



STUDIO AGRONOMICO FORESTALE



Dott. For. Piccolo Antonio

Via Roma 493, 87055 San Giovanni in Fiore (CS)

cell. 3899444121

e-mail: agroforpiccolo@gmail.com

pec: : anto.piccolo@pec.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO E

REGIONE	CALABRIA
PROVINCIA	COSENZA
COMUNE	SAN GIOVANNI IN FIORE
COMMITTENTE	Amministratore Giudiziario Dr. Quatraro Mariangela
DATA	28/06/2024
TECNICO	Dr. For. PICCOLO ANTONIO

Il sottoscritto:

Dr. For. Piccolo Antonio, nato a Crotone il 27/01/1984, C.F. PCCNTN84A27D122Z, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Cosenza con il n. 565;

In qualità di tecnico incaricato dall'Amministratore Giudiziario Dott.ssa Quatraro Mariangela, con studio in Bari alla Via Giuseppe Suppa n. 6, nominata giusto decreto del GIP presso il Tribunale di Crotone del 20/05/2024, GIP Dott.ssa Palumbo Assunta.

Ai fini della valutazione valore di mercato dei terreni di seguito riportati si redige la seguente relazione.

I fondi aziendali sono situati in agro dei Comune di Crotone (KR) ed identificati catastalmente come segue:

Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità catastale	Classe	Superficie		
						Ha	Are	Ca
Crotone	10	263	AA	Seminativo irriguo	02	00	05	19
Crotone	10	263	AB	Orto irriguo	02	00	00	61
Crotone	10	274	AA	Seminativo irriguo	02	00	11	22
Crotone	10	274	AB	Orto irriguo	02	00	13	38
Crotone	10	275		Orto irriguo	02	00	94	50
Crotone	14	413		Seminativo irriguo	03	00	21	04
Crotone	14	236	AA	Seminativo irriguo	01	00	32	90
Crotone	14	236	AB	Vigneto	U	00	14	90
Crotone	14	262	AA	Seminativo	03	00	08	00
Crotone	14	262	AB	Pascolo	01	00	19	00

In merito alla particella 246 appartenente al foglio 14 del comune di Crotone, questa risulta soppressa dal 22/05/2019, originando le particelle 413, sopra riportata, e la particella 414 avente i seguenti dati catastali. Si allegano visure storiche catastali.

Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità catastale	Classe	Superficie		
						Ha	Are	Ca
Crotone	14	414		Ente Urbano		00	00	56

La superficie complessiva dell'intera azienda è di Ha 03.20.74., mentre, la superficie complessiva oggetto di stima è di Ha 02.71.00.

Le superfici aziendali ricadono interamente all'interno del comune di Crotone e, nel dettaglio, le particelle 263, 274, 275, ricadenti nel foglio 10 sono ubicate ad ovest rispetto alla Via Percorso Natura, Crotone, mentre le particelle 236, 413-414 (ex 246), 262, ricadenti nel foglio 14 si trovano in prossimità di Via degli Ulivi, Crotone.

TERRENI E COLTURE: DESCRIZIONE DELL'AREA, INDIRIZZO PRODUTTIVO E TIPO DI COLTURE IN ATTO.

I fondi in oggetto sono composti da più unità produttive costituite principalmente da seminativi destinati alla coltivazione di frumento ed ortaggi, con una piccola parte investita a vigneto da vino.

Le superfici sono così distinte:

- **Seminativo Ha 02.30.00.;**
- **Ortivo Ha 00.16.00.;**
- **Coltivazioni arboree specializzate: Vigneto, Ha 00.13.00.;**
- **Pascolo: Ha 00.12.00.**

Vigneto.

Il vigneto è ubicato in parte della particella 236, foglio 14, per una estensione di 1300 m².

Il sistema di allevamento riscontrato è quello del tipo a cordone con un sesto di impianto di 1,80 m tra le file x 0,80 sulla fila.

L'impianto è costituito da fili di sostegno per i tralci, pali di testata in cemento di sezione quadrata 12 x 12 cm e pali intermedi sulla fila in cemento di sezione rettangolare 10 x 12 cm; i pali intermedi sono collocati con inter-distanza irregolare sulla fila, compresa tra 20 e 10 m.

L'appezzamento presenta capezzagne di servizio trasversali alle file di larghezza pari a 3,5 m e bordi longitudinali paralleli alle file di larghezza 2,5 m.

Il vigneto non è dotato di impianto di irrigazione.

La coltura si presenta in buono stato, non si denota infatti, la presenza di alterazioni fogliari di tipo clorotico o necrotico eventualmente riconducibili all'attacco di patogeni fungini. Presenta inoltre un buono stato vegetativo ed un discreto equilibrio vegeto produttivo; sarebbe infatti necessaria una leggera potatura verde con sfemminellatura, in modo da redistribuire in maniera ottimale i fotosintetati e gli elementi prelevati dal suolo.

Il suolo presenta una tessitura di tipo franco-franco/argilloso.

La coltura si trova nella fase fenologica dell'allegagione, denotata dalla presenza dei grappoli che si presentano privi di alterazioni e di un buon diametro.

Seminativo-Frumento. (Foglio 14, particelle n°236 (parte), 262; Foglio 10, particelle n°274, 275)

Il seminativo investito a frumento si presenta nella fase fenologica della maturazione secca, denotata dalla facilità di sgranatura delle spighe e dalla colorazione giallo-oro dei fusti e delle stesse. L'altezza della coltura si aggira sui 50 cm e all'interno di essa è stata riscontrata la presenza di infestanti della famiglia delle Graminaceae e delle Apiaceae in una percentuale aggirabile sul 5-10%. Dal punto di

vista fitoriatrice la coltura non presenta alterazioni, mentre in considerazione della canopy, ovvero della copertura del suolo della stessa, si registrano in alcuni punti dell'appezzamento delle fallanze.

Il terreno su cui sussiste la suddetta si presenta con tessitura del tipo franco-franco/argilloso, con lievi segni di compattamento in alcune zone. Negli appezzamenti è stata riscontrata, inoltre, la presenza di un pozzo artesiani ai fini irrigui, nonché un accesso alla strada podereale vicina.

Seminativo–Ortive. (Foglio 10, particella n°263)

Dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di fossi per il raccoglimento delle acque ai fini irrigui. Le ortive presenti sono afferenti alla famiglia delle Cucurbitacee in prevalenza. Si presentano nella fase fenologica della maturazione, quindi pronte per la raccolta, in considerazione della colorazione e delle dimensioni delle peponidi.

Le colture presentano una media presenza di infestanti che ne limitano lo sviluppo, in quanto queste si sviluppano in prossimità delle stesse.

L'appezzamento è dotato di sistema di irrigazione a goccia in pressione.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

		Prezzo canone (€/Ha)

I dati ottenuti sono stati quindi corretti prendendo in considerazione le condizioni in cui versano gli appezzamenti, la rese delle colture, le eventuali servitù e la redditività detratta dei costi.

In particolare, per i seminativi oggetto di determinazione si riscontra una buona posizione degli stessi in relazione alle infrastrutture principali, con specifico riferimento alla SS 107 Silana Crotonese, nonché un facile accesso alle strade interpoderali vicine.

Gli appezzamenti sono dotati di fossati per il raccoglimento delle acque (in particolare quelli ubicati nelle particelle n°263, 274, 275, foglio n°10) e di pozzi artesiani, ai fini irrigui.

Da indagine in loco, si riscontra, che per la principale destinazione produttiva dei seminativi, quella cerealicola, si registrano rese dell'ordine dei 30-35 quintali/ha.

Considerando la resa ed il prezzo di vendita della granella, rilevato a mezzo di indagine di mercato, si desume una redditività di 1600 €/Ha.

Per la stima dei costi di produzione ci si è riferiti al costo lavorazione desunto da terzisti; tale valore comprende una lavorazione principale quale la ripuntatura, una lavorazione secondaria di affinamento, la semina, la concimazione e la raccolta. La sommatoria di tali operazioni registra un costo di produzione totale di 1104 € totali, con dettaglio nella tabella sottostante.

Operazione	ID	Costo (€/Ha)
Ripuntatura	A	112
Frangizollatura	B	73
Semina	C	75
Concimazione	D	120
Raccolta	E	100
Totale (€/Ha)	(A+B+C+D+E)	480
Totale (€)	Costo (€/Ha) * Ha complessivi	1104

Sottraendo i costi dai ricavi, si desume una redditività dell'appezzamento ad ettaro di 858,66 €.

si è proceduto all'indagine di mercato, in modo tale da ottenere le rese medie per la provincia di Crotone, il prezzo di conferimento dell'uva da tavola e i costi di produzione annuali inerenti le operazioni di potatura secca, potatura verde, acquisto di barbatelle per colmatatura delle fallanze. Per la stima della resa ci si è riferiti alle rilevazioni Istat inerenti superficie investita e produzione raccolta comprendente il periodo 2010-2023.

Da tali elaborazioni risulta che la resa media ad ettaro si attesta intorno ai 45,48 quintali ad ettaro per la provincia di Crotone.

Per la rilevazione del prezzo di vendita dell'uva da vino si è invece proceduto ad una indagine di mercato da cui si è ottenuto una distribuzione di prezzi al quintale variabile dai 50 € ai 75 € al quintale.

Campione	Prezzo (€/q.le)
1	50
2	55
3	60
4	65
5	70
6	75
Prezzo medio (€/q.le)	62,5

Considerando il caso in esame, in cui, la superficie a vigneto risulta di Ha 00.14.90., si calcola una resa di 6,79 quintali.

Si stima quindi una redditività, al netto dei costi, identificati con la potatura invernale stimabile secondo analisi di mercato sui 33,52 € e con una eventuale raccolta di costo 130 €, di 260,55 €.

Procedimento di stima del valore dei fondi in oggetto.

In merito alla determinazione del più probabile valore per i fondi oggetto di stima si è proceduto ad una stima sintetica per comparazione a mezzo di una analisi di mercato in loco e alla consultazione di banche dati, in modo da desumere i valori massimi e minimi inerenti terreni dalle caratteristiche confrontabili con quelli oggetto di stima. Successivamente i valori sono stati corretti considerando lo stato di fatto dei luoghi e parametri riguardanti: la fertilità dei suoli, la presenza di drenaggi, la presenza di strutture per il reperimento delle risorse idriche ai fini irrigui, l'esposizione, l'accessibilità agli appezzamenti, la vicinanza alle infrastrutture principali, la vicinanza a infrastrutture secondarie ed interpoderali.

In merito a ciò, per il comune di Crotone si registrano:

- Per il seminativo valori di mercato ad ettaro compresi tra i 5000 ed i 30000 €/Ha, variabili in considerazione della fertilità, della presenza drenaggio, dell'ubicazione in aree rinomate, delle caratteristiche di pregio intrinseche. Si riporta in tabella la distribuzione dei valori.

Descrizione campione	Prezzo €/ha
Terreni di bassa qualità	Da 5000 a 7000
Terreni di medio/bassa qualità	Da 7000 a 10000
Terreni di media qualità	Da 10000 a 14000
Terreni di medio/alta qualità	Da 15000 a 20000
Terreni di alta qualità	Da 20000 a 30000

- **I suoli oggetto di stima ricadono nella fascia dei terreni di media qualità.**
- Per il vigneto valori di mercato ad ettaro compresi tra 10000 e 100000 €/Ha, variabili in relazione alla fertilità del suolo, alle condizioni strutturali dei materiali di impianto quali pali di testata, pali intermedi, fili ecc..., alle condizioni dell'appezzamento, all'ubicazione del vigneto, all'esposizione, all'accessibilità, all'età dello stesso, alla varietà di vitigno, alla resa annua. Si riporta in tabella la distribuzione dei valori.

Descrizione campione	Prezzo €/ha
Vigneti di bassa qualità	Da 10000 a 20000
Vigneti di medio/bassa qualità	Da 20000 a 22000
Vigneti di media qualità	Da 22000 a 50000
Vigneti di medio/alta qualità	Da 50000 a 70000
Vigneti di alta qualità	Da 70000 a < 100000

- **Il vigneto oggetto di stima ricade nella fascia dei vigneti di media qualità.**

CONCLUSIONI

In merito al più probabile valore dei fondi oggetto di stima, per gli appezzamenti a seminativo, in considerazione della presenza di un pozzo artesiano, di un impianto di irrigazione, della presenza di fossati, di una media fertilità dei suoli, della buona accessibilità degli appezzamenti e della media vicinanza di questi alle infrastrutture principali e interpoderali si stima un valore di 13500 €/Ha.

In merito al più probabile valore dell'appezzamento investito a vigneto, in considerazione del discreto stato dell'impianto, dello stato vegetativo della coltura, dello stato fitoiatrico della stessa, delle caratteristiche dell'appezzamento inerenti la presenza di capezzagne, della non presenza di un sistema di irrigazione e della necessità di interventi sulla coltura e sull'impianto stesso, si stima un valore di 30000 €/Ha.

Nel caso specifico, considerando l'estensione dello stesso, ovvero Ha 00.14.90, si stima un valore di 4470 €.

Si stima quindi un **valore totale dei fondi** pari a 37680 €. Si riportano i dati in tabella.

Tipologia	Valore stimato €/Ha	Estensione (Ha.Are.ca)	Valore stimato complessivo (€)
Seminativo	13500	02.46.00	33210,00
Vigneto	30000	00.14.90	4470,00
Totale			37680,00

IL TECNICO

Antonio Dr. For. Piccolo

Allegati

- Cartografia;
- Visure Catastali;
- Documento di riconoscimento;