FEDERAZIONE ORDINI
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI
SICILIA

Ministero della Giustizia

BANCA DELLA TERRA DI SICILIA

Perizia di stima

"Fondo Cuppodia"

Carlentini (SR)

REDATTA DAL GRUPPO DI LAVORO ISTITUITO IN SENO ALLA FEDERAZIONE DEGLI ORDINI DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI DI SICILIA

Premessa:

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 158 del 7 maggio 2020, della Regione Siciliana, sono stati individuati i terreni per il 1° Bando "**Banca della Terra di Sicilia**".

Con nota prot. n. 15478/2020, il Dirigente generale del Dipartimento regionale dell'agricoltura richiama il contenuto del citato art. 21 della legge regionale n. 5/2014, che istituisce l'Albo denominato "Banca della Terra di Sicilia", per rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, per procedere alla valorizzazione del patrimonio agricolo forestale, con particolare riferimento a quello di proprietà pubblica e/o privata incolto e/o abbandonato e per favorire il ricambio generazionale del comparto agricolo, specificando che sono oggetto di concessione i beni inseriti nel predetto Albo e precisamente:

a) i terreni e gli immobili della riforma agraria che permangono nella disponibilità dell'Ente di Sviluppo Agricolo (ESA) a conclusione della procedura di assegnazione di cui all'art. 20 della legge regionale n. 5/2014;

b) i terreni e gli immobili del demanio forestale non strettamente funzionali all'espletamento dell'attività istituzionale dell'Amministrazione forestale regionale;

c) i terreni e gli immobili di proprietà dell'Assessorato regionale dell'agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea e degli enti sottoposti a tutela e vigilanza dello stesso;

d) i terreni e gli immobili che gli enti locali e/o altri soggetti pubblici mettono a disposizione in uso gratuito all'Amministrazione regionale allo scopo dell'inserimento nella Banca della Terra di Sicilia;

e) i terreni e gli immobili che i privati mettono a disposizione per l'inserimento nella Banca della Terra di Sicilia.

Nella richiamata nota prot. n. 15478/2020, lo stesso Dirigente generale, nel ricordare che il predetto art. 21 ha stabilito che la concessione dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia ai soggetti beneficiari avvenga esclusivamente attraverso procedure di evidenza pubblica e con le finalità dell'art. 15 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 in materia di tutela del territorio, rappresenta che, in esecuzione di quanto stabilito con la citata deliberazione della Giunta regionale n. 127/2019, con cui è stato approvato l'atto di indirizzo secondo il quale i primi destinatari saranno i giovani agricoltori che non hanno compiuto 41 anni alla scadenza del bando che intendano insediarsi per la prima volta in un'azienda agricola o che si sono insediati da non più di 60 mesi alla data di scadenza del bando, il Dipartimento in argomento provvederà con l'emissione di un primo bando contenente terreni, per un totale di 1154 ettari:

- Elenco 1 del Dipartimento regionale sviluppo rurale per complessivi 430 ettari. Riferimento Nota Dipartimento Sviluppo Rurale n. 72832 del 05.12.2019.
- Elenco 2 delle Aziende Sanitarie della Regione Siciliana per complessivi 724 ettari. Riferimento Nota Assessore Salute n. 66848 del 19.09.2019.

Il Dirigente generale, nella citata nota prot. n. 15478/2020, rappresenta, infine, che, in collaborazione, tra l'altro, con la **Federazione regionale Dottori Agronomi e Forestali**, si provvederà alla **redazione delle perizie estimative del valore dei fondi rustici e alla valutazione dello stato di consistenza e di conservazione degli immobili, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della determinazione del canone concessorio, ai sensi della normativa vigente sulla Banca della Terra**.

Con comunicazione del 13.05.2020 prot. 19845 il Dirigente Generale, facendo seguito all'incontro del 28.04.2020, ha comunicato alla Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia l'avvio delle attività relative alla

"Banca della Terra – Terreni individuati per il 1° Bando - Programma di lavoro - Deliberazione di Giunta Regionale n.158 del 07.05.2020".

Realizzazione delle seguenti attività:

- ***redazione delle perizie estimative del valore dei fondi rustici;***
- ***valutazione dello stato di consistenza e di conservazione degli immobili e di ogni altro elemento utile ai fini della determinazione del canone concessorio ai sensi della normativa vigente sulla Banca della Terra;***
- ***attività di sensibilizzazione e di divulgazione con i propri iscritti e i potenziali beneficiari della Banca della Terra.***

La Federazione regionale degli Ordini dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia, con Nota prot. 573/20/PEC del 20.05.2020, ha manifestato il proprio intento di fornire la massima collaborazione per le finalità di cui alla deliberazione Giunta Regionale n. 158 del 7 maggio 2020 all'Assessorato Regionale dell'Agricoltura dello Sviluppo Rurale e della Pesca Marittima della Regione Sicilia.

Ciò considerando che la Federazione Regionale degli Ordini dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia, in rappresentanza dei propri iscritti, è portatrice di interessi diffusi e di tutela dell'attività agricola; ritenendo che la collaborazione dei professionisti iscritti rappresenta un alto momento di partecipazione sociale ed economica alla necessaria ripresa e rilancio dell'economia che grazie all'iniziativa avviata dalla Regione Sicilia creerà una grande opportunità di rilancio del settore in grado di incentivare gli investimenti e la produzione; considerando che relativamente all'Elenco 1 del Dipartimento regionale sviluppo rurale, di complessivi 430 ettari, la Federazione regionale degli Ordini dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia si occuperà direttamente di ogni attività necessaria mediante i singoli Ordini provinciali ed avvalendosi della prestazione professionale totalmente gratuita dei propri rappresentanti territoriali (Presidenti e consiglieri degli Ordini territoriali), non essendo previsto neppure un rimborso spese.

Gruppo di lavoro - Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia:

La Federazione regionale degli Ordini dei Dottori Agronomi e Forestali della Sicilia con Nota prot. 629/20 del 29.05.2020 ha costituito il Gruppo di lavoro per la Banca della Terra - 1° gruppo terreni individuati per il 1° bando; individuando quale coordinatore il Consigliere dell'Ordine di Ragusa Dott. Agr. Simone Areddia e quali componenti del Gruppo di lavoro i Presidenti degli Ordini: di Catania: Dott. Agr. Giuseppe Occhipinti; di Messina Dott. Agr. Stefano Salvo; di Ragusa Dott. Agr. Francesco Celestre; di Siracusa Dott. Agr. Francesco Gurrieri; nonché i Consiglieri degli Ordini di Catania: Dott. Agr. Enrico Catania; di Caltanissetta Dott. Agr. Michele Spoto; di Enna Dott. Agr. Santi Di Fede; di Palermo Dott. Agr. Daniele Monti e Dott.ssa For. Francesca Virgilio; di Siracusa Dott. Agr. Sebastiano Gentile e Dott. Agr. Giorgio Sparacino.

Accertamento:

I beni oggetto di accertamento sono situati in territorio di Siracusa, Comune di Carlentini, Foglio 57 particella 142; Foglio 59 particelle 9, 10, 11, 12, 14, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 64, 68, 72, 81, 82, 83, 84, 90, 91, 92, 139, 145, 146, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 159, 183, 186, 187, 223, 234, 237; per un totale di Ha.123.73.10, come da tabella di seguito riportata.

COMUNE CENSUARIO	FOGLIO	PART	PORZ	QUALITA'	CL	SUP CATASTALE MQ
CARLENTINI	57	142		PASCOLO	1	15.439
CARLENTINI	59	9		AREA FB DM		118
CARLENTINI	59	10		AREA FB DM		780
CARLENTINI	59	11		AREA RURALE		5.979
CARLENTINI	59	12		AREA RURALE		2.906
CARLENTINI	59	14	AA	PASCOLO ARB	U	767
CARLENTINI	59	14	AB	PASCOLO	2	5.737
CARLENTINI	59	27		PASCOLO	2	31.303
CARLENTINI	59	31		PASCOLO	2	58.560
CARLENTINI	59	32		PASCOLO	2	25.590
CARLENTINI	59	34		PASCOLO	2	8.690
CARLENTINI	59	35		PASCOLO	2	4.400
CARLENTINI	59	36		PASCOLO	2	2.590
CARLENTINI	59	40		PASCOLO	2	38.400
CARLENTINI	59	41		PASCOLO	2	9.680
CARLENTINI	59	42		SEMINATIVO	5	15.640
CARLENTINI	59	64		PASCOLO ARB	U	81.270
CARLENTINI	59	68	AA	PASCOLO	2	24.299
CARLENTINI	59	68	AB	PASCOLO ARB	U	17.541
CARLENTINI	59	72		PASCOLO ARB	U	4.340
CARLENTINI	59	81		PASCOLO	2	16.500
CARLENTINI	59	82		PASCOLO	2	20.700
CARLENTINI	59	83		PASCOLO	2	22.000
CARLENTINI	59	84		PASCOLO	2	15.690
CARLENTINI	59	90		PASCOLO	2	11.650
CARLENTINI	59	91		PASCOLO	2	14.470
CARLENTINI	59	92		PASCOLO	2	19.670
CARLENTINI	59	139		PASCOLO ARB	U	16.640
CARLENTINI	59	145		PASCOLO	2	398
CARLENTINI	59	145		PASCOLO ARB	U	23.148
CARLENTINI	59	146		PASCOLO	2	255
CARLENTINI	59	146		PASCOLO ARB	U	34.539
CARLENTINI	59	151		SEMINATIVO	5	2.880
CARLENTINI	59	152		PASCOLO ARB	U	31.840
CARLENTINI	59	153		SEMINATIVO	5	266
CARLENTINI	59	153		PASCOLO	2	24.294
CARLENTINI	59	154		PASCOLO	2	321
CARLENTINI	59	154		PASCOLO ARB	U	22.759
CARLENTINI	59	155		SEMINATIVO	5	1

COMUNE CENSUARIO	FOGLIO	PART	PORZ	QUALITA'	CL	SUP CATASTALE MQ
CARLENTINI	59	155		PASCOLO	2	64.544
CARLENTINI	59	156		PASCOLO ARB	U	1.690
CARLENTINI	59	156		SEMINATIVO	4	15.230
CARLENTINI	59	157		SEMINATIVO	5	18
CARLENTINI	59	157		PASCOLO	2	17.708
CARLENTINI	59	159		PASCOLO	2	36.440
CARLENTINI	59	183		PASCOLO	2	9.680
CARLENTINI	59	186		VIGNETO	3	934
CARLENTINI	59	187		ULIVETO	2	2.760
CARLENTINI	59	223		PASCOLO	2	17.406
CARLENTINI	59	234		SEMINATIVO	5	126.410
CARLENTINI	59	234		PASCOLO	2	260.050
CARLENTINI	59	237		PASCOLO	2	52.390
						1.237.310

In data 01.06.2020 il Gruppo di lavoro si è recato presso i luoghi oggetto di stima per **verificarne la consistenza, lo stato, la reale destinazione, la natura, la giacitura, l'esposizione e quant'altro concorre alla formulazione del giudizio di stima richiesto. A tal fine sono state eseguite, altresì, immagini** fotografiche digitali riprese con apparecchi fotografici e con aeromobile a pilota remoto – drone.

Inquadramento cartografico illustrativo dell'area:

Le elaborazioni cartografiche allegate alla presente perizia sono state condotte in ambiente GIS desktop, sovrapponendo lo shape creato partendo dalle particelle estratte dal servizio WMS (Protocollo aperto OGC) dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2) con gli strati cartografici di interesse:

- Sezioni delle CTR 1:10.000 - Allegato 01;
- Vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227 – Allegato 06;
- Ortofoto – Allegato 03.

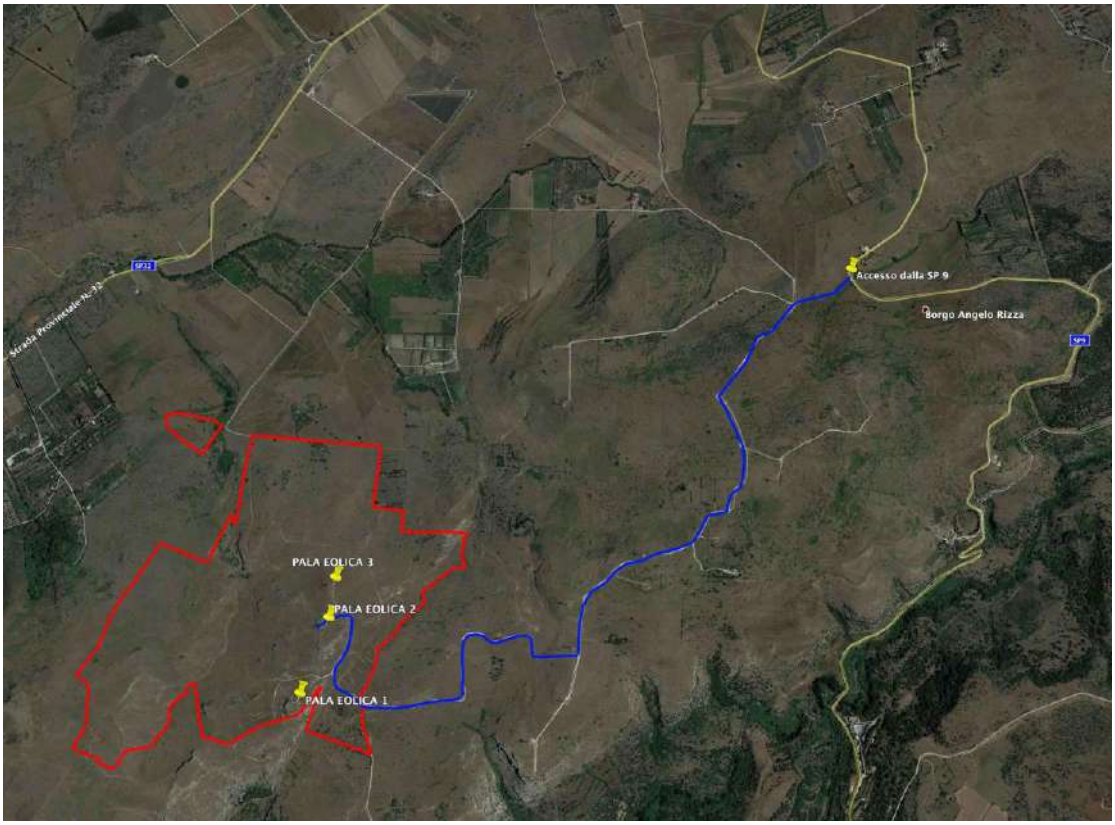
Dall'elaborazione dei dati sono state ottenute due carte derivate: "la carta dell'esposizione" e la "la carta delle pendenze", rispettivamente Allegato 04 e Allegato 05.

Ai sensi del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 10 novembre 2011 "Adozione del Sistema di Riferimento Geodetico Nazionale" (Gazzetta Ufficiale, serie generale n 48 del 27 febbraio 2012 – Supplemento ordinario n 37), tutte le elaborazioni cartografiche di cui alla presente relazione sono state condotte utilizzando il Sistema di Riferimento Geodetico WGS84 e il Sistema di rappresentazione UTM (Fuso 33N).

Descrizione dei beni:

Il Fondo Cuppodia, sito nell'omonima contrada da cui prende il nome, è raggiungibile percorrendo la SP 9 che da Carlentini conduce a Sortino, partendo da Carlentini sulla SP 32 che conduce a Pedagaggi, fino ad incrociare sulla sinistra l'incrocio con la SP 9; percorsa per 4,6 km in direzione sud sulla destra si trova l'imbocco per una strada sterrata interpoderale; Coordinate GD 37°13'15.45"N; 15°1'8.12"E.

Percorsa la strada sterrata per 4350 metri in direzione sud ovest si giunge sul fondo Coordinate GD 37°12'16.48"N; 14°59'34.78"E.



Il Fondo Cuppodia, avente una superficie complessiva di 123.73.10 ettari, è costituito da sei corpi di cui quattro limitrofi e due, rappresentati dalla particella 142 del foglio 57 e dal gruppo di particelle 90-91-92 del foglio 59, sono distanziati dal resto dei corpi come evidenziato nella seguente immagine:

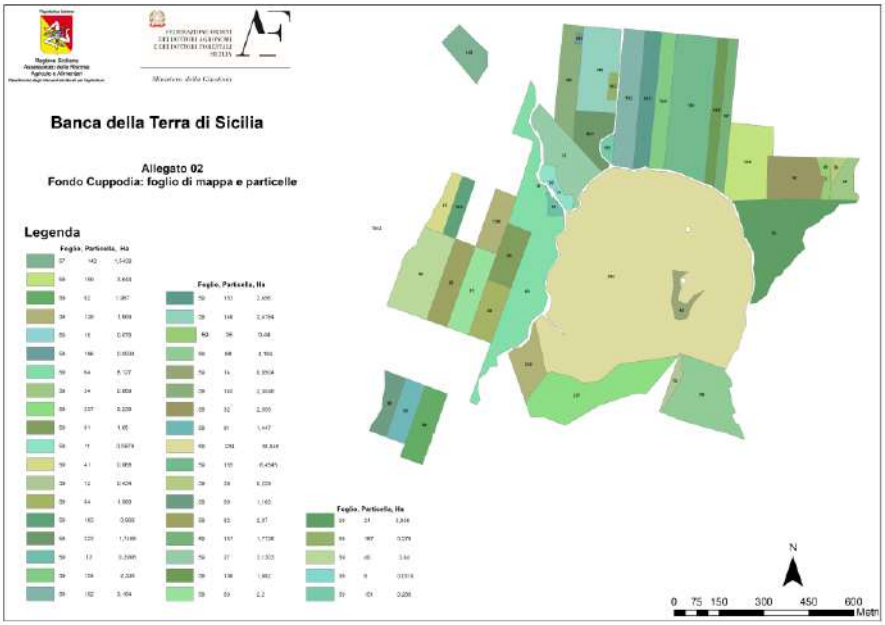


Figura 1: Allegato 1 - Particelle identificate da Foglio e numero e indicazione della superfice (Ha)

La superficie ricade nella Sezione n. 640160 della Carta Tecnica Regionale a scala 1:10.000

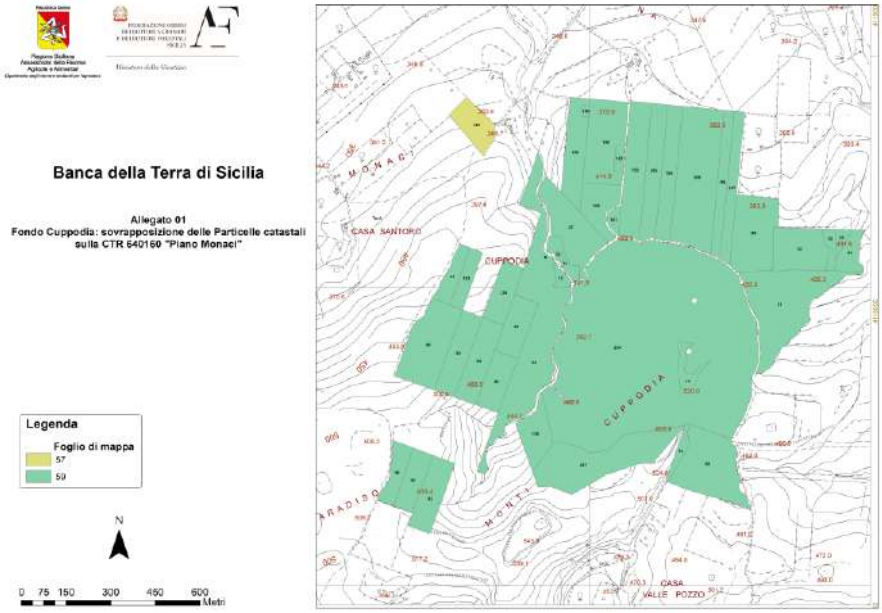


Figura 2: Allegato 1: Sovrapposizione delle particelle alla CTR 640160

Le particelle oggetto della perizia non sono gravate da alcun vincolo, fatta eccezione per l'1,12% della porzione Nord della particella 64 del foglio 59 interessata dal vincolo ai sensi del D. Lgs. 227 del 2001, cosi come risulta dalla carta che segue:

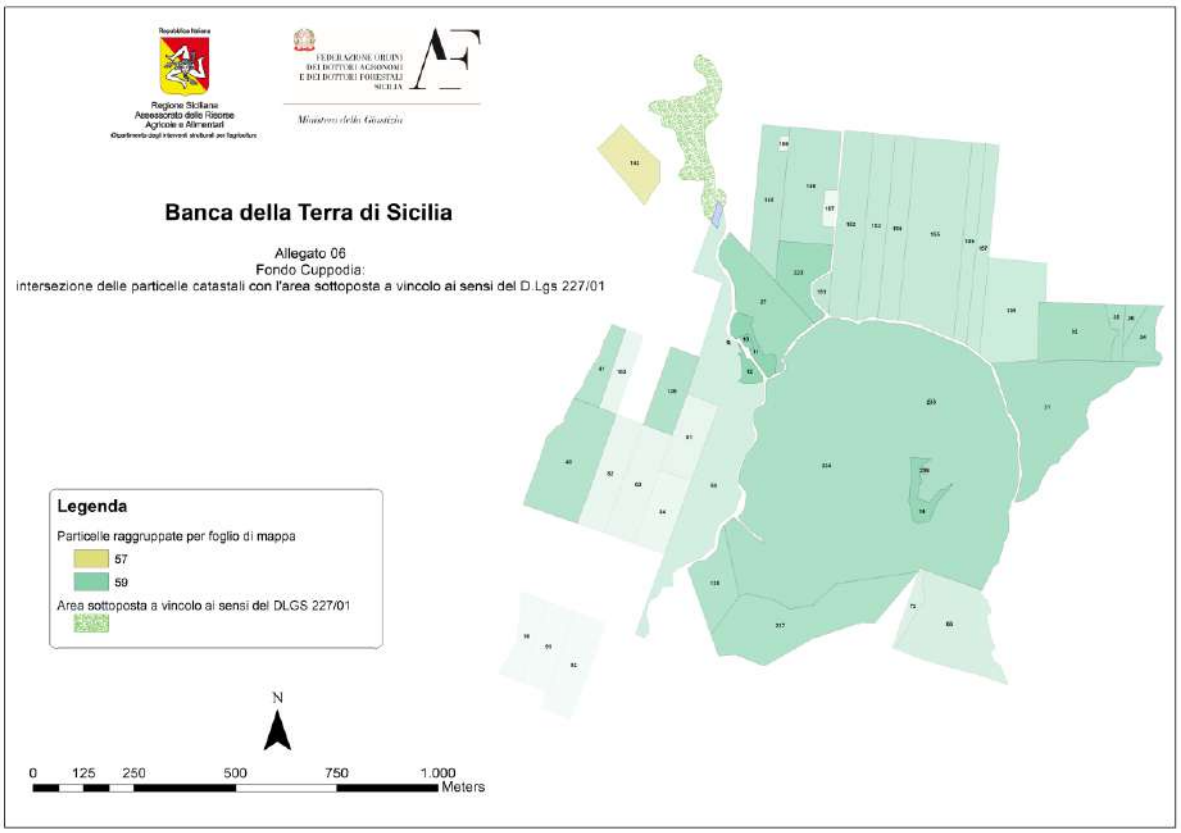


Figura 3: Allegato 06 - Intersezione tra le superfici delle particelle e la superfice vincolata ai sensi del D. Lgs 227/01

Dalla elaborazione dei dati in ambiente GIS desktop è stato possibile ottenere le due carte derivate identificate come Allegato 04 “Carta delle esposizioni” e Allegato 05 “Carta delle pendenze” riportate di seguito:

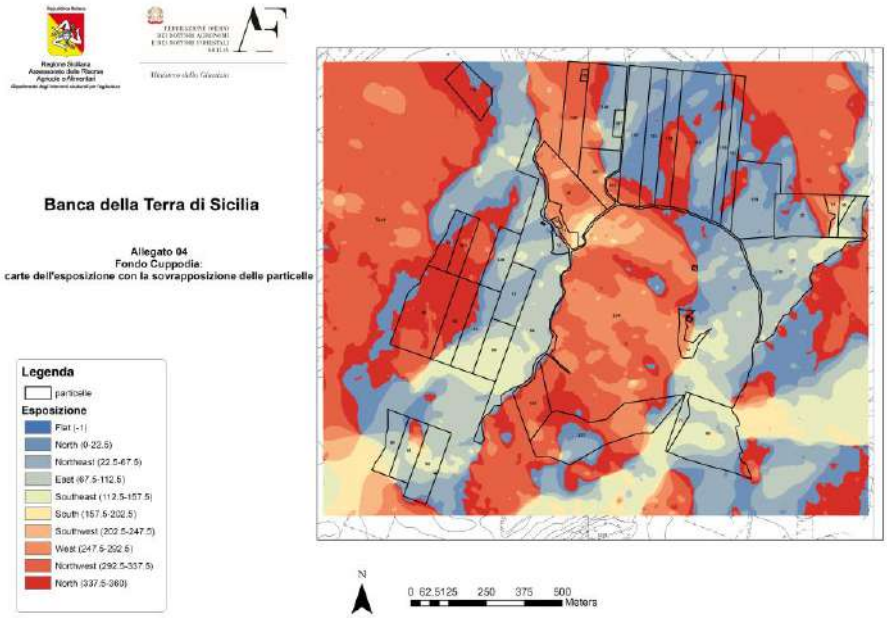


Figura 4: Allegato 04 “Carta dell’esposizione”

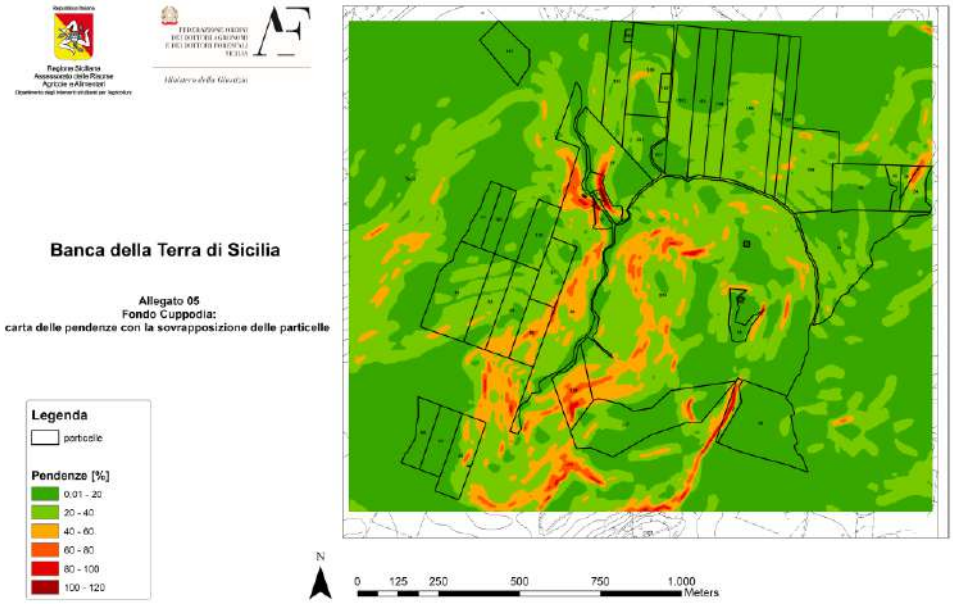


Figura 5: Allegato 05 "Carta delle pendenze"

Criterio di valutazione ed indagine di mercato:

Da un'accurata indagine presso studi notarili, studi professionali ed agenzie immobiliari non è stato possibile reperire comparabili simili nella zona, soprattutto per la superficie dei terreni oggetto della presente perizia. Pertanto, per la valutazione degli stessi si è ritenuto opportuno prendere come riferimento i dati EXEO 2020 relativi all'anno 2019 per il pascolo. Valori unitari che variano da un minimo di euro 2.000,00 ad un massimo di euro 4.000,00 per ettaro catastale. Pertanto, considerata l'accessibilità al fondo, la giacitura acclive, la scarsa fertilità, la tessitura prevalentemente rocciosa, la scarsa presenza di cotico erboso per cui definibile come PASCOLO MAGRO; oltre le servitù passive di passaggio e la presenza degli aerogeneratori; **si è ritenuto opportuno utilizzare il valore minimo espresso da EXEO pari a 2.000,00 €/Ha**.

Valutazione del fondo:

Il Fondo Cuppodia si trova ad un'altitudine media di 470 m s.l.m., ha configurazione irregolare e una giacitura in parte collinare e in parte acclive. La natura del suolo è limo argillosa con prevalenza di roccia affiorante, quindi con uno scarso grado di fertilità generale.

I terreni da stimare sono da considerarsi pascoli magri in quanto sono rappresentati da appezzamenti non adatti alla coltivazione per eccessiva pendenza, scarso profilo e rocce affioranti. La capacità del pascolo oggetto di stima al fine di sostenere i fabbisogni degli animali è molto limitata poiché la quantità di fitomassa (produttività) e delle caratteristiche qualitative delle erbe (valore nutritivo) sono scadenti. L'andamento della produttività è fortemente influenzato da fattori ambientali della zona, in particolare dal suolo con prevalenza argillosa e roccia affiorante, dall'altitudine, dall'esposizione ma anche da fattori variabili come il clima siccitoso della zona. Si può considerare come produzione media annua dei terreni oggetto di stima, su valori medi compresi fra 0,5 -1,0 t/Ha di sostanza secca, molto al di sotto della media regionale che si aggira intorno a 2,0 t/Ha. Inoltre, la resa media annua dei pascoli in oggetto, espressa in unità foraggere, si può considerare di 300 UF/Ha, molto al di sotto della media regionale che si aggira intorno a 600 UF/Ha. La composizione botanica di detti pascoli è formata da diverse famiglie, anche se in termini ponderali, il contributo più elevato è dato dalle composite, ombrellifere e chenopodiacee, che ne deprezzano la qualità, in successione limitata sono presenti anche le graminacee leguminose. La scarsa disponibilità idrica determina le condizioni di siccità del luogo diminuendo la produzione di sostanza secca vegetale con l'abbassamento del valore nutritivo. Il suolo argilloso con la presenza di roccia affiorante caratterizza ed influisce soprattutto nelle fasi di colonizzazione delle piante limitando la vegetazione spontanea e quindi la disponibilità alimentare. La pendenza infine agisce negativamente sulla possibilità di utilizzare le risorse foraggere e favorisce i danni da erosione.

Mettendo in relazione il carico animale in UBA per la superficie si ottiene il valore del carico istantaneo che per i terreni oggetto di stima non supera il coefficiente di 0,22 UBA/Ha.

Esempio di calcolo:

Bovini Capo adulto razze indigene allevate con sistema estensivo
- Quota di auto approv. (50% dal fabb. alim.) (U.F.) 1350
Calcolo del carico di animale in UBA = 300 UF/Ha / UF/capo 1350 = 0,22 UBA/Ha

Sono presenti fabbricati diruti individuati al NCT Foglio 59 particelle 9, 10, 11, 12. Non si rilevano altre strutture fondiarie. Sono presenti alberi sparsi di mandorlo e in regime di asciutta. All'interno degli appezzamenti vi sono delle strade di accesso agli aerogeneratori per cui sussiste servitù passiva di passaggio a carico delle seguenti particelle:

- 234 e 14 per raggiungere gli aerogeneratori identificati dalle particelle 235 e 236;

- 234 e 237 per raggiungere gli aerogeneratori identificati dalla particella 238.

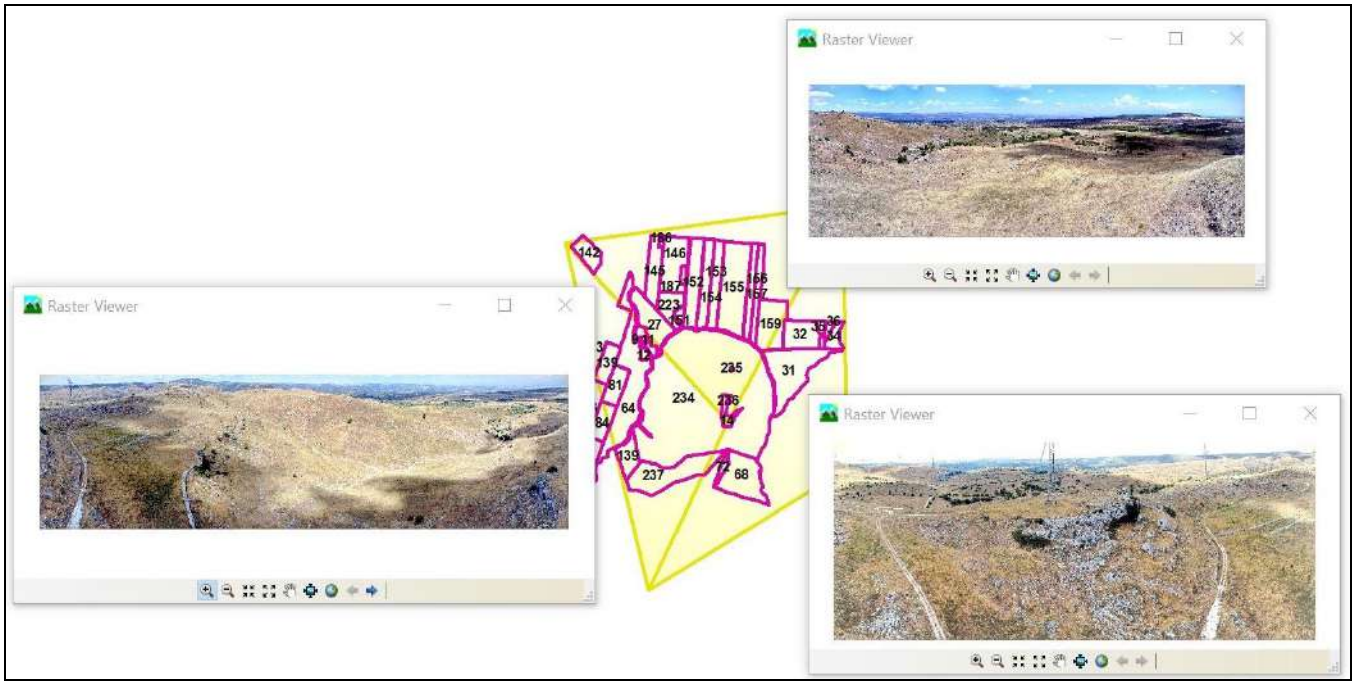


Figura 6: esempio delle potenzialità dell'implementazione dei dati in ambiente GIS - particelle con indicazione del cono foto cui appartengono le immagini visualizzate

Conclusioni:

Il fondo si presenta in completo stato di abbandono. Inoltre è stata rilevata la presenza di tracce di pascolamento, ma non erano presenti animali al momento del sopralluogo avvenuto in data 01/06/2020.

Stando a quanto sopra descritto relativamente alla superfice catastale del Fondo Cuppodia di 123.73.10 Ha e constatata la tipologia di pascolo magro di seguito è riportata la tabella con cui si è pervenuti al valore di €.247.462,00:

Comune	Fg.	P.lla	Superficie Ha	Valore unitario €/Ha	Valore totale €
Carlentini	57	142	1,5439	2.000,00	3.087,80
Carlentini	59	9	0,0118	2.000,00	23,60
Carlentini	59	10	0,0780	2.000,00	156,00
Carlentini	59	11	0,5979	2.000,00	1.195,80
Carlentini	59	12	0,2906	2.000,00	581,20
Carlentini	59	14	0,6504	2.000,00	1.300,80
Carlentini	59	27	3,1303	2.000,00	6.260,60
Carlentini	59	31	5,8560	2.000,00	11.712,00
Carlentini	59	32	2,5590	2.000,00	5.118,00
Carlentini	59	34	0,8690	2.000,00	1.738,00
Carlentini	59	35	0,4400	2.000,00	880,00
Carlentini	59	36	0,2590	2.000,00	518,00
Carlentini	59	40	3,8400	2.000,00	7.680,00
Carlentini	59	41	0,9680	2.000,00	1.936,00
Carlentini	59	42	1,5640	2.000,00	3.128,00
Carlentini	59	64	8,1270	2.000,00	16.254,00
Carlentini	59	68	4,1840	2.000,00	8.368,00
Carlentini	59	72	0,4340	2.000,00	868,00
Carlentini	59	81	1,6500	2.000,00	3.300,00
Carlentini	59	82	2,0700	2.000,00	4.140,00
Carlentini	59	83	2,2000	2.000,00	4.400,00
Carlentini	59	84	1,5690	2.000,00	3.138,00
Carlentini	59	90	1,1650	2.000,00	2.330,00
Carlentini	59	91	1,4470	2.000,00	2.894,00
Carlentini	59	92	1,9670	2.000,00	3.934,00
Carlentini	59	139	1,6640	2.000,00	3.328,00
Carlentini	59	145	2,3546	2.000,00	4.709,20
Carlentini	59	146	3,4794	2.000,00	6.958,80
Carlentini	59	151	0,2880	2.000,00	576,00
Carlentini	59	152	3,1840	2.000,00	6.368,00
Carlentini	59	153	2,4560	2.000,00	4.912,00
Carlentini	59	154	2,3080	2.000,00	4.616,00
Carlentini	59	155	6,4545	2.000,00	12.909,00
Carlentini	59	156	1,6920	2.000,00	3.384,00
Carlentini	59	157	1,7726	2.000,00	3.545,20
Carlentini	59	159	3,6440	2.000,00	7.288,00
Carlentini	59	183	0,9680	2.000,00	1.936,00
Carlentini	59	186	0,0934	2.000,00	186,80
Carlentini	59	187	0,2760	2.000,00	552,00
Carlentini	59	223	1,7406	2.000,00	3.481,20
Carlentini	59	234	38,6460	2.000,00	77.292,00
Carlentini	59	237	5,2390	2.000,00	10.478,00
			123,7310		**€.247.462,00**