eredità spettante alla figlia Occhipinti Maria Laura, premorta, in data 17/10/1981, è stata devoluta ai di Lei figli Signori Blandino Alamia Sergio e Roberto per la quota di 1/8 ciascuno.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali presenti sul fondo e rilevati nella mappa catastale, gli stessi risultano censiti al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per poterne stimare il valore il sottoscritto ha effettuato il rilievo rilievo plani-volumetrico.

Dalle visure catastali si evidenzia inoltre l'estinzione dell'usufrutto preesistente a favore della defunta Sig.ra Giovenco Rosalia vedova Occhipinti, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

1.b. Situazione urbanistico-amministrativa

I beni immobili oggetto di stima ricadono nel P.R.G. vigente del Comune di Paceco approvato nel 2007 e conseguenti elaborati in:

- zona "E" agricola:

Il tutto regolato dalle N.T.A che, riguardo la normativa vigente per le zone agricole, riportano testualmente che " sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia negli edifici esistenti nonché la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria di edifici esistenti costruiti dopo il 1920.

E' consentito l'intervento di recupero di edifici esistenti da destinare ad

attività di turismo rurale, secondo le disposizioni contenute nel

D. Ass. Turismo del 31.07.97 pubblicato sulla GURS n. 55/97.

Gli interventi ammissibili al contributo di cui al D.A. 31.07.97 consistono in “recupero e adeguamento funzionale di vecchi edifici rurali, bagli, masserie e casali per destinazione strutture extra – alberghiere compresa la realizzazione di aree per lo sport e il tempo libero sulle aree di pertinenza”.

Quanto descritto è graficamente evidenziato negli allegati n° 1 - estratto di mappa, visure catastali, tavola e legenda P.R.G. e N.T.A..

Per quanto riguarda i fabbricati presenti sul fondo, gli stessi risultano regolari ai fini urbanistico - amministrativi.

2) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il fondo oggetto di stima è ubicato a pochi Km. dall'abitato periferico del territorio di Paceco con accesso dalla S.S. 115.

Detto fondo è quasi esclusivamente investito a uliveto, in parte di nuovo impianto, parte dello stesso fondo è destinata a colture del tipo seminativo, ficodindieto, frutteto e agrumeto, quest'ultime due non censite in catasto, inoltre in prossimità del confine sud – est risulta impiantata una pineta composta da alberi di alto fusto dell'età apparente di circa 50 anni.

E' segnalata inoltre la presenza di una piccola fonte naturale di acqua derivata da un pozzo ubicato all'interno della corte del fabbricato principale.

La superficie complessiva coltivabile destinata quasi per intero alla coltivazione di un uliveto è pari a circa ha 12 are 36 e centiare 09.

Le piante di ulivo occupanti complessivamente una superficie di ha 10 are 47 e centiare 04 si presentano tutte in buono stato, anche se alcune (ha 4.59.33) in età avanzata del loro ciclo economico, ottimale è la loro esposizione che garantisce valida insolazione ed il possibile raggiungimento di livelli qualitativi elevati nella produzione di olio.

Una parte dello stesso fondo, circa ha 2 are 09 e centiare 55, è destinata a colture seminative attualmente non praticate.

Una breve analisi storica del fondo seminativo ha comunque evidenziato un buon grado di fertilità del terreno.

In altra piccola porzione del fondo circa ha 0 are 31 e centiare 58, limitrofa al fabbricato, insiste una porzione coltivata a frutteto, principalmente alberi da frutta, limoni, arance e mandarini, nella stessa si intercalano una minima quantità di alberi di nespolo, tutte le cultivar si presentano in buono stato con un cappello vegetativo fiorente associato ad un buon portamento.

Nella parte sud-est del fondo agricolo una piccola porzione della consistenza are 05 e centiare 50 viene coltivata a ficodindieto della cultivar tipo surfarina, in stato vegetativo discreto ma assolutamente non curata, che comunque presenta una buona adattabilità ed una sufficiente capacità produttiva.

Infine nella parte posta a sud – est del compendio agricolo, su terreno in parte roccioso, risulta impiantata una pineta con alberi (*pinus*) di circa cinquanta anni in condizioni di manutentive visibilmente scarse associata ad una gestione poco accurata, palesemente dovuta alla sua scarsa redditività, il che ha fatto notevolmente espandere la pre-

senza di specie non endemiche o da considerarsi infestanti per la loro aggressività (Robinia, Rovo, ecc), che hanno affiancato le essenze caratteristiche della stessa.

Tali alberi, particolarmente diffusi sulle coste settentrionali del Mediterraneo, hanno scopo prettamente ornamentale e non fruttifero, mentre la legna, ricca di canali resiniferi, è scarsamente utilizzata.

Per quanto riguarda i fabbricati, gli stessi sono posizionati in punti diversi del compendio agricolo.

Il fabbricato principale dello stesso compendio, ubicato in buona posizione soletta e con ampia veduta sulla campagna circostante, situazione che ne prelude una buona suscettività ad usi collegati a quelli agricoli tradizionali (agriturismo enogastronomico, bed & breakfast, ecc...), presenta una porzione abitativa a due elevazioni fuori terra con attigua area cortiliva di proprietà degli eredi Germani Blandino Alamia, ed adiacenti vani destinati a magazzini, depositi attrezzi agricoli e vecchie stalle di proprietà indivisa degli eredi Occhipinti.

Gli altri fabbricati denominati *“casa del poverello”* e *“magazzini e silos”*, di probabile epoca costruttiva post-conflitto bellico, ubicati in una posizione più decentrata del fondo presentano ampie parti dirute.
(vedi casa del Poverello)

3) OPERAZIONI DI STIMA - METODO E VALUTAZIONI

3.a. Premessa

La valutazione, nelle consuete modalità di stima sintetico-comparativa, discenderà dalle potenzialità produttive del compendio stesso,

dalla tipologia dei fabbricati e dalla posizione ed accesso (fermo restando la destinazione urbanistica agricola di tutti i beni ai sensi del P.R.G. vigente).

E' noto che la stima sintetica si basa sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni simili compravenduti in zona in un arco temporale vicino a quello fissato quale momento di stima.

Secondo i principi dell'estimo, dettati dai più noti autori in materia (Michieli – Grittani – Rebasti), in mancanza di beni simili da confrontare è corretto utilizzare un parametro caratterizzante la tipologia dei beni stessi e concentrare l'analisi di mercato sul valore unitario di tale parametro da moltiplicare per la quantità dello stesso. (ad esempio, nel caso di fabbricati, il mq. di superficie commerciale, la volumetria in mc., il mc. edificabile, ecc...).

Occorre precisare che la ricerca del Valore di mercato dei beni agricoli e dei fabbricati rurali posti in tale zona ha assunto, da molti anni a questa parte, connotati di complessità notevoli e di difficile identificazione.

3.b. Terreni

I valori dei terreni si sono ormai di gran lunga diversificati rispetto ai loro corrispondenti redditi sia in termini di investimento e quindi di fruttuosità del capitale fondiario (Beneficio fondiario), che di gestione del bene stesso ai fini agricoli da parte di un imprenditore (Reddito Netto).

Effetto di questo fenomeno, dovuto a fattori esogeni all'agricoltura, è la poca applicabilità del principio di stima del Valore capitale (Valo-

re fondiario) tramite la capitalizzazione del suo reddito ordinario.

I redditi in agricoltura sono sempre troppo bassi, mentre i valori del terreno, nel gioco dell'incontro di domanda e offerta sul mercato, negli ultimi decenni hanno fatto registrare un'andamento altalenante.

In Italia si possono citare esempi limite di valori unitari elevati per terreni in regioni ove il fattore terra è una risorsa limitata.

Scendendo lo stivale, pur non riscontrando valori estremi, possiamo avere punte molto alte nei paesi della cintura cittadina ma è comunque certo che ovunque, per le più disparate aspettative extra-agricole, abbiamo valori lontani dai redditi che i terreni possono dare in agricoltura.

In Sicilia nel 2015 il prezzo della terra è diminuito per il quarto anno consecutivo ritornando sotto la soglia dei 20.000 euro per ettaro, come media nazionale.

L'indagine annuale offerta dalla CREA per l'anno in corso ha di fatto confermato le attese degli operatori e proprietari che ormai negli ultimi anni hanno continuato a registrare una stasi del mercato fondiario e una progressiva flessione dei valori.

I ribassi maggiori si sono registrati nelle zone di pianura e nelle regioni settentrionali a conferma di un'evoluzione delle quotazioni in controtendenza con quanto avvenuto nel passato quando la forbice dei prezzi della terra era particolarmente marcata soprattutto nel confronto tra Nord e Sud.

Tutta questa premessa serve a descrivere un fenomeno ben noto ai tecnici del settore e cioè che spesso un fondo di medio-piccole

dimensioni, soprattutto se dotato di fabbricati affiancati ai terreni agricoli, ha un valore unitario maggiore di un fondo di medio-grandi dimensioni.

Uno studio operato da ricercatori del Dipartimento territorio e sistemi agroforestali dell'Università degli Studi di Padova, pubblicato sul quindicinale specializzato " Genio Rurale", mette in luce tutto ciò, ed in particolare:

a) i valori fondiari unitari aumentano se vi è una buona dotazione di fabbricati anche in scadente stato di manutenzione, in quanto valgono le potenzialità edilizie del fondo;

b) poca influenza sul valore fondiario hanno le qualità dei terreni e le servitù, mentre qualche influenza è data dall'irrigabilità del fondo, dalla sua accessibilità e dalla presenza di elementi naturalistici nelle vicinanze (fiumi, parchi, aree verdi);

c) i valori fondiari risultano abbastanza cresciuti nelle zone collinari facilmente accessibili.

Premesso ciò, il sottoscritto ha proceduto alla stima dei terreni in oggetto tramite il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'applicazione di una tecnica estimativa di questo genere richiede il rispetto di determinate regole, al fine di ottenere un valore che sia il più possibile aderente a quello oggetto di stima.

La determinazione quindi di un Valore medio di mercato (qual'è quello ordinario) non può che avvenire in considerazione di un'analisi fondiaria che prevede la formazione di un "campione rappresentativo" di immobili simili a quello oggetto di valutazione, che siano stati recente-

mente compravenduti. Detti immobili per essere considerati “simili” e

quindi formare un campione rappresentativo attendibile, devono

necessariamente avere le seguenti caratteristiche comuni:

a - stesso mercato fondiario in zona del P.R.G. urbanisticamente ana-

loga e con pari livello vincolistico;

b - caratteristiche fisiche (solo terreno agricolo - terreno con casa e/o

fabbricati rurali, compresa la consistenza e conservazione dei fabbri-

cati – terreno investito a uliveto o seminativo;

c - superficie del fondo (fascia compresa tra ha. 5.00.00 ed ha.

15.00.00);

d - arco temporale (anni recenti);

e - facile accessibilità del fondo ed analoga vicinanza ai centri abitati;

f - possibile irrigabilità dei terreni.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso operatori immobiliari e

soprattutto mediatori di conoscenza e personale fiducia risulta che il

mercato ha discreta appetibilità per fondi rustici di tipo simili a quelli

oggetto di stima, sia per attività di tipo coltivatore diretto che per acqui-

sto degli stessi quali casa di campagna + terreni da parte di impren-

ditori turistici o per quanti desiderino una situazione agreste molto

comoda e abbastanza vicina alla città.

Attualmente i fondi di queste dimensioni hanno maggiore commer-

ciabilità rispetto a fondi più estesi, in quanto servono prevalentemente

alla formazione o più spesso arrotondamento della piccola proprietà

coltivatrice.

In definitiva, dalle comparazioni eseguite attraverso le operazioni

di stima effettuate, oltrechè tramite l'utilizzo delle fonti interpellate e tabelle OMI, è possibile giungere alle seguenti valutazioni per fondi rustici di dimensioni pari a quello oggetto di stima:

- Uliveto (esistente) = €/ha. 15.000,00 – 28.000,00

- Uliveto (nuovo impianto) = €/ha. 14.000,00 – 26.000,00

- Seminativo = €/ha. 9.000,00 - 10.000,00

- Agrumeto = €/ha. 25.000,00 – 40.000,00

- Pineta = €/ha. 4.000,00 – 5.000,00

- Ficodindieto = €/ha. 5.000,00 – 7.000,00

Campioni di compravendite effettuate confermano nella media tale punto di incontro tra domanda ed offerta sul mercato immobiliare.

3.c. Fabbricati

Il fabbricato principale presente sulla part. 70 ha sicuramente un significato di forte complementarietà con i terreni, anche se, da un punto di vista strettamente estimativo, verrà valutato, dal sottoscritto, separatamente dai terreni stessi, ciò è necessario, in quanto lo stesso al momento è disabitato e quasi del tutto inutilizzato rispetto alle reali necessità lavorative attuali del fondo.

Il valore dei fabbricati è da riferirsi all'unità di superficie lorda commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella dell'intera unità al lordo delle murature perimetrali ed interne, calcolando per metà quelle di confine, ed assegnando opportuni coefficienti riduttivi alle pertinenze. Ovviamente sarà diverso il valore unitario delle porzioni edificate ubicate all'interno del baglio e quelle poste esternamente allo stesso.

Calcolo della superficie commerciale lorda:

- Piano terra interno al baglio - magazzini, dep. attrezzi agricoli e stalle

= mq. 263,78

- corte comune mq. $107,03 + 139,06 \times 0,10 =$ mq. 24,61

Totale superficie comm. lorda = mq. 288,40

Dalle comparazioni eseguite attraverso le stime effettuate e l'ausilio di fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari), è possibile giungere alle seguenti valutazioni per il fabbricato oggetto di stima:

$V_U =$ Valore unitario per unità di superficie lorda commerciale =

$V_U =$ Porzione fabbricato interna al baglio = €/mq. 600,00

Discorso a parte occorre fare per quegli immobili "Casa del Poverello" e "Magazzini e silos" catastalmente censiti con le particelle 261 e 245.

La "Casa del poverello" (part. 261), della quadratura lorda di mq. 55 circa presenta una struttura muraria mista molto danneggiata ed in parte quasi totalmente diruta con assenza degli orizzontamenti, mentre, i "magazzini e silos" (part. 245), ricovero attrezzi e macchine agricole, nonché del foraggio (silos - part. 244) presentano una quadratura lorda di complessivi mq. 74,82 e constano di una struttura muraria in muratura in mediocri condizioni manutentive con orizzontamenti in legno da revisionare, mentre, la parte relativa al silos, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Altro fabbricato della consistenza pari a mq. 19,00 circa, oggi quasi del tutto diruto e del quale si rivengono solo alcune parti strutturali, risulta censito in catasto alla particella 245, allo stesso, considerato quanto sopra, si ritiene di non attribuire alcun valore.

Pertanto le valutazioni conclusive sono le seguenti (valori arrotondati):

Terreno a uliveto	(€ 28.000,00 x ha. 4.59.33)	€ 128.612,40
Terreno a semin.	(€ 10.000,00 x ha.2.09.55)	€ 20.955,00
Terreno a agr./frutt.	(€ 26.000,00 x ha. 0.31.58)	€ 8.210,80
Terreno a uliveto (nuovo impianto)	(€ 25.000,00 x ha. 5.87.71)	€ 146.927,50
Ter. a ficodindieto	(€ 4.500,00 x ha. 0.05.50)	€ 2.475,00
Terreno a pineta	(€ 3.000,00 x ha. 0.06.80)	€ 2.040,00
Fabbricato – porz. interna al baglio	(€ 600,00 x mq. 288,40)	€ 171.040,00
Magazzini del silos	(€ 300,00 x mq. 74,82)	€ 22.446,00
Casa del Poverello	(€ 120,00 x mq. 55,00)	€ 6.600,00
<u>Totale Valore compendio immobiliare agricolo € 509.306,70</u>		

Alla luce di quanto esposto sopra lo scrivente di seguito propone un progetto divisionale che tiene, naturalmente, conto della quota ereditaria.

Il valore totale complessivo del compendio immobiliare andrà suddiviso tra tutti gli eredi ciascuno per le proprie quote di spettanza che di seguito si riportano:

valore della quota 2/8 € 509.306,70 x 2/8 = € 127.326,67;

Occhipinti Massimo (valore della quota 2/8 € 509.306,70 x 2/8 = € 127.326,67;

Occhipinti Giuseppe (valore della quota 2/8 € 509.306,70 x 2/8 = € 127.326,67;

Occhipinti Marcella (valore della quota 2/8 € 509.306,70 x 2/8 = € 127.326,67;

Eredi Occhipinti Maria Laura, Blandino Alamia Sergio e Roberto (valore della

quota 2/8 € 509.306,70 x 2/8 = € 127.326,67; successivamente divisa per ½

ciascuno.

Alla luce della attuale conformazione del compendio immobiliare agri-

colo e di una 1° ipotesi divisionale redatta da altro tecnico lo scrivente

ipotizza:

IPOTESI DIVISIONALE - 1° QUOTA

OCCHIPINTI MASSIMO

Tale quota consta del fabbricato posto a margine del compendio immobiliare agricolo denominato *Casa del Poverello* (part. 261), di altro fabbricato esterno al baglio denominato *magazzini e silos* (part. 245), oltre che la superficie terriera destinata a pineta (part. 62), e la porzione di uliveto di nuovo impianto adiacente al fabbricato di cui sopra. (partt. 258 e 260).

<i>Descrizione</i>	<i>Valore immobiliare (in €)</i>
Fabbr. Casa del Poverello	6.600,00
part 261 - mq. 55	
Magazzini e silos - part 245 - mq. 74,82	22.446,00
Pineta - part 62 per are 06 e centiare 80	2.040,00
Ficodindieto - part 62 per are 05 e centiare 50	2.475,00
Uliveto esistente - part 62 per are 22 e centiare 00	6.160,00
Uliveto n.imp. - part 258 - 260 (ha 2 are 91 cent 70)	72.925,00
Totale quota	€ 112.646,00
	(valore quota - 14.680,67)

IPOTESI DIVISIONALE - 2° QUOTA**OCCHIPINTI GIUSEPPE**

Tale quota consta del fabbricato interno al baglio destinato a deposito attrezzi agricoli e aree attigue, un piccolo vano completamente diruto di mq. 19 (part. 255), inoltre la quota consta di una porzione di terreno seminativa ed altra porzione del compendio agricolo coltivata ad uliveto in parte esistente ed in parte di nuovo impianto (partt. 248-250-252-254-257-259).

<i>Descrizione</i>	<i>Valore immobiliare (in €)</i>
Fabbr. dep. Attr. agricoli – aree attigue mq. 75.27	45.162,00
Seminativo - part 252 - 254 per are 13 e centiare 80	1.380,00
Uliveto esis.- part 248-250-257-AA per ha 1 are 34 e cent. 80	37.744,00
Uliveto n.imp.– part 257-259/AB (ha 2 are 39 cent 81)	59.952,50
Totale quota	€ 144.238,50
	(valore quota + 16.911,83)

IPOTESI DIVISIONALE - 3° QUOTA**OCCHIPINTI MARCELLA**

La quota consta del fabbricato destinato a stalle poste al margine del baglio, nonché i terreni corrispondenti alle partt. 241-243-247-249-251-253-256 sui quali insistono colture di uliveto di vecchio e nuovo impianto, agrumeto – frutteto e seminativo.

<i>Descrizione</i>	<i>Valore immobiliare (in €)</i>
--------------------	----------------------------------

Fabbr. Stalle - mq. 73.01	43.806,00
Seminativo - part 243-251-253 per are 88 e cent. 50	8.850,00
Uliveto esis.- part 247-256 per ha 1 are 51 e cent. 21	42.338,80
Uliveto n.imp.- part 249 – 251 per are 56 cent 20	14.050,00
Frutteto .- part 241 per are 31 cent 58	8.210,80
Totale quota	€ 117.255,60

(valore quota - 10.071,07)

IPOSTESI DIVISIONALE - 4° QUOTA

GERMANI BLANDINO ALAMIA

La quota consta del fabbricato interno al baglio destinato a deposito attrezzi agricoli e w.c., con piccola dispensa e lavanderia posti all'esterno con accesso dal cortile, altri due vani magazzino ed il cortile interno al baglio (part. 70),
 Inoltre la quota consta di una porzione di terreno seminativa in prossimità della stradella di accesso al fondo ed altra porzione del compendio agricolo coltivata ad uliveto di vecchio impianto (partt. 26-27-242-246).

<i>Descrizione</i>	<i>Valore immobiliare (in €)</i>
Fabbr. dep. attrezzi agricoli e magaz. Mq. 140,12	84.072,00
seminativo.- part 242 per ha 1 are 07 e cent. 25	10.725,00
Uliveto esis-part 26–27-246 ha 1 are 51 e cent. 32	42.369,60
Totale quota	€ 137.166,60

(valore quota + 9.839,93)

Il progetto divisionale sopra esposto, dovendosi allineare, come in precedenza già detto, ad un progetto divisionale redatto da altro tecnico, che ha comportato il frazionamento delle particelle originarie di maggiore dimensione, come evidenziato in rosso e verde, nella parte bassa della tabella quote, assegna agli eredi valori immobiliari differenti in una percentuale variabile dal +11,5% al - 13,2% circa prevedendo una successiva compensazione previo accordi tra le parti.

Tanto dovevo ad espletamento dell'onorevole incarico conferitomi .

Trapani, li 23/05/2017

IL TECNICO

(Geom. Giuseppe Pilati)

.....

Allegati:

Stralcio del foglio di mappa relativo al compendio immobiliare;

Planimetria immobili;

documentazione fotografica;

vista google azienda agricola.