



Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 3/2013



In danno a “-----”.



Giudice Delegato supplente: **Dott. Giuseppe Rini**



Curatore fallimentare: **Avv. Roberto Battaglia**



PERIZIA DI STIMA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Compendio agricolo in C/da Karsa di San** **Mauro Castelverde (PA)**

Esperto alla stima: Arch. Filippo Zerilli

Codice fiscale: ZRLFPP61D16G273B

Partita IVA: 03741720829

Studio in: via Tento n. 14 - 90018 Termini Imerese

Telefono: 0918376560 – cell. 3477112253

Email: filippo.zerilli61@gmail.com

Pec: filippo.zerilli@archiworldpec.it



Dati Catastali

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Fondo agricolo

Dati Catastali: foglio 20, particella 34, subalterno AA;

Dati Catastali: foglio 20, particella 34, subalterno AB;

Dati Catastali: foglio 20, particella 348, subalterno AA;

Dati Catastali: foglio 20, particella 348, subalterno AB;

Dati Catastali: foglio 20, particella 349, subalterno AA;

Dati Catastali: foglio 20, particella 349, subalterno AB;

Dati Catastali: foglio 25, particella 353.

Quota e tipologia del diritto in capo ai falliti

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Fondo agricolo.

Proprietari prima della dichiarazione di fallimento:

1/2 ----- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Palermo - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni - Data Matrimonio: 01-06-1999.

1/2 ----- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Palermo - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni - Data Matrimonio: 18-03-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il 19.07.2018 è stato presentato ricorso al Tribunale di Palermo per la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Stato di possesso

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Fondo agricolo.

Possesso: In uso a ----- con sede in Palermo -----, con contratto di locazione stipulato in data 19/07/2012 con cadenza semestrale, Registrato a Palermo il 09/08/2012 ai nn.950, Serie 3.

Tipologia contratto: Possibilità di rinnovo tacito, scadenza 30/06/2027. Il curatore dovrà verificare se il contratto è ancora valido e se risulta, come pare, opponibile alla procedura (vedi copia in allegato n. 2).

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Corpo: Fondo agricolo.



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Creditori Iscritti

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 – Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Terreni agricoli.

Creditori Iscritti: Curatela del fallimento della -----

Comproprietari

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Terreni agricoli.

Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni.

Comproprietari: -----.

Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni.

Comproprietari: -----.



Misure Penali

Bene: Contrada Karsa – San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Fondo agricolo.

Misure Penali: NO.

Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Karsa - San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Corpo: Fondo agricolo.

Continuità delle trascrizioni: Si.



Prezzo

Bene: Contrada Karsa - San Mauro Castelverde (PA) – 90010.

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

Prezzo a base d'asta: **46.710,00.**



Beni in San Mauro Castelverde (PA)
Località/Frazione
Contrada Karsa

Lotto: 01 - Compendio agricolo in C/da Karsa.

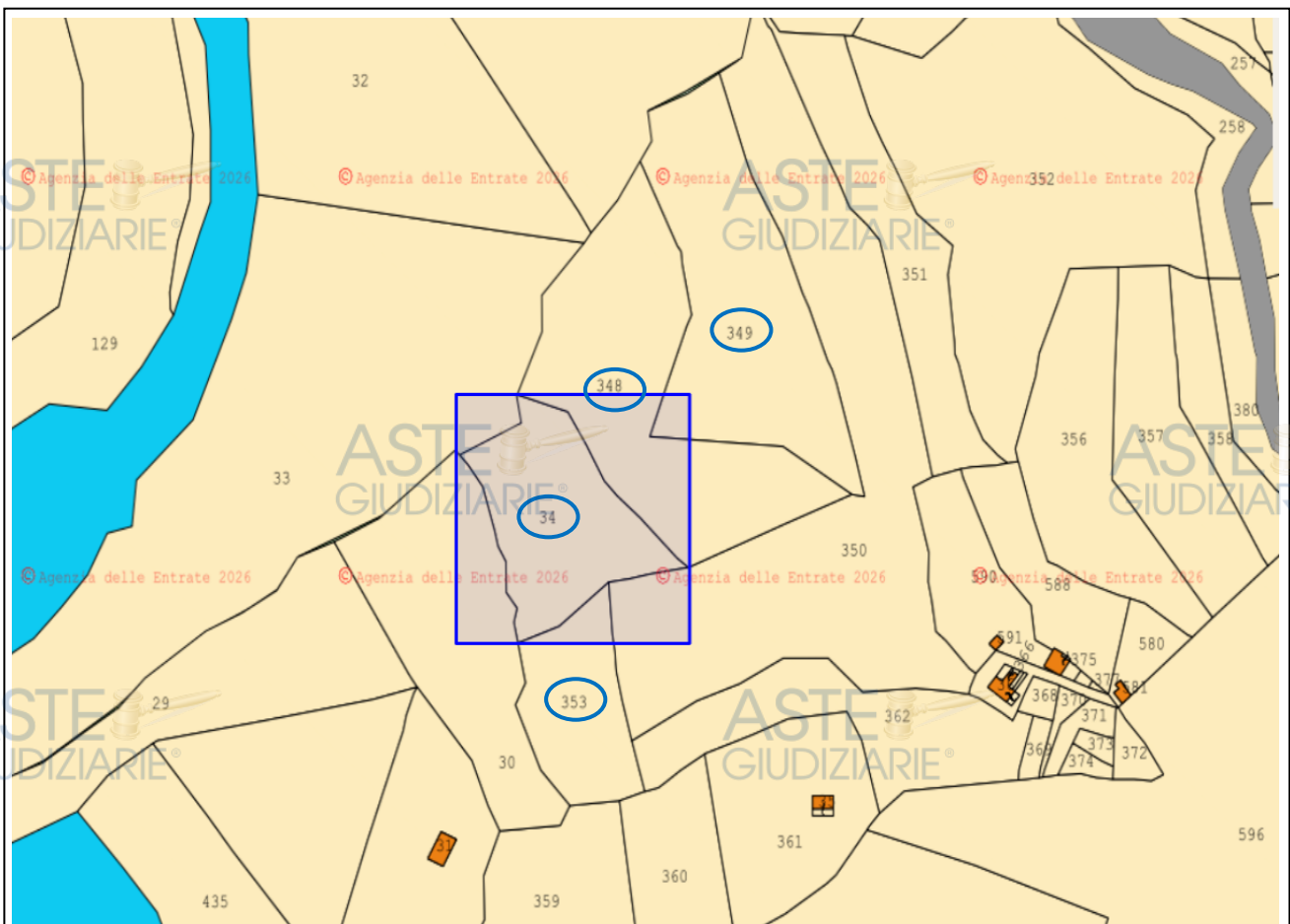
Storia del dominio.

L'esperto non è a conoscenza dell'esistenza di una relazione notarile, ex art. 567 c.p.c., appositamente redatta per la procedura fallimentare, nondimeno, con attinenza alla storia del dominio, sulla base delle sue informazioni, può riferire:

Il fondo agricolo sito a San Mauro Castelverde (PA), Contrada Karsa, identificato al **foglio di mappa n. 20 con le p.lle 34, 348 e 349** è pervenuto ai -----, in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, per atto di compravendita del 25.10.1999 in notaio ***** di Palermo, rep. 37463, rac. 15560, ivi registrato il giorno 12.11.1999 al n. **646-1T, trascritto alla CC.RR.II. di Palermo il 27.10.1999 ai nn. **128/**128, da potere dei signori -----, nato a San Mauro Castelverde (PA) il 14.06.1910, -----, nato a San Mauro Castelverde (PA) il 11.03.1947, -----, nato a San Mauro Castelverde (PA) il 28.07.1929.

Il fondo agricolo sito a San Mauro Castelverde (PA), Contrada Karsa, identificato al foglio di mappa n. 20 con le **p.lla 353** è pervenuto ai -----, in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, per atto di compravendita del 09.03.2001 in notaio ***** di Palermo, rep. 38935, rac. 16330, ivi registrato il giorno 26.03.2001 al n. 11011-1V, trascritto alla CC.RR.II. di Palermo il 12.03.2001 ai nn. **41/7**42, da potere dei signori -----, nata a San Mauro Castelverde (PA) il 18.08.1938 e -----, nato a San Mauro Castelverde (PA) il 02.03.1964.

Segue l'estratto di mappa catastale del fg. 20 con individuate, cerchiare di blu, le particelle in oggetto.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto dei falliti:****1/2 ----- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Palermo - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni - Data Matrimonio: 01-06-1999.

1/2 ----- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Palermo - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni - Data Matrimonio: 18-03-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il 19.07.2018 è stato presentato ricorso al Tribunale di Palermo per la cessazione degli effetti civili del matrimonio

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati dal Curatore nel conferimento d'incarico.Circa il fondo rustico sito in territorio di San Mauro Castelverde nella Contrada Karsa, catastalmente esteso ettari 2 are 74 e centiare 62 (mq 27.462) e per quanto in effetti si trova, distinto in Catasto Terreni del Comune di San Mauro Castelverde al foglio di mappa 20 particelle 34, 348, 349 e 353, **rileva che vi è corrispondenza.****Conformità catastale:**

Nessuna irregolarità catastale è stata riscontrata.

Intestazione ed identificazione al catasto Terreni.

Intestazione di tutte e quattro le particelle di seguito elencate:

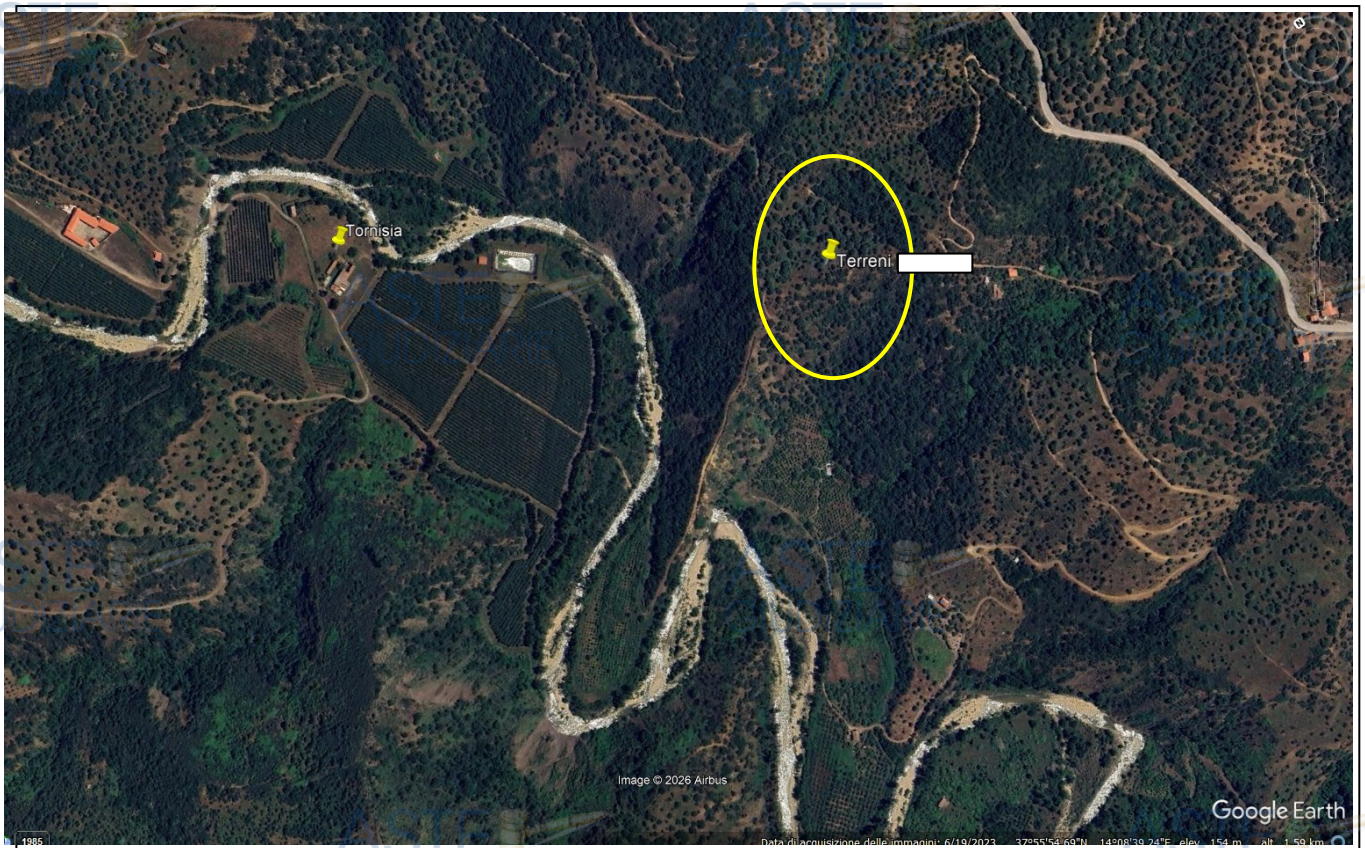
- -----, nato a Palermo il -----, cod. fisc. -----, per la quota di 1/2;
- -----, nato a Palermo il -----, cod. fisc. -----, per la quota di 1/2, Comune di San Mauro Castelverde.

I terreni sono ubicati in C/da Karsa del Comune di San Mauro Castelverde e sono così censiti:

- foglio 20, **particella 34**, porzione AA, uliveto di classe 3[^], superficie di mq 4.861, reddito dominicale di € 13,81, reddito agrario di € 12,55; porzione AB, pascolo di 2[^] classe, superficie di mq 349, reddito dominicale di € 0,34 e reddito agrario di € 0,13;
- foglio 20, **particella 348**, porzione AA, qualità uliveto, classe 3[^], superficie catastale mq 8.980, reddito dominicale di € 25,51, reddito agrario di € 23,19; porzione AB, Pascolo arborato, classe 2[^], superficie catastale 618, reddito dominicale di € 0,80, reddito agrario di € 0,26;
- foglio 20, **particella 349**, porzione AA, qualità uliveto, classe 3[^], superficie catastale di mq 8.940, reddito dominicale di € 25,39 e reddito agrario di € 23,09, porzione AB, qualità Pascolo arborato, classe 2[^], superficie catastale di mq 227, reddito dominicale di € 0,29, reddito agrario di € 0,09;
- foglio 20, **particella 353**, qualità uliveto, classe 3[^], superficie catastale di mq 3.487, reddito dominicale di € 9,90 e reddito agrario di € 9,00;
- foglio 20, **particella 353**, qualità uliveto di classe 3[^], superficie catastale di mq 3.487, reddito dominicale di € 9,90, reddito agrario di € 9,00. Si consultino le visure storico catastali in allegato n. 1.

Confini: L'intero compendio agricolo confina: a Nord con le p.lle 33, 32 e 73 del foglio di mappa n. 25 di Castelbuono; ad Est e a Sud con la p.la 350 del fg. 20 di San Mauro Castelverde; ad Ovest con la p.la 30 del fg. 20 di San Mauro Castelverde. Si verifichi l'estratto di mappa accluso in allegato n. 1 e quello riportato alla pagina 4.

Segue una foto aerea della zona con indicato, da ellisse in colore giallo, il sito ove si trova il terreno.



2. DESCRIZIONE GENERALE:

L'abitato di San Mauro Castelverde sorge sull'omonimo monte, a circa 1050 m s.l.m.. Esso è avvolto tra le Madonie a ovest e i Nebrodi a est; a nord, di rimpetto, è visibile il Mar Tirreno che spazia incontrastato, la cui vista è interrotta soltanto da altri rilievi in cui sono presenti paesaggi locali e paesi limitrofi come Pollina e Castelbuono, nonché a sud Gangi e Geraci Siculo.

È uno degli 82 comuni dell'ex provincia di Palermo e dista dal suo capoluogo circa 114 km. Fa parte del Parco delle Madonie.

La conformazione topografica del territorio, che si espande per oltre 11.000 ettari, è prevalentemente in zona montana ed è classificata perlopiù in seminativi, pascoli, uliveti, frassineti e boschi. Pochi sono i fiumi, di medio-piccola estensione, che ne lambiscono le terre: il Buonotte, il Calabrò, ma soprattutto il Pollina, il cui tortoso corso è visibile nella foto di prima in colore chiaro.

Pur essendo uno dei pochi comuni d'Italia ad avere una spiaggia propria, nonostante gli oltre 1.000 metri di altitudine, da punti sparsi si possono scorgere diversi paesi delle Madonie, dei Nebrodi e di altre province, senza escludere lo spettacolare scenario dell'Etna nei giorni tersi.

Di carattere rurale, l'economia del paese è basata interamente sull'agricoltura e la pastorizia; a esse sono direttamente collegati gli artigiani ed i professionisti. Diverse unità trovano impiego in uffici pubblici e privati o nelle aziende locali o extra urbane. Nonostante lo spopolamento e l'esodo, la popolazione residente, infatti, è di appena 1.300, il reddito annuale è prevalentemente costituito dal ricavo dei prodotti caseari, dall'olio, dal grano e dagli agrumi.

Caratteristiche della zona ove ricade il predio: extraurbana collinare.

Tipologia di area urbanistica: agricola a traffico inesistente.

Servizi presenti nella zona: Nessun servizio ordinario o ad alta tecnologia è presente nella zona.

Servizi offerti dal territorio: Farmacia a Castelbuono (a circa 5 Km), Supermercati a Castelbuono (a circa 5 Km), Ristoranti-Agriturismi (Castelbuono), Ufficio Postale a Castelbuono (a circa 5 Km).

Caratteristiche delle aree limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Cefalù a circa 25 Km; Termini Imerese a circa 60 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Pollina con "Le Gole di Tiberio" e boschi.

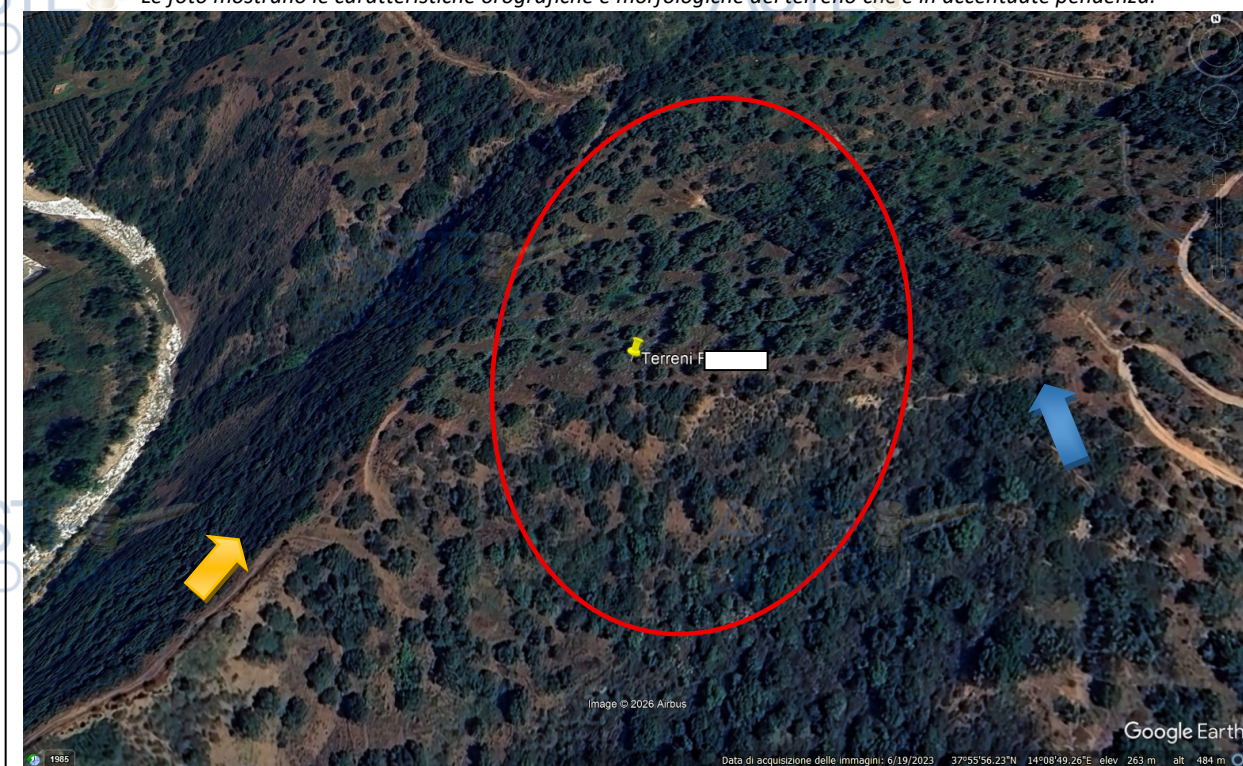
Attrazioni storiche: Castello dei Ventimiglia di Castelbuono, chiese e monumenti a Castelbuono e San Mauro Castelverde.

Principali collegamenti pubblici: Non vi è nessun servizio di collegamento pubblico nella zona.

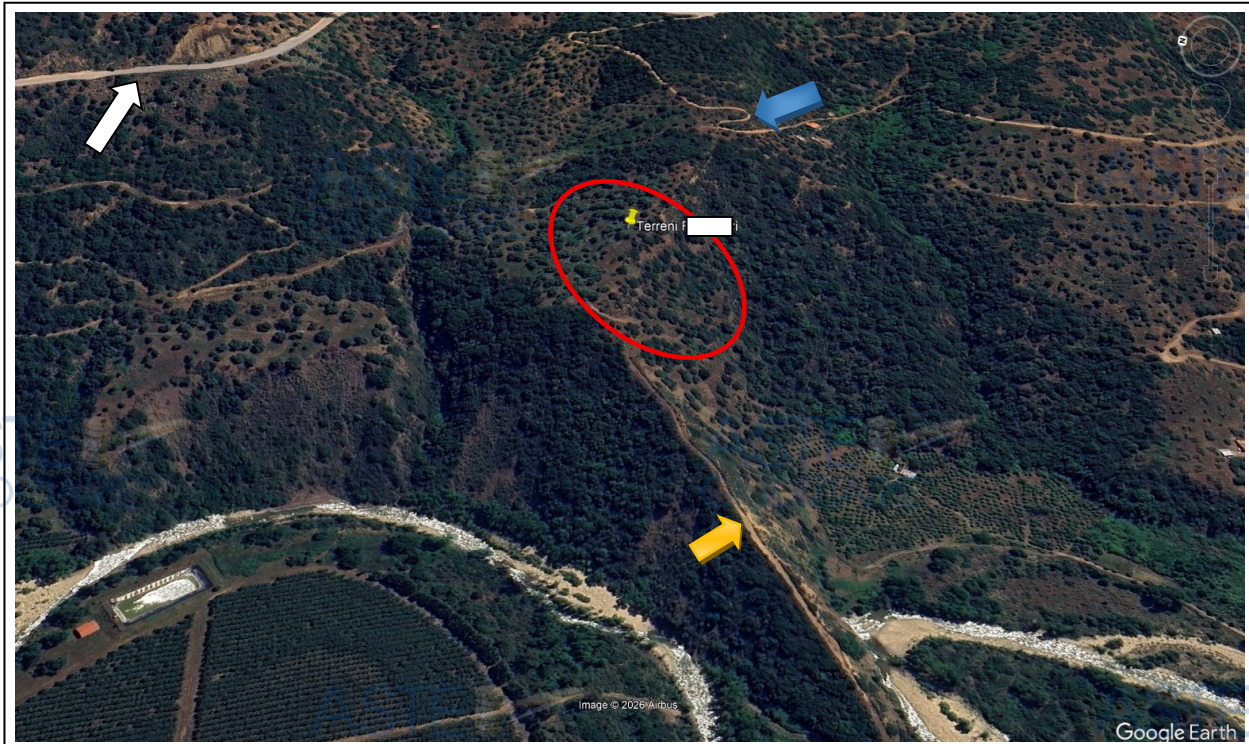
Viabilità: il fondo è intercluso ed è posto ad una certa distanza dalla pubblica via, strada provinciale n. 60. Vi si accede dal fondo “***”, del quale era parte, percorrendo, su un crinale, una stradella sterrata segnalata fa frecce di colore giallo nella foto che segue; diversamente transitando su una traccia che



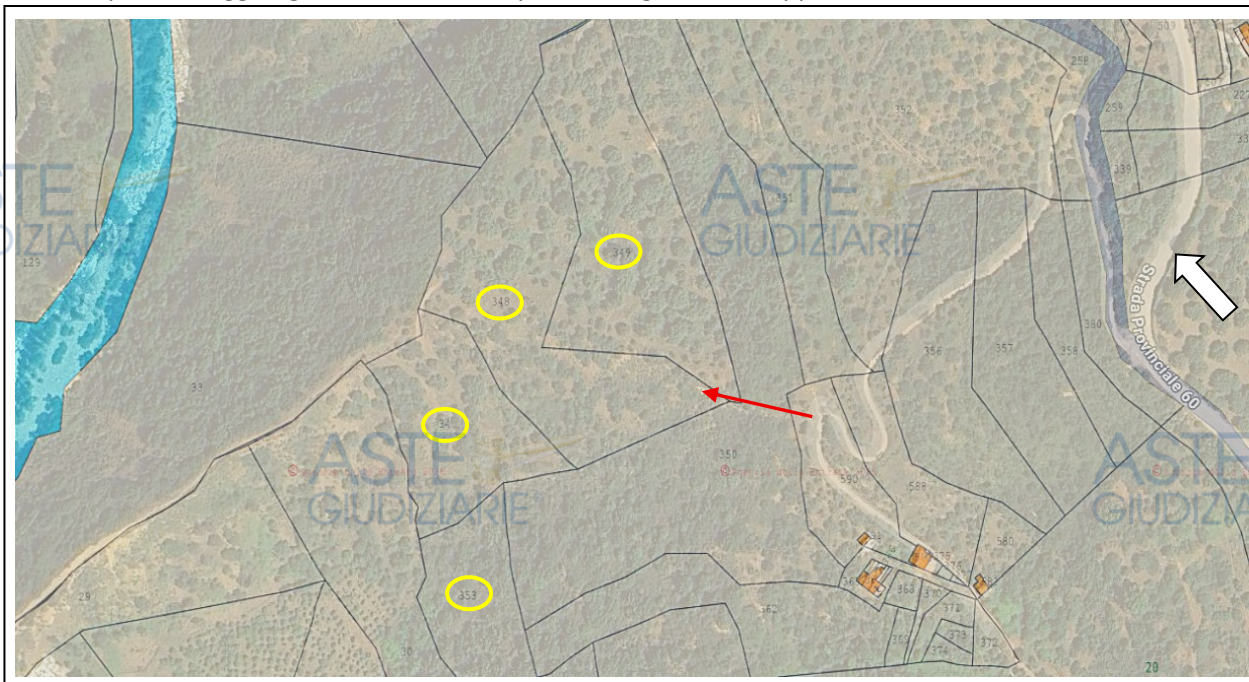
Le foto mostrano le caratteristiche orografiche e morfologiche del terreno che è in accentuate pendenza.



si sviluppa su accidentati terreni di proprietà terza e che consente, in qualche modo, con molta difficoltà ed a piedi, di raggiungere il predio (freccia azzurra nella foto che segue e che precede e freccia rossa nella seconda foto di questa pagina).



In alter parole, raggiungerlo è davvero complicato. Segue la sovrapposizione tra catasto e foto aerea.



Fondo agricolo

I terreni sono siti nella C/da Karsa ed hanno una orografia variegata risultando in massima parte ondulati e con elevate pendenze. La viabilità interna è inesistente, atteso che il fondo non è servito, direttamente, da alcuna strada; lo si raggiunge, dal predio "Tornisia" inerpicandosi con mezzo fuori strada, come mostrano le foto che precedono, lungo un aspro crinale alla cui sommità è stata tracciata una pericolosa stradella sterrata (mostrata da freccia gialla). Non vi sono strade di collegamento dirette, invece, con la

provinciale n. 60, segnalata da freccia bianca nelle superiori foto.

Si estende per circa 2.74.62 ettari e la coltivazione predominante risulta l'olivicultura che è praticata, nell'area in oggetto, con sistemi tradizionali.

La superficie complessiva è di **mq 27.462,00**.

Il terreno risulta di forma irregolare (consulta l'estratto di mappa in allegato n. 1), con morfologia variegata e pendenze marcate.

Sistemi irrigui presenti: no.

Colture erbacee: si.

Colture arboree: si.

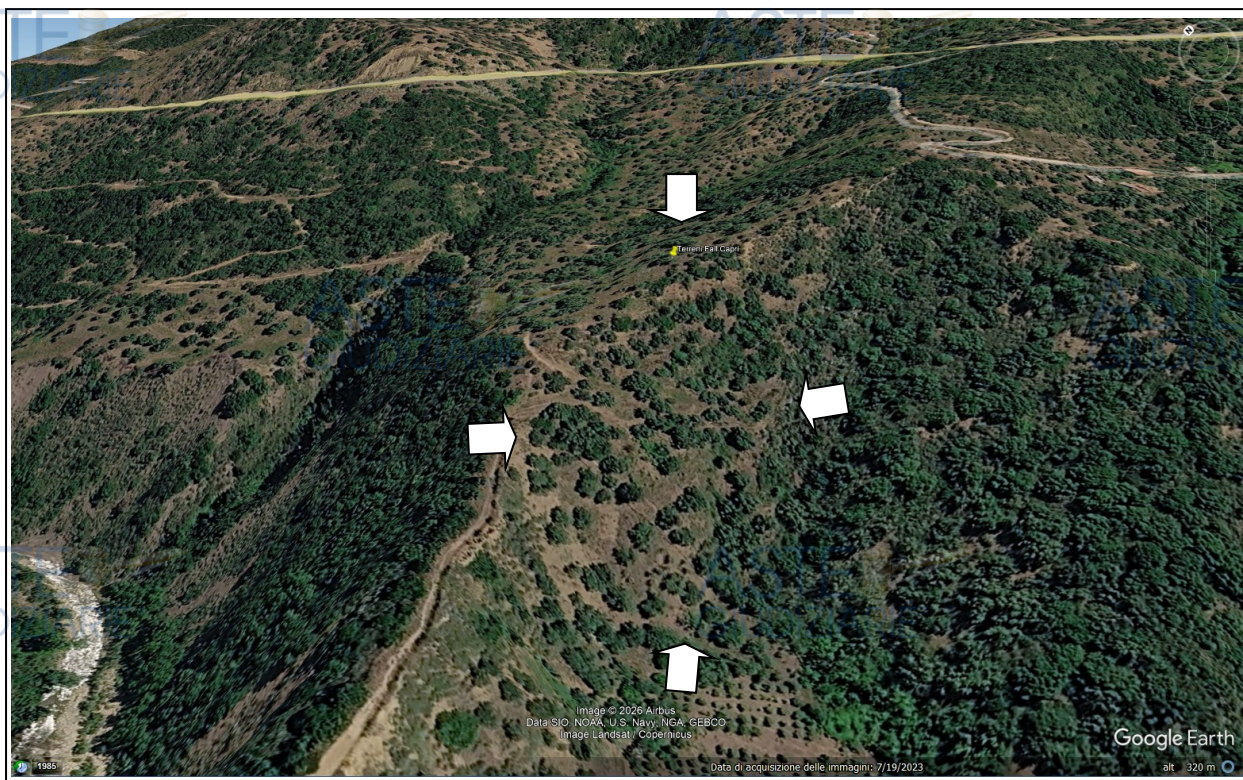
Selvicolture: no.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'intero fondo possono giudicarsi discrete.

Appare evidente, tuttavia, che gli oliveti non sono più curati e potati da tempo, nonchè difficili da raggiungere. L'immagine seguente mostra un versante della p.lla 349 segnalata da freccia celeste.



La foto aerea che viene dopo fa vedere, di massima, i confini del compendio agricolo che sono individuate da frecce bianche. Essendo una foto tridimensionale mostra anche la morfologia ondulata e con rimarcate pendenze del sito ove si distende il terreno.



3. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il fondo, nella sua interezza, ricade in zona "E1" – Area Agricola non irrigua destinata ad uso agricolo. In tali zone è ammessa la costruzione di case isolate d'abitazione con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq, altezza massima di ml 7,50, numero massimo di piani pari a due e distacco dai confine di ml 7,50. Sono consentite costruzioni di carattere agricolo non computate ai volumetrici, come stalle, fienili, silos, ricoveri, imoianti di trasformazione, per la conservazione dei prodotti agricoli, etc. Il predio è sottoposto a vincolo sismico di 2^a categoria, a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico. Per maggiori informazioni si consulti il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 2.

4. STATO DI POSSESSO:

In uso a ----- con sede in Palermo -----, con contratto di locazione stipulato in data 19/07/2012 con cadenza semestrale e canone di € 6.000,00. Registrato a Palermo il 09 agosto 2012 al numero 950, Serie 3. Tipologia contratto: Rinnovabile tacitamente e con scadenza 30/06/2027.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di fallimento a cura del Tribunale di Termini Imerese del 29.01.2013, rep. 3, a favore della massa dei creditori e contro la società -----, trascritta a Palermo in data 31.10.2013 ai nn. 48652/36872. Formalità che sarà cancellate a cura della procedura fallimentare.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



6.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni relative all'intero compendio:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Commerciale italiana spa contro -----
-----; Derivante da: finanziamento; Importo ipoteca: L. 2.000.000.000; Importo capitale: L. 1.000.000.000, a rogito di Notaio ***** in data 06/12/2000 ai nn. 38649; Iscritto/trascritto a Palermo in data 07/12/2000 ai nn. **032/**12; Note: ----- in qualità di terzi datori. ----- con sede in Castelbuono, in qualità di debitore non datore di ipoteca.



- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro -----
Derivante da: mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 2.200.000; Importo capitale: € 1.100.000, a rogito di Notaio Maria Bonomo in data 15/01/2003 ai nn. 40331; Iscritto/trascritto a Palermo in data 16/01/2003 ai nn. **50/**1; Note: ----- debitori ipotecari per la quota di 1/2 ciascuno. ----- in qualità di debitore non datore di ipoteca.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Siciliano società per azioni contro -----
-----; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 2.100.000; Importo capitale: € 1.050.000; a rogito di Notaio ** in data 18/09/2009 ai nn. **608/**717; Iscritto/trascritto a Palermo in data 21/09/2009 ai nn. **1931/**073; Note: -----terzi datori di ipoteca per 1/2 ciascuno. ----- con sede a Castelbuono in qualità di debitore non datore di ipoteca.



5.2.2 Pignoramenti: N° Gen. Rep. 63/2018 in corso di definizione che non contempera, tuttavia, i terreni oggetto della presente relazione.



5.2.3 Altre trascrizioni:

n. **914/**578 del 04.07.2013, sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Palermo in data 29.01.2013, rep. 3. A favore della massa dei creditori della -----
----- per la quota di ½ ciascuno. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.



6. MISURE PENALI

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Identificativo corpo: Fondo agricolo sito in San Mauro Castelverde (PA), Contrada Karsa.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non determinabili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.



Indice di prestazione energetica: Non specificato.
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.
 Vicolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004: Si.
 Avvertenze ulteriori: Non specificato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche (www.espropionline.it, www.urbiunit.com, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it) rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA), il cui ambizioso progetto è stato presentato in occasione del convegno nazionale del 27 settembre 2011 su «*La nuova indennità di esproprio per le aree agricole e inedificabili: cosa succede dopo la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi*», organizzato dalla rivista scientifica Espropionline, specializzata nell'espropriazione per pubblica utilità.

La ragione storica della costituzione dell'Osservatorio è stata infatti la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi (V.A.M) ad opera della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, che ha aperto un vuoto per progettisti di opere pubbliche ed autorità esproprianti, che si è inteso colmare fornendo un ausilio parametrico coerente con il nuovo contesto giuridico, obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

L'Osservatorio è diretto dall'ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare, direttore tecnico per la parte catastale della rivista www.urbiunit.com.

L'Osservatorio si avvale di un Comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica alla pagina <https://www.exeo.it/Faq/68/osservatorio-valori-agricoli.aspx>. I valori OVA, di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo edito da "Exeo" non possono intendersi integralmente sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari.

Il terreno prima descritto presenta le seguenti caratteristiche: è coltivato, in massima parte, a uliveto, non ha un accesso sufficiente (lo raggiunge solo attraversando terreni di terzi e, comunque, con percorsi realizzati su piste sterrate, sconnesse, strette e soggette a dilavamento e/o frane), densità di impianto dell'uliveto buona, buona anche l'esposizione e la maturità delle piante.

Con attinenza ai valori pubblicati da Exeo per l'anno 2025, cultura a uliveto (consulta la tabella in allegato n. 1), si ha una elaborazione di valore puntuale pari ad € 19.665/ettaro, ossia € 1,966/mq. Per il pascolo, il valore è di € 1.843/ettaro, pari ad € 0,18/mq, che arrotonda ad € 2.000/ettaro atteso che il terreno preso in esame è a pascolo, ma anche a pascolo arborato (più pregiato). Ne deriva che il prezzo è di € 0,20/mq (si consulti il quadro in allegato n. 1).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castelbuono;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.
 Perizia espletata dall'Ing. -----.

8.3 Valutazione:

Fondo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| Particella | Destinazione | Superficie | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------|------------------|------------|-----------------|--------------------|
| 34 AA | Uliveto | 4.861,00 | 1,966 € | 9.556,73 € |
| 35 AB | Pascolo | 349,00 | 0,200 € | 69,80 € |
| 348 AA | Uliveto | 8.980,00 | 1,966 € | 17.654,68 € |
| 348 AB | Pascolo arborato | 618,00 | 0,200 € | 123,60 € |
| 349 AA | Uliveto | 8.940,00 | 1,966 € | 17.576,04 € |
| 349 AB | Pascolo arborato | 227,00 | 0,200 € | 45,40 € |
| 353 | Uliveto | 3.487,00 | 1,966 € | 6.855,44 € |
| | | 27.462,00 | | 51.881,69 € |
| | | | in c.t. | 51.900,00 € |

8.4 Correzioni alla stima: scarsissima viabilità, interclusione. Si calcola il 10% in deduzione.

€ 51.900,00 x – 10% = € 46.710,00.

Giudizio di comoda divisibilità. Il C.T.U. ha ritenuto opportuno non frammentare il 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, ma soprattutto per evitare servitù di passaggio su una particella per raggiungerne un'altra.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della vendita: € 46.710,00.

Tanto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Termini Imerese, 23.03.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Filippo Zerilli



Handwritten signature of Filippo Zerilli

Allegati

Allegato N. 1: Stralcio del foglio di mappa n. 20 con segnate le particelle oggetto di stima; visure catastali storiche; quadri OVA che riassumono il valore per ettaro dei terreni ad uliveto, a pascolo e pascolo arborato.

Allegato N. 2: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Mauro Castelverde e Contratto di affitto.