
Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Penelope SPV S.r.l., già Intesa S. Paolo S.p.A.**

contro: **XXXXXXX**

N° Gen. Rep. **63/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Antonia Libera OLIVA**

PERIZIA INTEGRATIVA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Compendio agricolo in C/da Tornisia di Castelbuono (PA)

Esperto alla stima: Arch. Filippo Zerilli
Codice fiscale: ZRLFPP61D16G273B
Partita IVA: 03741720829
Studio in: via Giuseppe Seminara 42/B - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918146418
Fax: 0918146418
Email: filippo.zerilli61@gmail.com
Pec: filippo.zerilli@archiworldpec.it

Premessa

Il C.T.U., con al presente relazione integrativa, intende sanare il piccolo errore in cui è incorso nella perizia principale allorquando ha scritto che fanno parte del compendio agricolo anche le p.lle 486 sub AA e 486 sub AB che, invero, risultavano soppresse.

Ne deriva che le superfici ad esse, rispettivamente, imputate, di mq 9.970 e mq 6 devono essere scorporate dalla superficie complessiva del fondo agricolo. Così facendo varia leggermente la stima complessiva del terreno che è di € € 1.250.835,86, piuttosto che di € 1.259.829,08 prima rassegnati.

Conseguentemente muterà la valutazione di tutto il compendio, o unico lotto funzionale, che si attesta su € 2.132.432,61, piuttosto che su € 2.141.425,83, come precedentemente determinato.

Ripropone, di seguito, i tratti salienti della perizia di stima.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Tornisia - Castelbuono (PA) - 90013

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Tornisia

Corpo: **Baglio Tornisia**

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 496, subalterno 3;

Dati Catastali: foglio 25, particella 496, subalterno 4;

Dati Catastali: foglio 25, particella 496, subalterno 5;

Dati Catastali: foglio 25, particella 496, subalterno 6;

Dati Catastali: foglio 25, particella 496, subalterno 7.

Confini: Il fabbricato identificato con la p.lla 496, nella sua interezza, confina: a Nord con le p.lle 61 e 494; ad Ovest con le p.lle 124 e 59; ad Est con le p.lle 494 e 127; a Sud con le p.lle 127, 481 e 482. Giova evidenziare che tutte le p.lle sopra elencate appartengono agli stessi debitori.

Corpo: **Chiesa**

Categoria: Cappella o oratorio.

Dati Catastali: foglio 25, particella 493.

Confini: Il fabbricato, identificato con la p.lla 493, confina da tutti i lati con la p.lla 494 che appartiene agli stessi debitori.

Corpo: **Case Mocciaro**

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 490.

Confini: I due fabbricati, meglio conosciuti come "Case Mocciaro", sono identificati con la p.lla 490 e confinano da tutti i lati con la p.lla 19 che appartiene agli stessi debitori.

Corpo: **Ferriera**

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 15, subalterno AA;

Dati Catastali: foglio 25, particella 15, subalterno AB.

Confini: I due fabbricati, meglio conosciuti come "Ferriera", sono identificati con la p.lla 15,

suddivisa in porzione AA e porzione AB, e confinano con le p.lle 14, 17 e 133, tutte di proprietà degli stessi debitori.

Corpo: Filanda

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 11.

Confini: Il fabbricato con annessa corte esclusiva, meglio conosciuto come "Filanda", è identificato con la p.lla 11 e confina, per tre lati, con la p.lla 485 e per un lato con la p.lla 10, entrambe di proprietà degli stessi debitori.

Corpo: Casa Belvedere o Piano della Casa e Casa Pagliera

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 50 (Casa Belvedere).

Dati Catastali: foglio 25, particella 133, subalterno AA;

Dati Catastali: foglio 25, particella 133, subalterno AB.

Confini: Confina con le p.lle 14, 146, 19, 132 e 485, tutte di proprietà dei debitori,

Corpo: Casa S. Giuseppuzzo

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 492.

Confini: Il fabbricato, identificato con la p.lla 492, confina con la p.lla 491 e con la p.lla 33 che appartengono agli stessi debitori.

Corpo: Casa Palumba

Categoria:

Dati Catastali: foglio 25, particella 497.

Confini: Il fabbricato, identificato con la p.lla 497, confina, da tutti i lati, con la p.lla 487 che appartiene agli stessi debitori.

Corpo: Centro Aziendale

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: foglio 25, particella 489.

Confini: Il fabbricato identificato con la p.lla 489, nella sua interezza, confina: a Nord con le p.lle 19,144 e 133; ad Ovest con la p.lla 144 ed il fiume Pollina; ad Est con la p.lla 19; a Sud con la p.lla 28. Giova evidenziare che tutte le p.lle sopra elencate appartengono agli stessi debitori.

Corpo: Fondo agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 25, particella 44

Dati Catastali: foglio 25, particella 49, subalterno AA

Dati Catastali: foglio 25, particella 49, subalterno AB

Dati Catastali: foglio 25, particella 51

Dati Catastali: foglio 25, particella 54, subalterno AA

Dati Catastali: foglio 25, particella 54, subalterno AB

Dati Catastali: foglio 25, particella 54, subalterno AC

Dati Catastali: foglio 25, particella 56

Dati Catastali: foglio 25, particella 62

Dati Catastali: foglio 25, particella 121, subalterno AA

Dati Catastali: foglio 25, particella 121, subalterno AB

Dati Catastali: foglio 25, particella 78, subalterno AA

Dati Catastali: foglio 25, particella 78, subalterno AB

Dati Catastali: foglio 25, particella 36

Dati Catastali: foglio 25, particella 38

Dati Catastali: foglio 25, particella 39

Dati Catastali: foglio 25, particella 40

Dati Catastali: foglio 25, particella 41

Dati Catastali: foglio 25, particella 42
Dati Catastali: foglio 25, particella 43, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 43, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 60
Dati Catastali: foglio 25, particella 77
Dati Catastali: foglio 25, particella 107
Dati Catastali: foglio 25, particella 108, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 108, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 114, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 114, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 115
Dati Catastali: foglio 25, particella 66, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 66, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 55
Dati Catastali: foglio 25, particella 57
Dati Catastali: foglio 25, particella 58
Dati Catastali: foglio 25, particella 59
Dati Catastali: foglio 25, particella 63
Dati Catastali: foglio 25, particella 64
Dati Catastali: foglio 25, particella 65, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 65, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 65, subalterno AC
Dati Catastali: foglio 25, particella 68, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 68, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 68, subalterno AC
Dati Catastali: foglio 25, particella 71, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 71, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 71, subalterno AC
Dati Catastali: foglio 25, particella 125
Dati Catastali: foglio 25, particella 123, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 123, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 126, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 126, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 109, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 109, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 61
Dati Catastali: foglio 25, particella 127
Dati Catastali: foglio 25, particella 128, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 128, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 122, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 122, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 70, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 70, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 124
Dati Catastali: foglio 25, particella 120, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 120, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 129, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 129, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 1
Dati Catastali: foglio 25, particella 7
Dati Catastali: foglio 25, particella 87, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 87, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 92, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 92, subalterno AB

Dati Catastali: foglio 25, particella 132, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 132, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 135, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 135, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 135, subalterno AC
Dati Catastali: foglio 25, particella 137, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 137, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 138, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 138, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 139
Dati Catastali: foglio 25, particella 3
Dati Catastali: foglio 25, particella 4
Dati Catastali: foglio 25, particella 6
Dati Catastali: foglio 25, particella 5, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 5, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 9, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 9, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 18, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 18, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 89
Dati Catastali: foglio 25, particella 90
Dati Catastali: foglio 25, particella 91
Dati Catastali: foglio 25, particella 93
Dati Catastali: foglio 25, particella 94, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 94, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 2
Dati Catastali: foglio 25, particella 88, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 88, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 13, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 13, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 136
Dati Catastali: foglio 25, particella 23, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 23, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 24, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 24, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 95
Dati Catastali: foglio 25, particella 96, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 96, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 130, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 130, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 131, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 131, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 134
Dati Catastali: foglio 25, particella 140
Dati Catastali: foglio 25, particella 141, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 141, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 148
Dati Catastali: foglio 25, particella 147, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 147, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 31, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 31, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 32, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 32, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 33

Dati Catastali: foglio 25, particella 73, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 73, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 99, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 99, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 133, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 133, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 142, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 142, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 143, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 143, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 146, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 146, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 10, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 10, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 14
Dati Catastali: foglio 25, particella 19
Dati Catastali: foglio 25, particella 28, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 28, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 35, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 35, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 8, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 8, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 21
Dati Catastali: foglio 25, particella 17, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 17, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 144, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 144, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 145, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 145, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 37
Dati Catastali: foglio 17, particella 245, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 17, particella 245, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 476
Dati Catastali: foglio 25, particella 477
Dati Catastali: foglio 25, particella 478
Dati Catastali: foglio 25, particella 479, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 479, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 481
Dati Catastali: foglio 25, particella 482, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 482, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 483, subalterno AA
Dati Catastali: foglio 25, particella 483, subalterno AB
Dati Catastali: foglio 25, particella 484
Dati Catastali: foglio 25, particella 485
Dati Catastali: foglio 25, particella 97
Dati Catastali: foglio 25, particella 488
Dati Catastali: foglio 25, particella 491
Dati Catastali: foglio 25, particella 494

Fonti di informazione:

Catasto di Castelbuono;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'osservatorio immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, riporta i seguenti valori di mercato per le zone "R2" Extraurbane/zone rurali di Castelbuono:

- Magazzini da un minimo di € 145/mq ad un massimo di € 220/mq;
- Abitazioni da un minimo di € 310/mq ad un massimo di € 455/mq;
- Laboratori da un minimo € 270/mq ad un massimo di € 350/mq.

Per i terreni, analizzata la perizia espletata in sede fallimentare dall'Ing. Mario D'Amore, ritiene di poterne condividere i criteri di stima. I prezzi, tuttavia, variano in funzione delle colture riscontrate sull'esteso compendio agricolo.

Valutazione corpi:

Baglio Tornisia e Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Non viene detratto il costo dell'APE perché l'immobile, essendo dato in affitto, è di certo dotato della certificazione che, tuttavia, non gli è stata consegnata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino "A". P.Illa 496 sub 3.	65,00	€ 220,00	€ 14.300,00
Magazzini centrali del corpo "B". P.Illa 496 sub 3.	164,00	€ 180,00	€ 29.520,00
Magazzino, ex stalla, del corpo "B". P.Illa 496 sub 3.	96,00	€ 145,00	€ 13.920,00
Primo piano corpo "B". Abitazione padronale. P.Illa 496 sub 6.	238,00	€ 385,00	€ 91.630,00
Magazzini e porticato, corpo C-D, p.Illa 496 sub 5.	107,00	€ 220,00	€ 23.540,00
Edificio "B" unità collabente sub 4 e sub 7	150,00	€ 100,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.910,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -28.186,50
Valore corpo			€ 159.723,50
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 166.723,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.723,50

Chiesa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Chiesa, P.Illa 493.	70,00	€ 145,00	€ 10.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.150,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -1.522,50
Valore corpo			€ 8.627,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.627,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.627,50

Case Mocciano e Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Casa Mocciano, fabbricato a due elevazioni	420,00	€ 145,00	€ 60.900,00

fuori terra, P.IIa 490.			
Case Mocciaro, edificio ad un solo piano, p.IIa 490.	131,00	€ 145,00	€ 18.995,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.895,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -11.984,25
Valore corpo			€ 67.910,75
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 68.410,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.410,75

Ferriera.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ferriera, fabbricato ad un solo piano f.t., P.IIa 15.	56,00	€ 100,00	€ 5.600,00
Ferriera, edificio con due piani f.t., p.IIa 15.	779,00	€ 100,00	€ 77.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.500,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -12.525,00
Valore corpo			€ 70.975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.975,00

Filanda.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Filanda, fabbricato ad un solo piano f.t., P.IIa 11.	150,00	€ 90,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.500,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -2.025,00
Valore corpo			€ 11.475,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.475,00

Casa Belvedere o Piano della Casa e Casa Pagliera.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Casa Belvedere, fabbricato semidiruto con due piani f.t., P.IIa 50.	96,00	€ 50,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -720,00
Valore corpo			€ 4.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.080,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 4.080,00
------------------------------------	------------

Casa S. Giuseppuzzo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
"Casa S. Giuseppuzzo", P.IIa 492.	32,00	€ 110,00	€ 3.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.520,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -528,00
Valore corpo			€ 2.992,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.992,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.992,00

Casa Palumba.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
"Casa Palumba", P.IIa 497.	73,00	€ 160,00	€ 11.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.680,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -1.752,00
Valore corpo			€ 9.928,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.928,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.928,00

Centro Aziendale, Opificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il C.T.U. fa presente di avere raddoppiato (da € 350/mq ad € 700/mq) il prezzo unitario riportato dall'OMI - Agenzia delle Entrate - di € 350/mq per i laboratori siti nelle aree periferiche della città di Castelbuono a motivo delle buone rifiniture adottate nella costruzione, per le altezze significative di tutti i locali e per la "freschezza" della struttura. Specifica, nondimeno, che la presente stima attiene, esclusivamente, all'involucro murario avulso dai macchinari installati (frantoio, silos, e filiera per l'imbottigliamento) e dunque vi è uno svilimento delle peculiarità dello stabilimento che è nato con lo specifico scopo di ospitare le apparecchiature per molire le olive prodotte nello stesso compendio agricolo. Rilievo, dal punto di vista della stima, assume l'ubicazione, le distanze dal centro abitato di Castelbuono e dallo svincolo autostradale PA-ME, nonché le condizioni in cui versa la piccola viabilità interna fino all'innesto con la strada provinciale (fondo in sterrato e/o terra battuta ed in media ed elevata pendenza) che non può, di certo, definirsi ottimale, soprattutto durante la stagione delle piogge. In ultimo, non viene detratto il costo dell'APE perché l'immobile, essendo dato in affitto, è di certo dotato della certificazione che, tuttavia, non gli è stata consegnata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Centro Aziendale, p.IIa 489.	933,00	€ 700,00	€ 653.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 653.100,00
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 15.00%			€ -97.965,00
Valore corpo			€ 554.885,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 554.885,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 554.885,00

Fondo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il metodo scelto per la stima dei terreni è il sintetico comparativo che si sviluppa attraverso l'applicazione di valori assunti dal mercato immobiliare e relativi a beni simili a quelli da valutare. Atteso che è risultato difficile avere notizie e prezzi di terreni simili al nostro, il C.T.U., ha preferito utilizzare le tavole dei valori di terreni agricoli pubblicati per il Comune di Castelbuono a cura di Antonio Dattiola, Antonio Iovine e Giovanni Malara, edizioni Exeo per l'anno 2018.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo arborato	264.267,00	€ 0,357	€ 94.343,32
Pascolo	117.442,00	€ 0,292	€ 34.293,06
Uliveto intensivo irriguo	383.369,00	€ 2,444	€ 936.953,84
Uliveto tradizionale	209.752,00	€ 1,130	€ 237.046,49
Incolto produttivo	9.449,00	€ 0,366	€ 3.458,33
Pascolo cespuglioso	31.022,00	€ 0,227	€ 7.041,99
Seminativo arborato	52.102,00	€ 0,857	€ 44.651,41
Seminativo	26.935,00	€ 1,029	€ 27.716,12
Frassineto	67.007,00	€ 0,270	€ 18.091,89
Incolto sterile	2.685,00	€ 0,097	€ 260,45
Agrumeto	13.996,00	€ 3,241	€ 45.347,04
Orto irriguo	1.158,00	€ 2,993	€ 3.465,89
Sommano mq	1.179.184,00		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.452.669,83
Riduzione dovuta all'immediatezza detrazione del 20.00%			€ -290.533,97
Valore corpo			€ 1.162.135,86
Valore Accessori			€ 88.700,00
Valore complessivo dell'intero compendio agricolo			€ 1.250.835,86

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Baglio Tornisia	Cortile	820,00	€ 166.723,50	€ 166.723,50
Chiesa	Cappella o oratorio [CP]	70,00	€ 8.627,50	€ 8.627,50
Case Mocciano	Cortile	551,00	€ 68.410,75	€ 68.410,75
Ferriera		835,00	€ 70.975,00	€ 70.975,00
Filanda		150,00	€ 11.475,00	€ 11.475,00
Casa Belvedere o Piano della Casa e Casa Pagliera		96,00	€ 4.080,00	€ 4.080,00
Casa S. Giuseppuzzo		32,00	€ 2.992,00	€ 2.992,00
Casa Palumba		73,00	€ 9.928,00	€ 9.928,00
Centro Aziendale	Opifici [D1]	933,00	€ 554.885,00	€ 554.885,00
Fondo agricolo	agricolo con annesso Pozzo	1.179.184,00	€ 1.250.835,86	€ 1.250.835,86

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -8.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Demolizione magazzino abusivo in ampliamento al baglio Tornisia e rimessa in pristino. € -8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato che il compendio agricolo possiede delle peculiarità specifiche come l'impianto di irrigazione per gli agrumeti e gli uliveti, il centro aziendale, e tenuto conto della presenza dei bacini di raccolta idrica, della viabilità interna, etc., il C.T.U., ha ritenuto opportuno non frammentare l'ampio fondo per non disperdere le potenzialità produttive ed evitare, a divisione ottenuta, di ricavare un prezzo di vendita minore rispetto a quello traibile dalla vendita in un unico lotto funzionale.

8.5 Prezzo base d'asta dell'intero lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero € 2.132.432,61
E nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della vendita:

Nello scusarsi per il piccolo inconveniente, ringrazia il G.E. per l'attenzione prestatagli.

Trabia, li 30-10-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Filippo Zerilli



Viene acclusa la Tabella esplicativa nella quale sono indicati le superfici di ciascuna particella che forma l'esteso fondo agricolo.