

---

# 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.IIa 496 sub 3.	65,00	€ 220,00	€ 14.300,00
Magazzini centrali del corpo "B". P.IIa 496 sub 3.	164,00	€ 180,00	€ 29.520,00
Magazzino, ex stalla, del corpo "B". P.IIa 496 sub 3.	96,00	€ 145,00	€ 13.920,00
Primo piano corpo "B". Abitazione padronale. P.IIa 496 sub 6.	238,00	€ 385,00	€ 91.630,00
Magazzini e porticato, corpo C-D, p.IIa 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			<b>€ 187.910,00</b>
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.IIa 493.	70,00	€ 145,00	€ 10.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 10.150,00</b>
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			
			<b>€ 79.895,00</b>
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			
			<b>€ 83.500,00</b>
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			
			<b>€ 13.500,00</b>
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			
			<b>€ 4.800,00</b>
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			<b>€ 3.520,00</b>
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			<b>€ 11.680,00</b>
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			<b>€ 653.100,00</b>
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
<b>Sommano mq</b>	<b>1.179.184,00</b>		
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.