

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 2/2021 (C.P.R.G.)

del

G.D. Dott.ssa Lucia De Bernardin

Relazione di congruità sulla stima
degli immobili

Catania 04/08/2021

Il Consulente del Concordato
Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti

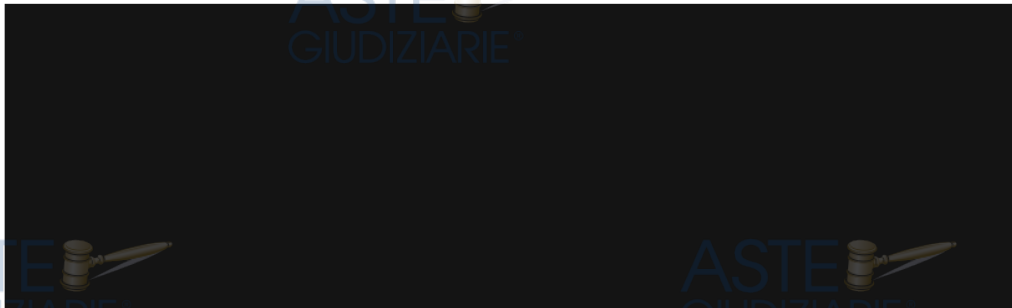


PREMESSA

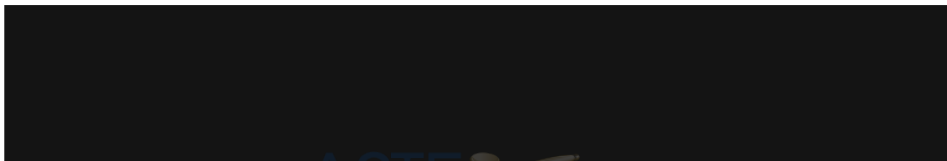
Il sottoscritto Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A3776, con studio in Sant'Agata li Battiati, Via barriera del Bosco 10, su incarico del Commissario Giudiziale Avv. Giuliana Spoto nella procedura di concordato preventivo n. 2/2021, Tribunale di Catania, ha redatto la presente relazione di congruità sul valore degli immobili di proprietà del [REDACTED]

La stima degli immobili depositata in atti è stata redatta dal Prof. Santi maria Cascone, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n° A2032, con studio in Catania, via Mineo n°33, che costituisce la base della valutazione di congruità redatta dallo scrivente professionista.

I numerosi cespiti oggetto di stima sono stati raggruppati dal Tecnico Prof. Cascone in 13 lotti. Per semplicità di lettura e confronto si utilizza la stessa suddivisione, indicando a margine dei valori di stima il giudizio sulla commerciabilità Singola (S) o Accorpata (A) dei singoli cespiti oggetto di stima.



- L9 - terreni e immobili siti in Vizzini e in Licodia Eubea;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

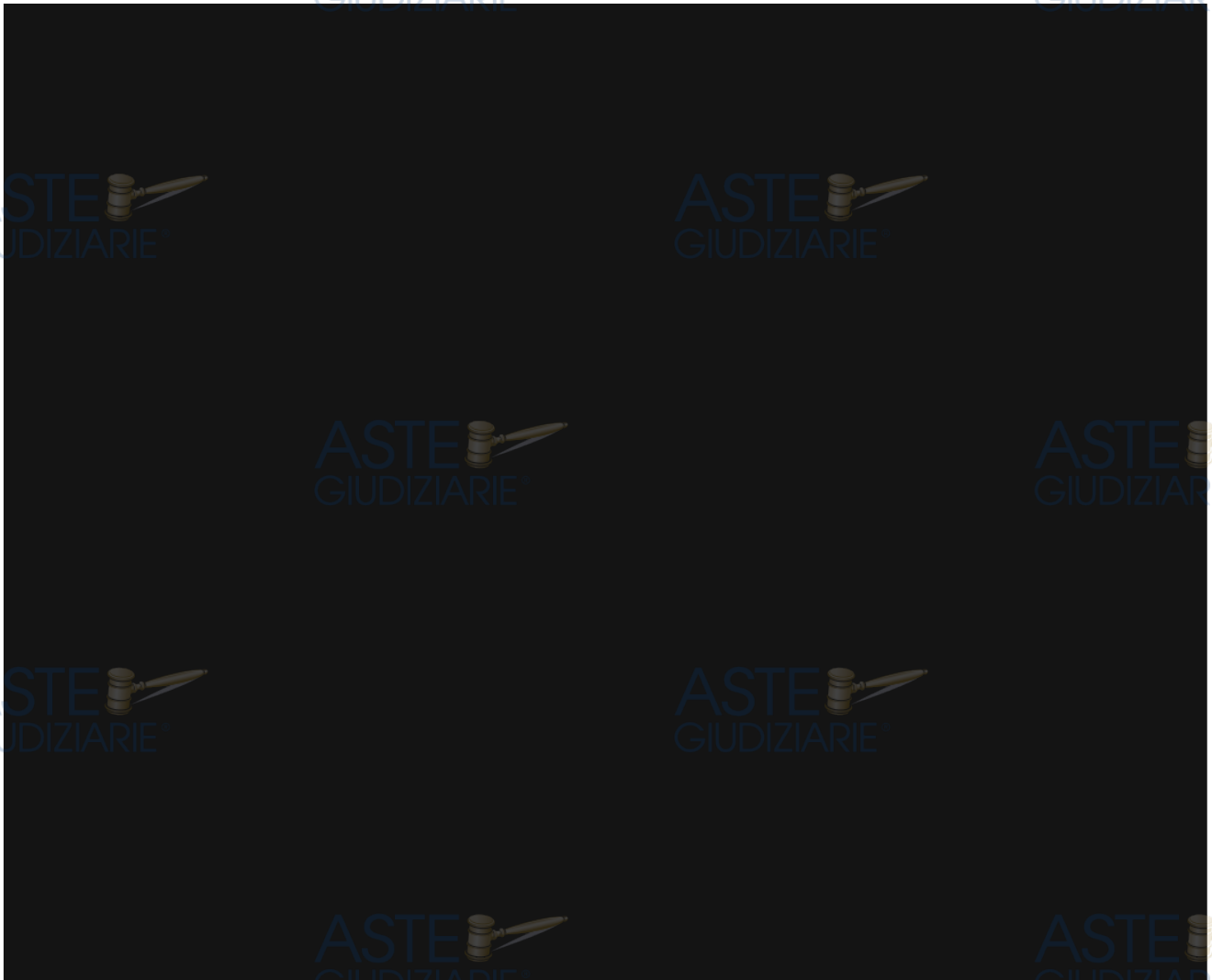
Il sottoscritto consulente, accompagnato dall'Avv. Giuliana Spoto e dal [REDACTED] si è recato in più volte a prendere visione degli immobili oggetto di stima, per come risulta dai verbali redatti dall'Avv. Spoto e sottoscritti dai presenti.

Le attività di consulenza, per come espressamente richiesto, sono limitate alla verifica sullo stato di consistenza degli immobili elencati, e la loro valutazione economica, assumendo per vero quanto accertato dal consulente di parte Prof. Cascone, circa lo stato di conformità e regolarità urbanistica degli



stessi o della destinazione d'uso dichiarata.

STIMA DEGLI IMMOBILI





Lotto L.9 - Terreni e immobili siti nel Comune di Vizzini e nel Comune di Licodia Eubea

Si conferma che si tratta di una azienda di grandi dimensioni in cui sono presenti terreni con diversa coltura e in alcune parti anche incolte; nella medesima proprietà sono anche presenti vari fabbricati rurali.

In considerazione della notevole estensione delle proprietà si stima in €



10.000,00 per ettaro il valore dei terreni siti sia nel Comune di Vizzini sia nel Comune di Licodia Eubea.

Mentre gli immobili presenti vengono nel loro complesso valutati € 500.000,00 di cui € 400.000,00 quelli in c. da Tiepidi e € 100.000,00 quelli siti nella Salita G. Verga ai civici 27 e 29.

Nel dettaglio l'azienda agricola è prevalentemente destinata ad oliveti e seminativo, sono altresì presenti parti boscate, pascoli come nel dettaglio nel seguito riportato. Si riporta nel seguito quanto risulta dal fascicolo aziendale.

Coltura/Specie	Dimensione (Ha)	Produzione standard tot. €
PASCOLI MAGRI	28.55	5267.04
SUPERFICIE BOSCATI	7.26	0.0
MAIS VERDE (MAIS DA INSILAMENTO)	3.16	3694.56
ALTRE SUPERFICI (AREE OCCUPATE DA FABBRICATI, GUARDINI ORNAMENTALI, CORTILI, STRADE PODERALI, STAGNI, CAVE, TERRE STERILI, ECC.)	2.53	0.0
SEMENTI E PIANTINE PER SEMINATIVI	1.6	9626.4
OLIVETI PER LA PRODUZIONE DI OLIVE DA OLIO	0.79	1179.65
PASCOLI MAGRI	59.35	10951.17
ALTRE PIANTE FORAGGERE	0.19	218.52
ALTRE COLTIVAZIONI PER SEMINATIVI	0.08	154.4
PASCOLI MAGRI	1.14	209.84
PASCOLI MAGRI	11.45	2112.64
OLIVETI PER LA PRODUZIONE DI OLIVE DA OLIO	6.63	9903.32
ALTRO FORAGGIO VERDE	8.18	11475.81
VIVAI	0.19	9458.36
TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI	0.02	0.0
ALTRE PIANTE FORAGGERE	0.18	199.34
ALTRE PIANTE FORAGGERE	2.8	3179.5
PASCOLI MAGRI	10.21	1884.01
ALTRE PIANTE FORAGGERE	5.6	6351.5
TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI	0.45	0.0
ALTRO FORAGGIO VERDE	0.95	1335.37
ALTRO FORAGGIO VERDE	0.4	556.66
ORZO	3.69	2142.6
FRUMENTO DURO	34.88	25038.68
SUPERFICIE AGRICOLA NON UTILIZZATA (SUPERFICI AGRICOLE CHE NON SONO PIÙ COLTIVATE PER RAGIONI ECONOMICHE,	1.91	0.0



SOCIALI O D'ALTRO TIPO E CHE NON ENTRANO NELL'AVVICENDAMENTO)		
FRUTTA A GUSCIO	0.46	1205.43
TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI	0.1	0.0
ALTRE COLTIVAZIONI PERMENTI	1.83	2787.7
ALTRE PIANTE FORAGGIERE	0.36	405.37

L'estensione dell'azienda agricola sita in Vizzini e Licodia Eubea nel suo complesso risulta pari a: **186 ha 56 are 89 ca.**

L'azienda è dotata di una cabina elettrica. All'interno dell'azienda è altresì presente un pozzo d'acqua per uso irriguo situato in corrispondenza della posizione di terreno individuata in catasto al foglio n. 53 part. 17 nel Comune di Vizzini. Si tratta di un pozzo trivellato in c. da Tiepoli, posto in prossimità dei fabbricati rurali presenti all'interno dell'azienda, autorizzato dall'ufficio del Genio civile di Catania con posizione AC/108 per una portata di 32,52 litri/sec. A valle del pozzo è presente una rete idrica interrata realizzata prevalentemente con tubazioni in eternit avente una estensione di circa 2.800 m; la rete idrica interessa una superficie di circa 56 ha.

Da informazioni assunte le potenzialità del pozzo risultano maggiori di quelle in atto autorizzate.

Nell'azienda sono inoltre presenti vari fabbricati rurali destinati alla conduzione dell'azienda. La parte nobile abitativa dei fabbricati risulta sia stata la residenza dello scrittore Giovanni Verga; all'interno della casa si trovano ancora oggetti appartenenti al Verga. Questo edificio posto al pino più alto di un ampio fabbricato a tre elevazioni e costituito da un appartamento di n. 8 vani, 3 bagni, cucina ed accessori. L'immobile evidenzia la necessità di interventi di manutenzione. Si trovano in cattivo stato di conservazione i serramenti esterni e gli impianti. L'appartamento si affaccia su un'ampia terrazza a livello che funge da copertura di 2 appartamenti di 3 vani oltre cucina e bagno in atto in cattivo stato di manutenzione; il piano di calpestio dei predetti 3 appartamenti funge da solaio di copertura dei locali destinati al ricovero degli animali oggi in totale disuso.

Oltre al corpo principale sopra descritto sono presenti in azienda altri corpi di fabbrica destinati al ricovero dei mezzi agricoli ed a deposito; è altresì presente anche una tettoia per il parchemento dei mezzi agricoli.

Oltre al fabbricato principale è presente un fabbricato rurale di grandi dimensioni in atto non utilizzabile a causa del suo precario stato di manutenzione.



Ci si trova di fatto davanti ad un'azienda agricola di notevole estensione, in atto solo parzialmente utilizzata, dotata di fabbricati per il ricovero dei mezzi, per il deposito, per le attività di allevamento, e per la residenza del conduttore e delle maestranze.

Si sottolinea per l'individuazione del valore di stima la presenza del pozzo per uso irriguo e il valore storico dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, come già detto, si ritiene di poter attribuire al terreno un valore di € 10.000,00 per ha ed ai fabbricati un valore complessivo di € 500.000,00.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERRENI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - CATASTO TERRENI

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Ha are ca	Valore complessivo	Commerciabilità bene
1	51	119		ULIVETO	34 77	3.477	A
				PASCOLO ARB	07 93	793	A
2	51	120		PASCOLO	3 16 73	31.673	A
				ULIVETO	01 57	157	A
3	51	193		SEMINATIVO	3 19 30	31.930	A
				ULIVETO	20 00	2.000	A
4	51	194		SEMINATIVO	19 45	1.945	A
				ULIVETO	12 40	1.240	A
				PASCOLO	24 78	2.478	A
				PASCOLO ARB	69 97	6.997	A
5	51	195		SEMINATIVO	77 81	7.781	A
				PASCOLO	03 01	301	A
				PASCOLO ARB	00 28	28	A
6	51	199		PASCOLO	30 22	3.022	A
				PASCOLO ARB	12 18	1.218	A
7	31	91		PASCOLO ARB	29 43	2.943	A
8	51	1		SEMINATIVO	00 12	12	A
				PASCOLO ARB	98 83	9.883	A
9	51	3		SEMINATIVO	12 78	1.278	A
				PASCOLO ARB	08 73	873	A
10	51	4		PASCOLO ARB	37 69	3.769	A
11	51	5		PASCOLO ARB	00 76	76	A
12	51	6		SEMINATIVO	50 10	5.010	A
13	51	7		SEMINATIVO	01 35	135	A
				PASCOLO ARB	23 98	2.398	A
14	51	8		SEMINATIVO	03 00	300	A
				SOMMACCHETO	57 10	5.710	A
15	51	9		FABB DIRUTO	00 96	96	A
16	51	10		SEMINATIVO	1 28 50	12.850	A
17	51	11		SEMINATIVO	74 20	7.420	A
18	51	78		PASCOLO ARB	29 49	2.949	A
19	51	87		SEMIN ARBOR	09 00	900	A
				ULIVETO	02 50	250	A
				PASCOLO ARB	08 60	860	A
20	51	93		FABB DIRUTO	00 00	0	A
				SEMINATIVO	08 03	803	A
21	51	99		PASCOLO ARB	44 29	4.429	A
				SOMMACCHETO	04 17	417	A
				PASCOLO ARB	19 02	1.902	A
22	51	100		PASCOLO ARB	19 02	1.902	A
23	51	101		PASCOLO ARB	45 22	4.522	A
24	51	103		PASCOLO	75 65	7.565	A
25	51	104		PASCOLO	00 48	48	A
26	51	105		FICO INDIA	02 12	212	A
				PASCOLO	16 58	1.658	A



27	51	106		PASCOLO	03	34	334	A	
				PASCOLO ARB	07	36	736	A	
28	51	116		SEMIN ARBOR	07	91	791	A	
29	51	117		PASCOLO	17	00	1.700	A	
				SEMINATIVO	26	40	2.640	A	
30	51	132		SEMINATIVO	00	77	77	A	
				PASCOLO ARB	59	91	5.991	A	
31	51	137		SEMINATIVO	03	03	303	A	
				PASCOLO ARB	15	00	1.500	A	
32	51	138		SEMINATIVO	2	01	57	20.157	A
33	51	139		PASCOLO ARB	03	10	310	A	
34	51	140		SEMIN ARBOR	1	57	91	15.791	A
35	51	141		PASCOLO ARB	00	48	48	A	
36	51	142		PASCOLO ARB	79	55	7.955	A	
				SEMINATIVO	01	21	121	A	
37	51	144		PASCOLO ARB	13	91	1.391	A	
				SEMINATIVO	38	39	3.839	A	
38	51	164		PASCOLO ARB	19	68	1.968	A	
				PASCOLO	09	34	934	A	
39	51	165		SEMINATIVO	10	00	1.000	A	
				SOMMACCHETO	38	30	3.830	A	
40	51	166		SEMINATIVO	01	37	137	A	
				PASCOLO ARB	46	63	4.663	A	
41	51	169		SEMINATIVO	00	86	86	A	
				SEMINATIVO	20	94	2.094	A	
42	51	170		SEMINATIVO	00	25	25	A	
				PASCOLO ARB	02	25	225	A	
43	51	172		SEMINATIVO	75	17	7.517	A	
				PASCOLO ARB	37	53	3.753	A	
44	51	177		SEMINATIVO	84	00	8.400	A	
				SEMINATIVO	14	03	1.403	A	
45	51	178		PASCOLO	01	76	176	A	
				PASCOLO ARB	71	61	7.161	A	
46	51	179		SEMINATIVO	31	92	3.192	A	
				PASCOLO	03	00	300	A	
				PASCOLO ARB	01	88	188	A	
47	51	180		PASCOLO ARB	21	60	2.160	A	
48	51	187		SEMINATIVO	02	04	204	A	
				PASCOLO ARB	26	46	2.646	A	
49	51	201		SEMINATIVO	14	00	1.400	A	
				SOMMACCHETO	14	55	1.455	A	
50	51	203		SEMINATIVO	00	06	6	A	
				PASCOLO ARB	20	84	2.084	A	
51	51	205		SEMINATIVO	79	05	7.905	A	
52	51	206		PASCOLO ARB	38	50	3.850	A	
53	51	207		PASCOLO	22	57	2.257	A	
				PASCOLO ARB	04	13	413	A	
54	51	208		PASCOLO	65	85	6.585	A	
55	51	209		PASCOLO	00	69	69	A	
				FICO INDIA	00	13	13	A	



56	51	210	PASCOLO ARB	04	48	448	A
			VIGNETO	00	29	29	A
57	51	214	PASCOLO ARB	20	20	2.020	A
58	51	215	ULIVETO	05	58	558	A
			PASCOLO ARB	03	42	342	A
59	51	216	ULIVETO	04	65	465	A
			PASCOLO ARB	06	01	601	A
60	51	217	ULIVETO	02	59	259	A
			PASCOLO	02	60	260	A
			PASCOLO ARB	20	01	2.001	A
61	51	221	PASCOLO ARB	60	80	6.080	A
62	51	230	PASCOLO ARB	08	32	832	A
63	51	231	PASCOLO ARB	22	43	2.243	A
64	51	232	SEMINATIVO	00	13	13	A
			PASCOLO ARB	13	37	1.337	A
65	51	233	PASCOLO ARB	31	65	3.165	A
			PASCOLO	03	85	385	A
66	51	234	SEMINATIVO	37	70	3.770	A
67	51	237	SEMINATIVO	79	04	7.904	A
			PASCOLO	09	50	950	A
			PASCOLO ARB	15	76	1.576	A
68	51	238	SEMINATIVO	28	78	2.878	A
			PASCOLO ARB	05	52	552	A
69	51	239	SEMINATIVO	17	30	1.730	A
70	51	240	PASCOLO	42	60	4.260	A
71	53	1	PASCOLO ARB	04	97	497	A
			SEMINATIVO	18	06	1.806	A
72	53	2	ULIVETO	14	99	1.499	A
			PASCOLO ARB	15	50	1.550	A
73	53	3	SEMINATIVO	1	10	11.052	A
			SEMINATIVO	15	75	1.575	A
74	53	4	PASCOLO	00	09	9	A
75	53	7	FABB DIRUTO	00	48	48	A
76	53	8	FABB DIRUTO	00	24	24	A
77	53	9	SOMMACHETO	06	06	606	A
			PASCOLO ARB	60	00	6.000	A
78	53	10	PASCOLO ARB	57	25	5.725	A
			SEMINATIVO	19	78	1.978	A
79	53	11	PASCOLO ARB	2	07	20.750	A
80	53	12	PASCOLO ARB	01	00	100	A
81	53	13	SEMINATIVO	00	40	40	A
			PASCOLO ARB	47	54	4.754	A
82	53	14	AREA FAB DM	00	60	60	A
83	53	15	SEMIN ARBOR	16	55	165.507	A
			ULIVETO	3	50	35.000	A
84	53	16	ULIV SOMMAC	99	56	9.956	A
			PASCOLO ARB	1	34	13.430	A
85	53	20	PASCOLO ARB	36	41	3.641	A
86	53	21	PASCOLO ARB	00	16	16	A
			FAB DIRUTO	00	04	4	A

87	53	22	SEMINATIVO	1	00	00	10.000	A
			ULIV SOMMAC	8	58	01	85.801	A
88	53	23	SEMINATIVO		29	12	2.912	A
			PASCOLO	1	26	23	12.623	A
			PASCOLO ARB	4	95	45	49.545	A
89	53	24	PASCOLO	1	70	00	17.000	A
			SOMMACCHETO	8	22	18	82.218	A
90	53	25	ULIVETO		86	24	8.624	A
			PASCOLO ARB	1	60	96	16.096	A
91	53	26	ULIVETO		59	64	5.964	A
			PASCOLO		50	30	5.030	A
			AGRUMETO		91	66	9.166	A
92	53	27	SOMMACCHETO		08	24	824	A
			ULIVETO		35	62	3.562	A
93	53	28	SEMINATIVO	1	03	66	10.366	A
94	53	30	FAB DIRUTO		00	24	24	A
95	54	1	PASCOLO		89	60	8.960	A
			ULIVETO		09	51	951	A
96	54	2	SEMINATIVO	4	69	54	46.954	A
97	54	3	SEMINATIVO		02	54	254	A
			PASCOLO ARB	1	72	65	17.265	A
98	54	4	SEMINATIVO		38	41	3.841	A
99	54	5	SEMINATIVO	50	03	16	50.316	A
			ULIVETO	1	64	05	16.405	A
100	54	6	FABB RURALE		13	69	1.369	A
101	54	7	PASCOLO ARB		06	10	610	A
			SOMMACCHETO		52	02	5.202	A
102	54	8	PASCOLO		22	00	2.200	A
			INCOLT PROD	1	10	45	11.045	A
103	54	9	PASCOLO	2	36	54	23.654	A
104	54	10	PASCOLO ARB	1	10	00	11.000	A
			SERRA		07	92	792	A
105	54	11	SERRA	7	14	00	71.400	A
106	54	12	AREA FAB DM		00	76	76	A
107	54	18	SEMINATIVO	5	01	22	50.122	A
108	54	19	PASCOLO		00	81	81	A
			PASCOLO ARB		16	60	1.660	A
			SEMINATIVO	1	59	51	15.951	A
109	54	20	PASCOLO ARB	6	64	37	66.437	A
110	54	21	SEMINATIVO		60	00	6.000	A
			SEMIN ARBOR		55	44	5.544	A
111	54	22	ULIVETO		02	68	268	A
			PASCOLO ARB	1	48	07	14.807	A
112	54	23	PASCOLO ARB	1	13	14	11.314	A
113	54	24	PASCOLO ARB		41	91	4.191	A
114	54	25	PASCOLO ARB	2	47	07	24.707	A
115	54	30	SEMINATIVO	1	04	72	10.472	A
116	54	31	SEMINATIVO		21	00	2.100	A
			SEMIN ARBOR		38	04	3.804	A
117	54	33	SEMINATIVO		59	71	5.971	A

				PASCOLO ARB	03	54	354	A	
118	54	34		SEMINATIVO	00	33	33	A	
				PASCOLO ARB	04	65	465	A	
119	55	15		SOMMACCHETO	20	86	2.086	A	
120	60	241		ULIVETO	01	51	151	A	
				PASCOLO	00	68	68	A	
				INCOLT PROD	01	97	197	A	
121	81	92		SEMINATIVO	51	34	5.134	A	
				ULIVETO	00	55	55	A	
122	81	93		SEMINATIVO	01	94	194	A	
123	51	31		SEMINATIVO	18	10	1.810	A	
				PASCOLO	45	25	4.525	A	
124	51	32		SEMINATIVO	41	02	4.102	A	
125	51	33		PASCOLO ARB	85	98	8.598	A	
126	51	74		PASCOLO ARB	22	13	2.213	A	
127	51	75		SEMINATIVO	58	05	5.805	A	
				PASCOLO ARB	26	36	2.636	A	
128	51	76		SEMINATIVO	05	76	576	A	
				PASCOLO ARB	21	25	2.125	A	
129	51	88		PASCOLO ARB	32	49	3.249	A	
130	51	94		FABB DIRUTO	00	33	33	A	
131	51	123		PASCOLO ARB	22	77	2.277	A	
132	51	124		PASCOLO	1	42	20	14.220	A
133	51	143		SEMINATIVO	35	12	3.512	A	
134	51	168		PASCOLO ARB	10	00	1.000	A	
135	51	171		SEMINATIVO	11	91	1.191	A	
				PASCOLO ARB	47	49	4.749	A	
136	51	176		SEMINATIVO	54	17	5.417	A	
				PASCOLO	02	44	244	A	
				PASCOLO ARB	34	79	3.479	A	
137	51	188		FABB RURALE	01	21	121	A	
138	51	213		SEMINATIVO	72	67	7.267	A	
				ULIVETO	26	93	2.693	A	
139	51	218		PASCOLO ARB	11	10	1.110	A	
140	51	219		PASCOLO ARB	23	20	2.320	A	
141	51	220		SEMINATIVO	33	20	3.320	A	
142	53	144		ULIVETO	1	72	02	17.202	A
				PASCOLO ARB	1	51	09	15.109	A
143	51	102		PASCOLO		38	93	3.893	A
Sommano							1.595.378,00		

Terreni siti nel Comune di Licodia Eubea

TERRENI SITI NEL COMUNE DI LICODIA EUBEA - CATASTO TERRENI								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Ha are ca		Valore complessivo	Commerciabilità bene
1	10	17		SEMINATIVO	39	58	3.958	A
				PASCOLO	02	00	200	A
				PASCOLO ARB	13	61	1.361	A
2	10	18		SEMINATIVO	93	10	9.310	A
3	10	20		PASCOLO	49	88	4.988	A
4	10	21		PASCOLO	18	03	1.803	A
5	10	73		SEMINATIVO	00	21	21	A
				PASCOLO	49	96	4.996	A
6	10	74		PASCOLO	47	74	4.774	A
7	10	105		SEMINATIVO	10	74	1.074	A
8	10	82		PASCOLO ARB	37	42	3.742	A
9	10	83		SEMINATIVO	1	02 54	10.254	A
10	10	15		SEMINATIVO	25	84	2.584	A
11	10	19		PASCOLO	21	75	2.175	A
12	10	23		SEMINATIVO	46	70	4.670	A
				PASCOLO	45	00	4.500	A
13	10	24		PASCOLO ARB	06	82	682	A
14	10	25		SEMINATIVO	25	67	2.567	A
15	10	26		FABB DIRUTO	00	55	55	A
16	10	27		SEMINATIVO	10	72	1.072	A
17	10	35		SEMINATIVO	32	29	3.229	A
				PASCOLO	09	43	943	A
18	10	39		PASCOLO ARB	58	98	5.898	A
19	10	40		PASCOLO	44	84	4.484	A
20	10	42		PASCOLO	13	63	1.363	A
21	10	44		SEMINATIVO	61	37	6.137	A
22	10	47		PASCOLO	10	60	1.060	A
23	10	50		SEMINATIVO	07	00	700	A
				PASCOLO	00	70	70	A
24	10	51		SEMINATIVO	30	81	3.081	A
				PASCOLO ARB	14	11	1.411	A
25	10	55		FABB DIRUTO	00	00	0	A
26	10	56		SEMINATIVO	76	82	7.682	A
27	10	67		PASCOLO	20	91	2.091	A
28	10	68		SEMINATIVO	01	19	119	A
				PASCOLO	00	61	61	A
29	10	69		PASCOLO	37	74	3.774	A
30	10	70		SEMINATIVO	03	46	0346	A
				PASCOLO	00	32	32	A
31	10	71		PASCOLO	38	20	3.820	A
32	10	75		PASCOLO	51	17	5.117	A
				SEMINATIVO	31	88	3.188	A
33	10	79		PASCOLO	11	26	1.126	A
				PASCOLO ARB	38	93	3.893	A
34	10	80		SEMINATIVO	1	01 06	1.106	A



35	10	81	SEMINATIVO	01	23	123	A
36	10	86	SEMINATIVO	02	29	229	A
			PASCOLO	00	72	72	A
37	10	87	PASCOLO	19	19	1.919	A
38	10	88	SEMINATIVO	53	29	5.329	A
39	10	89	SEMINATIVO	31	60	3.160	A
40	10	90	SEMINATIVO	00	50	50	A
41	10	91	PASCOLO	09	91	991	A
42	10	92	SEMINATIVO	00	02	2	A
			PASCOLO	32	52	3.252	A
43	10	94	SEMINATIVO	06	26	626	A
			PASCOLO	18	48	1.848	A
44	10	95	SEMINATIVO	48	14	4.814	A
45	10	96	SEMINATIVO	16	77	1.677	A
46	10	106	SEMINATIVO	63	19	6.319	A
47	10	107	SEMINATIVO	00	37	37	A
			BOSCO ALTO	23	98	2.398	A
48	10	111	PASCOLO ARB	12	51	1.251	A
49	10	132	SEMINATIVO	07	10	710	A
50	10	133	SEMINATIVO	37	82	3.782	A
51	10	140	PASCOLO	24	33	2.433	A
52	10	141	PASCOLO ARB	17	21	1.721	A
53	10	148	PASCOLO	18	73	1.873	A
			PASCOLO ARB	63	93	6.393	A
54	10	149	PASCOLO	17	13	1.713	A
55	10	151	PASCOLO	03	41	341	A
			PASCOLO ARB	02	69	269	A
56	10	152	SEMINATIVO	20	30	2.030	A
			PASCOLO	22	20	2.220	A
57	10	153	PASCOLO	05	70	570	A
58	10	158	PASCOLO	03	00	300	A
59	10	159	PASCOLO ARB	42	70	4.270	A
60	10	162	SEMINATIVO	40	21	4.021	A
61	10	164	PASCOLO	01	11	111	A
			PASCOLO ARB	64	33	6.433	A
62	10	165	SEMINATIVO	06	00	600	A
63	10	166	PASCOLO	14	74	1.474	A
64	10	167	PASCOLO	11	14	1.114	A
			PASCOLO ARB	03	60	360	A
65	9	23	PASCOLO	33	25	3.325	A
66	9	24	PASCOLO	35	11	3.511	A
67	9	25	PASCOLO	00	60	60	A
68	9	26	PASCOLO	10	77	1.077	A
69	9	27	PASCOLO	25	10	2.510	A
70	9	SEMINATIVO	00	88	88	A	
		PASCOLO	56	27	5.627	A	
		PASCOLO ARB	00	82	82	A	
71	10	11	SEMINATIVO	25	14	2.514	A
			PASCOLO	01	65	165	A
72	10	14	SEMINATIVO	24	71	2.471	A

73	10	16	SEMINATIVO	25	83	2.583	A
			PASCOLO ARB	01	56	156	A
74	10	38	SEMINATIVO	34	93	3.493	A
			PASCOLO	06	69	669	A
75	10	41	SEMINATIVO	08	62	862	A
76	10	43	SEMINATIVO	08	00	800	A
			SOMMACCHETO	00	65	65	A
77	10	46	PASCOLO ARB	20	80	2.080	A
78	10	60	SEMINATIVO	07	62	762	A
			PASCOLO	00	94	94	A
79	10	93	PASCOLO	07	08	708	A
80	10	108	PASCOLO	13	03	1.303	A
81	10	134	SEMINATIVO	04	17	417	A
82	10	135	SEMINATIVO	51	13	5.113	A
83	10	36	SEMINATIVO	33	80	3.380	A
84	10	37	SEMINATIVO	33	50	3.350	A
85	10	48	PASCOLO	33	12	3.312	A
			PASCOLO ARB	03	42	342	A
86	10	49	PASCOLO	08	58	858	A
87	10	52	PASCOLO ARB	18	15	1.815	A
88	10	53	SEMINATIVO	63	93	6.393	A
89	10	58	SEMINATIVO	79	74	7.974	A
						270.311,00	

Complessivamente, considerando una estensione dell'azienda di 186 ha 56 are 89 ca, si attribuisce ai terreni un valore complessivo di **€ 1.865.689,00** a cui va aggiunto il valore dei fabbricati rurali.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)
		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	390	570	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	400	L
Autorimesse	NORMALE	280	420	L
Box	NORMALE	370	550	L

Unità immobiliare sita in Vizzini – Contrada Tiepidi n. NS

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - CONTRADA TIEPIDI N. NS								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Valore al m2	Valore complessivo	Commerciabilità bene
1	53	18	3	A/2	329			A
2	53	18	4	D/10				A
3	80	286	1	A/4	2 vani			A



Unità immobiliare sita in Vizzini – Salita G. Verga n. 27 e 29

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - SALITA GIOVANNI VERGA N. 27								
N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Valore al m2	Valore complessivo	Commerciabilità bene
1	80	286	3	A/4	5 vani			A
2	80	286	5	A/4	5,5 vani			A
3	80	289	6	A/4	5,5 vani			A

Considerando la presenza all'interno dell'azienda di stalle, tettoie e depositi non censiti, non che il valore storico della parte residenziale, che è appartenente a Giovanni Verga, si attribuisce agli immobili un valore complessivo di € 500.000,00. Pertanto, il valore complessivo risulta pari a (€ 1.865.689,00 + € 500.000,00) = 2.365.689,00 arrotondato a € 2.365.000,00.

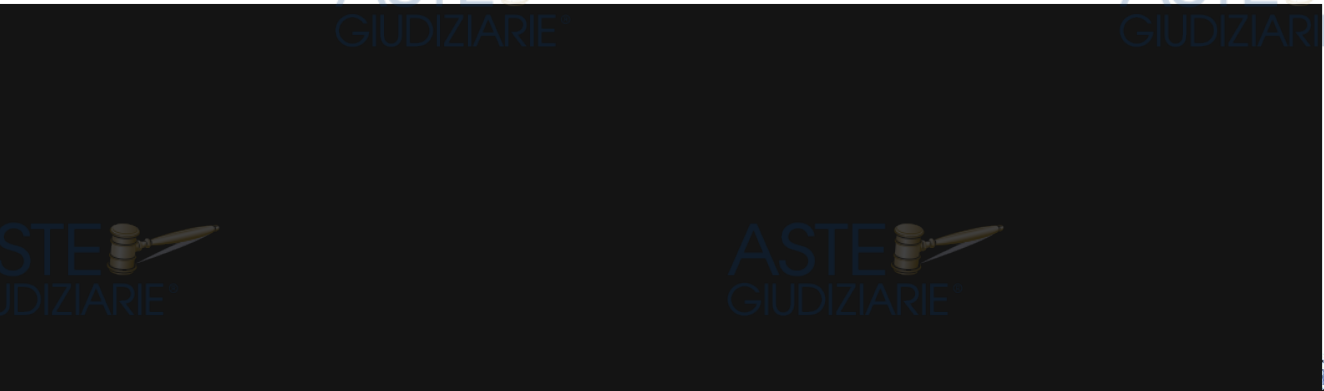
Al predetto valore va aggiunto il valore del pozzo d'acqua esistente ed autorizzato che nella zona costituisce un valore significativo; infatti, il pozzo oltre che al servizio del fondo aziendale potrebbe essere messo a servizio di terreni agricoli limitrofi.

Il pozzo, in atto funzionante ed autorizzato per 32,52 litri/sec, ha un valore stimato in € 250.000,00.

L'azienda agricola, da quanto si desume dal fascicolo aziendale, dispone anche di alcuni mezzi agricoli il cui valore non è stato oggetto di stima.

Si conferma il valore di stima del Lotto L9 - **Terreni e immobili siti nel Comune di Vizzini e nel Comune di Licodia Eubea** pari ad

Lotto L9 € 2.615.000,00



Firmato Da: PARASILITI GAETANO SALVO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69d6cb404b16c8783a168bc50d8b4849



RIEPILOGO FINALE

Sulla scorta della perizia eseguita dal Prof. Santi Cascone, per conto del Geom. [REDACTED] e di quanto è stato direttamente visionato ed accertato dallo scrivente professionista si può riassumere che il compendio immobiliare, elencato in base alla commerciabilità singola o raggruppata dei beni, oggetto della presente stima ha il seguente valore economico:

[REDACTED]	[REDACTED]
Lotto L9	€ 2.615.000,00





Sant'Agata li Battiati, 04/08/2021

Ing. Gaetano Salvo Maria Parasiliti

