Stima fondi agricoli in Mazara del Vallo (TP)

sequestro preventivo 402/18 nell'ambito del proc. Penale 2541/17 Tribunale di Marsala, poi confiscati con sentenza del 23 aprile 2021 del Tribunale di Marsala

Maggio 2025
Dott. Agronomo Antonella Ingianni
studioingianni@gmail.com

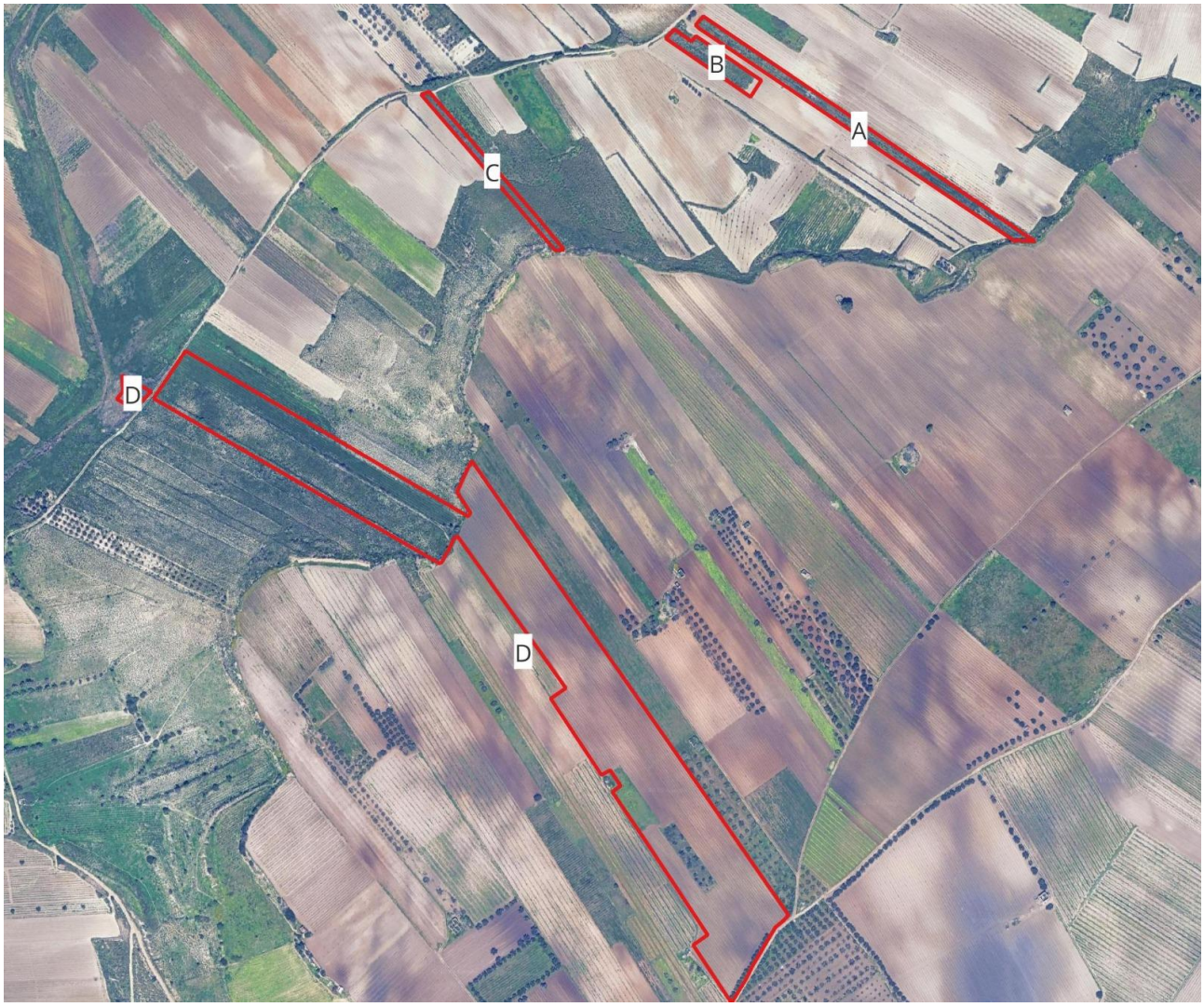
Premessa

Il dott. Alessandro de Vita, quale custode giudiziario, ha comunicato in data 21.03.2025 alla scrivente Antonella Ingianni - iscritta all'albo dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di Trapani al n° 155 - l'incarico di stimare il valore di mercato dei beni (terreni agricoli) di cui al sequestro preventivo 402/18 nell'ambito del proc. Penale 2541/17 Tribunale di Marsala, poi confiscati con sentenza del 23 aprile 2021 del Tribunale di Marsala, estesi complessivamente 7.12.80 ettari, meglio individuati nella tabella che segue, siti in contrada Runza del Comune di Mazara del Vallo (TP).

Comune	F	part	superficie catastale in mq
Mazara del Vallo	62	76	1.660
Mazara del Vallo	62	111	2.000
Mazara del Vallo	62	113	2.730
Mazara del Vallo	62	176	2.665
Mazara del Vallo	63	1	310
Mazara del Vallo	63	91	1.990
Mazara del Vallo	63	94	2.340
Mazara del Vallo	63	143	970
Mazara del Vallo	63	144	2.470
Mazara del Vallo	63	145	2.750
Mazara del Vallo	63	147	1.180
Mazara del Vallo	63	148	1.260
Mazara del Vallo	63	149	640
Mazara del Vallo	63	150	1.680
Mazara del Vallo	63	151	3.470
Mazara del Vallo	63	152	3.400
Mazara del Vallo	63	153	3.040
Mazara del Vallo	63	154	550
Mazara del Vallo	63	197	320
Mazara del Vallo	63	198	3.760
Mazara del Vallo	63	199	2.990
Mazara del Vallo	63	205	5.875
Mazara del Vallo	63	206	12.190
Mazara del Vallo	63	223	2.290
Mazara del Vallo	63	224	1.230
Mazara del Vallo	63	229	1.305
Mazara del Vallo	63	230	1.205
Mazara del Vallo	63	231	170
Mazara del Vallo	63	232	1.090
Mazara del Vallo	63	255	2.020
Mazara del Vallo	63	256	1.730
			71.280

Come si vede nella foto *google earth* del 2024 che segue, le suddette particelle formano quattro appezzamenti poco distanti tra di loro, così composti:

A. F.62 particelle 113 e 176
B. F.62 particella 111
C. F.62 particella 76
D. F.63 particelle 1, 91, 94, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 197, 198, 199, 205, 206, 223, 224, 229, 230, 231, 232, 255, 256



Tutti gli appezzamenti sono attualmente concessi in affitto alla Ideal Service srl società agricola; il contratto prevede la risoluzione nel caso di adozione del provvedimento di confisca e di destinazione del bene immobile.

Descrizione dei quattro appezzamenti

a) F.62 particelle 113 e 176 – Mazara del Vallo c.da Runza

L'appezzamento è esteso 5.395 mq; vi si trova vigneto con cv. Grecanico impiantato nel 1982. Le piante sono in fase di senescenza. Il sesto d'impianto m1,50x1,80 e la struttura verticale della spalliera non consentono la raccolta meccanizzata. L'appezzamento è caratterizzato da suoli a tessitura argillosa su substrato calcareo e dal punto di vista morfologico è in lieve pendenza.
Vi si accede dalla strada comunale Bucari.

appezzamento	Comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	oliveto	seminativo	vegetazione spontanea/tare
				mq	mq					mq
A	Mazara del vallo	62	113	2730	2657	1982	grecanico			73
	Mazara del vallo	62	176	2665	2586	1982	grecanico			79



B) F.62 particella 111 Mazara del Vallo c.da Runza

L'appezzamento è esteso 2.000 mq, vi si trova vigneto con cv. Catarratto impiantato nel 1982. Le piante sono in fase di senescenza. Il sesto d'impianto m1,50x1,90 e la struttura verticale della spalliera non consentono la raccolta meccanizzata. L'appezzamento è caratterizzato da suoli a tessitura argillosa su substrato calcareo e dal punto di vista morfologico è quasi pianeggiante.
Si trova a pochi metri dal precedente appezzamento A e vi si accede dalla strada comunale Bucari.

appezzamento	Comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	oliveto	seminativo	vegetazione spontanea/tare
				mq	mq					mq
B	Mazara del vallo	62	111	2000	2000	1982	catarratto			



C) F.62 particella 76 Mazara del Vallo c.da Runza

L’appezzamento è esteso 1.660 mq, vi si trova vigneto (984mq) con cv. Grecanico impiantato nel 1982. Le piante sono in fase di senescenza. Il sesto d’impianto m1,50x1,70 e la struttura verticale della spalliera non consentono la raccolta meccanizzata. La restante superficie è coperta da vegetazione spontanea. L’appezzamento è caratterizzato da suoli a tessitura argillosa su substrato calcareo e dal punto di vista morfologico è in leggera pendenza Vi si accede dalla strada comunale Bucari.

appezzamento	Comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	oliveto	seminativo	vegetazione spontanea/tare
				mq	mq					mq
C	Mazara del vallo	62	76	1660	984	1982	grecanico			676



D) F.63 part 1, 91, 94, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 197, 198, 199, 205, 206, 223, 224, 229, 230, 231, 232, 255, 256 Mazara del Vallo

Questo appezzamento è esteso complessivamente ha 6.22.25 (62.225 mq). Situato a circa un Km a Nord della Borgata costiera, dal punto di vista morfologico è caratterizzato da una zona

pianeggiante a circa 160 m slm che si interrompe e degrada determinando un salto di quota sino a circa 90 m slm.

La parte pianeggiate a quota maggiore (particelle 205, 206, 144, 224, 148, 147, 231, 232, 230, 229, 149, 143, 145, 91,150, 94, 199), a cui si accede da una strada che si diparte verso nord rispetto alla torre piezometrica di Borgata costiera, sul fronte meridionale è delimitata da 15 alberi di olivo. Si rileva il seguente uso del suolo:

- Ha 1.90.17 di vigneto impiantato nel 2017 allevato a spalliera con sesto d'impianto m1,20x 2,35 e cv. Catarratto, sulle particelle 144, 224, 148, 147, 232, 231, 230,149, 143, 145, 91, 94, 199. Si tratta di vigneto realizzato utilizzando barbatelle franche innestate in campo. La situazione colturale e vegeto produttiva è discreta;

- Ha 1.80.45 di vigneto impiantato nel 2009 allevato a spalliera con sesto d'impianto m1,15x 2,35 e cv. Catarratto, sulle particelle 205 e 206. La situazione colturale e vegeto produttiva è buona;

- Ha 0.16.80 di seminativo sulla particella 150;

- Ha 0.13.05 di oliveto (12 piante cv Nocellara) sulla particella 229.

La parte a quota inferiore (particelle 223, 154, 153, 152, 151, 255, 256, 198), a cui si accede dalla strada comunale Bucari, è un'area con il seguente uso del suolo:

- Ha 0.11.91 di vigneto impiantato nel 2016 allevato a spalliera con sesto d'impianto m1,20x 2,35 e cv. Catarratto e Grecanico, sulla particella 223;

- Ha 0.67.53 di vigneto impiantato nel 2008 allevato a spalliera con sesto d'impianto m1,0x 2,40 e cv. Catarratto, sulle particelle 154, 153, 152;

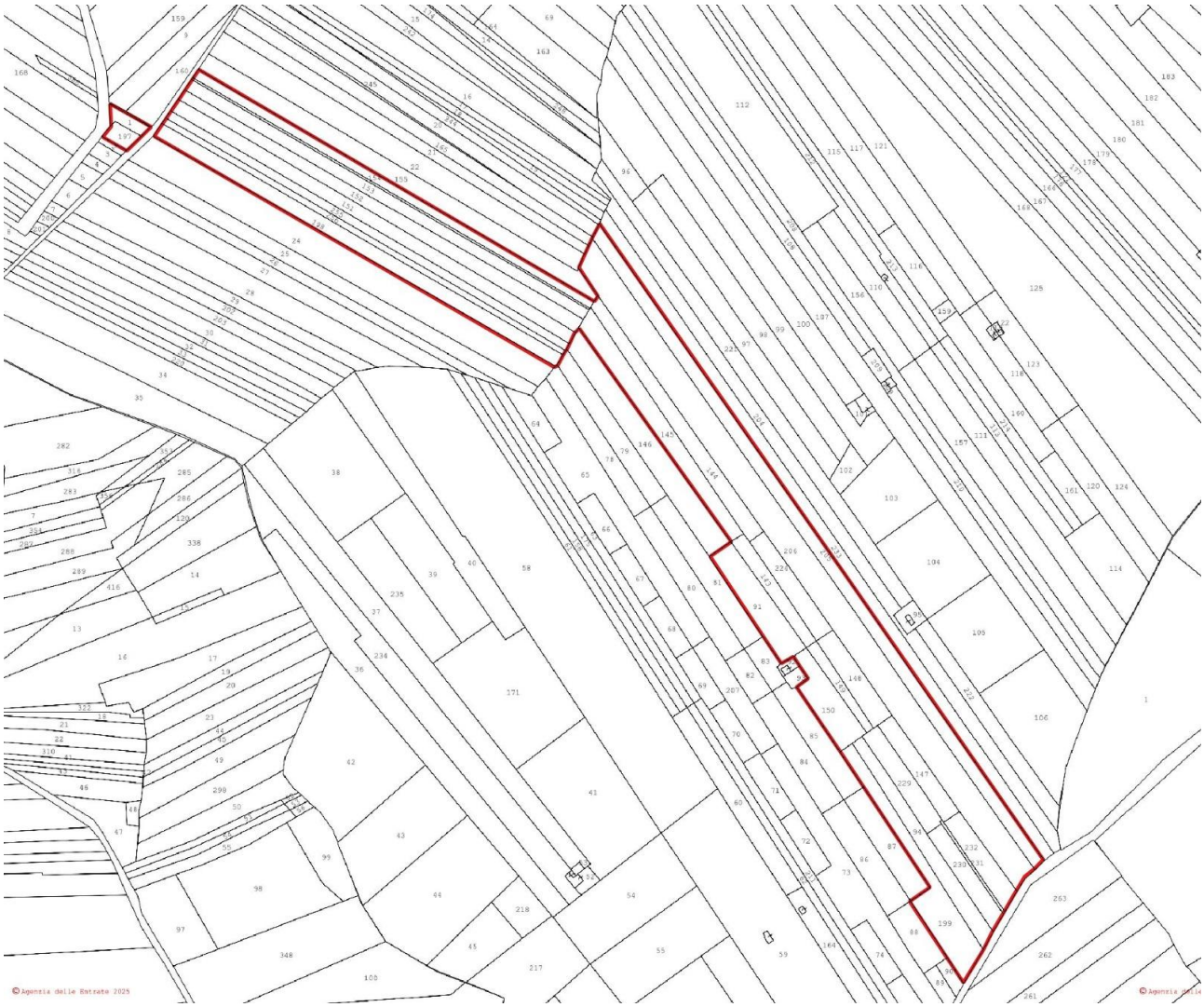
- Ha 1.09.80 di seminativo sulle particelle 151, 255, 256, 198.

Le tare e la vegetazione spontanea di questo appezzamento D complessivamente sono di ha 0.32.52 comprensive delle piccole particelle 1 e 197 (630 mq) situate a pochissima distanza dal corpo principale sull'altro lato della strada Bucari.

appezzamento	comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	oliveto	seminativo	vegetazione spontanea/tare
				mq	mq					mq
D	Mazara del vallo	63	1	310						310
	Mazara del vallo	63	197	320						320
	Mazara del vallo	63	91	1990	1854	2017	catarratto			136
	Mazara del vallo	63	94	2340	1975	2017	catarratto			365
	Mazara del vallo	63	143	970	970	2017	catarratto			
	Mazara del vallo	63	144	2470	2436	2017	catarratto			34
	Mazara del vallo	63	145	2750	2487	2017	catarratto			263
	Mazara del vallo	63	147	1180	1145	2017	catarratto			35
	Mazara del vallo	63	148	1260	1241	2017	catarratto			19
	Mazara del vallo	63	149	640	560	2017	catarratto			80
	Mazara del vallo	63	150	1680					1680	
	Mazara del vallo	63	151	3470					3470	
	Mazara del vallo	63	152	3400	3307	2008	catarratto			93
	Mazara del vallo	63	153	3040	2896	2008	catarratto			144
	Mazara del vallo	63	154	550	550	2008	catarratto			
	Mazara del vallo	63	198	3760			catarratto		3760	
	Mazara del vallo	63	199	2990	2901	2017	catarratto			89
	Mazara del vallo	63	205	5875	5855	2009	catarratto			20
	Mazara del vallo	63	206	12190	12190	2009	catarratto			
	Mazara del vallo	63	223	2290	1191	2016	catarratto			1099
	Mazara del vallo	63	224	1230	1214	2017	catarratto			16
	Mazara del vallo	63	229	1305			nocellara	1305		
	Mazara del vallo	63	230	1205	1006	2017	catarratto			199
	Mazara del vallo	63	231	170	170	2017	catarratto			
	Mazara del vallo	63	232	1090	1060	2017	catarratto			30
	Mazara del vallo	63	255	2020					2020	
	Mazara del vallo	63	256	1730					1730	
			somman	**62225**	**45008**			**1305**	**12660**	**3252**

La situazione dell'appezzamento D – ai fini estimativi – è dunque la seguente:

uso	Estensione [mq]	Incidenza sulla superficie totale
vigneto	45.008	72,33%
seminativo	12.660	20,34%
oliveto	1.305	2,10%
Tare e veg spontanea	3.252	5,23%
Totale	62.225	100%


© Agenzia delle Entrate 2025

Dati di sintesi

Nella tabella che segue si riepilogano i dati (superfici e uso del suolo) dei quattro appezzamenti, da cui si evince che sull'intero bene, esteso catastalmente ha 7.12.80, insistono ha 5.32.35 di vigneto, ha 0.13.05 di oliveto, ha 1.26.60 di seminativo e ha 0.40.80 di tare e/o vegetazione spontanea.

appezzamento	Comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	oliveto	seminativo	vegetazione spontanea/tare
				mq	mq					mq
A	Mazara del vallo	62	113	2730	2657	1982	grecanico			73
	Mazara del vallo	62	176	2665	2586	1982	grecanico			79
B	Mazara del vallo	62	111	2000	2000	1982	catarratto			
C	Mazara del vallo	62	76	1660	984	1982	grecanico			676
D	Mazara del vallo	63	1	310						310
	Mazara del vallo	63	197	320						320
	Mazara del vallo	63	91	1990	1854	2017	catarratto			136
	Mazara del vallo	63	94	2340	1975	2017	catarratto			365
	Mazara del vallo	63	143	970	970	2017	catarratto			
	Mazara del vallo	63	144	2470	2436	2017	catarratto			34
	Mazara del vallo	63	145	2750	2487	2017	catarratto			263
	Mazara del vallo	63	147	1180	1145	2017	catarratto			35
	Mazara del vallo	63	148	1260	1241	2017	catarratto			19
	Mazara del vallo	63	149	640	560	2017	catarratto			80
	Mazara del vallo	63	150	1680					1680	
	Mazara del vallo	63	151	3470					3470	
	Mazara del vallo	63	152	3400	3307	2008	catarratto			93
	Mazara del vallo	63	153	3040	2896	2008	catarratto			144
	Mazara del vallo	63	154	550	550	2008	catarratto			
	Mazara del vallo	63	198	3760			catarratto		3760	
	Mazara del vallo	63	199	2990	2901	2017	catarratto			89
	Mazara del vallo	63	205	5875	5855	2009	catarratto			20
	Mazara del vallo	63	206	12190	12190	2009	catarratto			
	Mazara del vallo	63	223	2290	1191	2016	catarratto			1099
	Mazara del vallo	63	224	1230	1214	2017	catarratto			16
	Mazara del vallo	63	229	1305			nocellara	1305		
	Mazara del vallo	63	230	1205	1006	2017	catarratto			199
	Mazara del vallo	63	231	170	170	2017	catarratto			
	Mazara del vallo	63	232	1090	1060	2017	catarratto			30
	Mazara del vallo	63	255	2020					2020	
	Mazara del vallo	63	256	1730					1730	
			sommano	71280	53235			1305	12660	4080

Procedimento di stima

Processo estimativo

La prima fase del processo estimativo prevede l'individuazione dell'appropriato aspetto economico che il bene in esame assume. Per il fondo da valutare, l'aspetto economico è il valore di mercato.

La seconda fase consiste nello scegliere il procedimento estimativo.

È stata scelta la stima sintetica per confronto diretto.

La stima comparativa si può effettuare poiché esistono le seguenti condizioni:

1. Esistenza nello stesso mercato di beni simili al bene oggetto di valutazione secondo il prestabilito aspetto economico (il valore di mercato);
2. La conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto resi ordinari;

3. Esistenza di un parametro in comune e cioè di un elemento di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Per il bene da valutare pertanto il valore di mercato deriva dalla risoluzione della seguente proporzione: $\Sigma V : \Sigma p = Vx : Px$ dove:

ΣV = somma dei valori dei beni simili presi a confronto;

Σp = somma aritmetica delle unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

Vx = valore di stima del bene in esame;

Px = unità di misura del parametro.

Per cui $Vx = (\Sigma V / \Sigma p) \times Px$.

Il parametro usato è di tipo tecnico quale la superficie espressa in ettari (ha).

Valutazione

1. **Appezzamenti A, B, C**

appezzamento	Comune	F.	part	superficie catastale	vigneto	anno impianto	cv	veg. spontanea/tare
				mq	mq			mq
A	Mazara del vallo	62	113	2730	2657	1982	grecanico	73
	Mazara del vallo	62	176	2665	2586	1982	grecanico	79
B	Mazara del vallo	62	111	2000	2000	1982	catarratto	
C	Mazara del vallo	62	76	1660	984	1982	grecanico	676
				9055	8227			828

Il confronto viene fatto con terreni agricoli simili per le caratteristiche che sono apprezzate dal mercato (suolo, accessibilità, ubicazione, distanza dai centri abitati, colture).

In seguito alle ricerche compiute presso mediatori, proprietari ed operatori economici della zona la sottoscritta è venuta a conoscenza dei prezzi pagati, nel corso degli ultimi cinque anni, per alcuni terreni agricoli – di superficie inferiore a un ettaro formati da due o tre appezzamenti vicini - situati nel territorio di Mazzara del Vallo e caratterizzati da uniformità di caratteristiche.

In considerazione che:

- I fondi (vigneti senescenti) di prezzo accertato hanno suoli e potenzialità agronomiche simili a quelle del fondo da valutare, comprensivi di tare con incidenza complessiva (rispetto alla superficie totale) < 10%;
- Che tali fondi presentano caratteri estrinseci (accessibilità) ed intrinseci (stato di fatto, pendenza, suoli, età della coltura) analoghi a quelle del fondo da valutare;
- Che i prezzi noti si sono realizzati in condizioni di libera contrattazione e sono da ritenere normali e non viziati;

si ritiene che vi siano le condizioni per la stima del più probabile valore di mercato del fondo con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico superficie (ettaro).

Pertanto, rapportando i prezzi di mercato accertati per fondi con potenzialità simili, di cui si è detto, alle rispettive superfici, se ne determinano il seguente prezzo medio di **€10.000/ha**

Le tare si estendono per una superficie proporzionalmente adeguata al fondo di cui fanno parte e rientrano nel valore del vigneto.
Applicando i suddetti valori al fondo, si ha:

Coltura	Superficie [Ha]	Valore [€/Ha]	Valore [€]
Vigneto in fase di senescenza	0,9055	10.000,00	9.055,00

Dunque il più probabile valore di stima del fondo (appezzamenti A, B, C) risulta pari a **€9.055,00 (euro novemilacinquantacinque/00).**
Il fondo in esame non presenta particolari comodi o scomodi e dunque il valore determinato è da ritenersi equo.

2. Appezzamento D

Il confronto viene fatto con terreni agricoli simili per le caratteristiche che sono apprezzate dal mercato (suolo, accessibilità, ubicazione, distanza dai centri abitati, potenzialità agronomica).
In seguito alle ricerche compiute presso mediatori, proprietari ed operatori economici della zona la sottoscritta è venuta a conoscenza dei prezzi pagati, nel corso degli ultimi cinque anni, per alcuni terreni agricoli – di superficie compresa tra 5 e 10 ettari - situati nel territorio di Mazara del Vallo - e caratterizzati da uniformità di caratteristiche.
In considerazione che:

- I fondi di prezzo accertato hanno suoli e potenzialità agronomiche simili a quelle del fondo da valutare, e cioè terreni agricoli prevalentemente vitati con aree destinabili a seminativo e comprensivi di vegetazione spontanea e di tare con incidenza complessiva (rispetto alla superficie totale) di circa il 5%;

- Che tali fondi presentano caratteri estrinseci (accessibilità) ed intrinseci (stato di fatto, pendenza, suoli) analoghi a quelle del fondo da valutare;

- Che i prezzi noti si sono realizzati in condizioni di libera contrattazione e sono da ritenere normali e non viziati;

si ritiene che vi siano le condizioni per la stima del più probabile valore di mercato del fondo con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico superficie (ettaro)

Pertanto, rapportando i prezzi di mercato accertati per fondi simili , di cui si è detto, alle rispettive superfici , se ne determinano i seguenti prezzi medi:

vigneto	€16.000,00/ha
seminativo	€5.000,00/ha
oliveto	€18.000,00/ha
Tare e veg spontanea	€500,00/ha

Riguardo alle superfici occupate da vegetazione spontanea non sono rilevabili i relativi prezzi di mercato per l'assenza di relative compravendite, come accade anche per le tare che si estendono per una superficie proporzionalmente adeguata al fondo di cui fanno parte.

Pertanto il loro valore viene calcolato per analogia con il valore di pascolo di scarsa qualità che nella zona si aggira attorno a €500/ha.

Applicando i suddetti valori al fondo in questione, si ha:

coltura	**ha**	**€/ha**	**€**
vigneti	4,5008	16000	72012,8
oliveto	0,1305	18000	2349
seminativo	1,266	5000	6330
tare	0,3252	500	162,6
		sommano	**80854,4**

Dunque il più probabile valore di stima del fondo (appezzamenti A, B, C) risulta pari a **€80.854,40, (euro ottantamilaottocentocinquantaquattro/40).**

Il fondo in esame non presenta particolari comodi o scomodi e dunque il valore determinato è da ritenersi equo.

RIEPILOGO

	Superficie	Valore
Appezzamenti A, B, C	Ha 0,9055	9.055,00 €
Appezzamento D	Ha 6,2225	80.854,40 €
sommano	Ha 7,1280	89.909,40 €

L'intero bene si stima in € 89.909,40 che si arrotondano a **€ 89.900,00(euro ottantanovemilanovecento/00).**

Marsala, 8 maggio 2025 **dott. agronomo antonella ingianni**