

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESSE

SEZIONE EE.II.

Nuova perizia di stima del lotto n. 3 – Terreni in C/da Zurriga di
Pollina - 55/2022 del R.G.E.

Procedura promossa da:

... Omissis ...

Contro:

... Omissis ...

PREMESSA:

E' vero che il lotto n. 3 – terreni in C/da Zurrica - è stato valutato come se ricadesse, interamente, in zona agricola.

Sarebbe stato di certo più proficuo, però, che il debitore rilevasse la circostanza nell'arco dei 15 giorni ad esso concessi (dalla trasmissione dell'elaborato peritale) per esprimere osservazioni ed obiezioni sul punto.

Nondimeno, rassegna, di seguito, la nuova stima del compendio, cioè **del Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA), Contrada Zurrica.**

Riporta, nelle pagine susseguenti, i passi più salienti della precedente relazione con qualche precisazione e/o aggiornamento.

DESCRIZIONE

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto.

Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo.

La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11 già depositato).

Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73, 76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

CONFINI

L'esteso compendio agricolo, nella sua totalità, confina: a Nord con il torrente "Zurica" e con le p.lle 419-374-57 del medesimo fg. 15 di Pollina; ad Est con il torrente "Passo di Maggio"; a Sud con la "Regia Trazzera per Castelbuono", dalla quale trovano accesso tanto i terreni situati a monte ed a valle della stessa, quanto i fabbricati rurali ivi realizzati; ad Ovest con le p.lle 109-196-432-44-122-153-5 del foglio di mappa 15 di Pollina. Il lettore consulti i fogli di mappa n. 15 e n. 22 in allegato n. 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo a seminativo	48927,00 mq	48927,00 mq	1,00	48927,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo a pascolo	279916,00 mq	279916,00 mq	1,00	279916,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo arborato	211730,00 mq	211730,00 mq	1,00	211730,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo bosco ceduo	378342,00 mq	378342,00 mq	1,00	378342,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo frassineto	9219,00 mq	9219,00 mq	1,00	9219,00 mq	0,00 m	
Fabbricato distinto con la p.lla 384	95,00 mq	111,35 mq	1,00	111,35 mq	3,00 m	Terra
Terreno agricolo oliveto	10430,00 mq	10430,00 mq	1,00	10430,00 mq	0,00 m	
Laghetto artificiale	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
fabbricato distinto con la p.lla 383	190,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				938895,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				938895,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il laghetto artificiale non è censito in catasto e non ha un proprio identificativo; ricade su numerose particelle che saranno valutate in funzione della coltura indicata nelle visure. Conseguisce che di esso non viene, nelle tabelle sopra elaborate, riportata la superficie che la piattaforma, erroneamente, sommerebbe a quella dei terreni su cui giace falsando il risultato finale. La superficie del suo specchio d'acqua, comunque, ammonta a circa mq 2.100.

In merito al grande fabbricato distinto con la p.lla 383 è necessario chiarire che esso risale, ma solo in parte e per circa mq 220, a prima del 1° settembre 1967, mentre l'altra porzione è stata ampliata in tempi successivi senza il preventivo rilascio di una Concessione Edilizia. Conseguisce che la stima riguarderà solo la parte legittima, cioè i 220 mq, mentre escluderà l'ampliamento di mq 193 circa. La consistenza sopra riportata, pertanto, attiene solo la parte commerciabile e non quella segnalata nella visura catastale. In allegato n. 11 della perizia già depositata è acclusa la pianta dello stato di fatto con segnare, in colori diversi, le porzioni prima dette.

Con relazione al fabbricato distinto con la p.lla 384 viene considerata solo la porzione legittimamente costruita e non anche l'ampliamento abusivo (si consulti la pianta dello stato di fatto in allegato n. 11).

DATI CATASTALI

La società indicata nelle visure catastali accluse in allegato n. 12 già in atti corrisponde a quella reale.

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	13				Pascolo	1	34292 mq	35,42 €	12,4 €	
15	55		AA		Seminativo	4	299 mq	0,39 €	0,15 €	
15	55		AB		Pascolo	1	851 mq	0,88 €	0,31 €	
15	151		AA		Pascolo	1	90 mq	0,09 €	0,03 €	
15	151		AB		Oliveto	3	624 mq	1,77 €	1,61 €	
15	151		AC		Pascolo arborato	2	846 mq	1,09 €	0,35 €	
15	152		AA		Oliveto	3	928 mq	2,64 €	2,4 €	
15	152		AB		Pascolo arborato	2	132 mq	0,17 €	0,05 €	
15	187		AA		Seminativo	1	4321 mq	20,08 €	8,93 €	
15	187		AB		Pascolo arborato	2	549 mq	0,71 €	0,23 €	
15	260				Pascolo	1	2640 mq	2,73 €	0,95 €	
15	135		AA		Pascolo	1	119 mq	0,12 €	0,04 €	
15	135		AB		Seminativo	2	61 mq	0,22 €	0,09 €	
15	183		AA		Pascolo	1	4998 mq	5,16 €	1,81 €	
15	183		AB		Pascolo arborato	2	802 mq	1,04 €	0,33 €	
15	132				Pascolo	1	48 mq	0,05 €	0,02 €	
15	184		AA		Seminativo	1	4615 mq	21,45 €	9,53 €	
15	184		AB		Pascolo arborato	2	845 mq	1,09 €	0,35 €	
15	261				Pascolo arborato	2	1442 mq	1,86 €	0,6 €	
15	185				Pascolo	1	5420 mq	5,6 €	1,96 €	
15	262				Pascolo	1	2320 mq	2,4 €	0,84 €	
15	188		AA		Pascolo	1	3092 mq	3,19 €	1,12 €	
15	188		AA		Pascolo	1	3092 mq	3,19 €	1,12 €	
15	188		AB		Pascolo arborato	2	308 mq	0,4 €	0,13 €	
15	264				Pascolo	1	500 mq	0,52 €	0,18 €	

15	266		AA		Pascolo	1	1661 mq	1,72 €	0,6 €	
15	266		AB		Seminativo	2	159 mq	0,57 €	0,25 €	
15	46		AA		Seminativo	4	2323 mq	3 €	1,2 €	
15	46		AB		Pascolo arborato	2	1031 mq	1,33 €	0,43 €	
15	7				Pascolo	1	7370 mq	7,61 €	2,66 €	
15	186				Pascolo	1	4880 mq	5,04 €	1,76 €	
15	263				Pascolo	1	2590 mq	2,68 €	0,94 €	
15	362				Pascolo arborato	2	3757 mq	4,85 €	1,55 €	
15	363				Pascolo	1	3432 mq	3,54 €	1,24 €	
15	138		AA		Pascolo	1	1122 mq	1,16 €	0,41 €	
15	138		AB		Pascolo arborato	2	1989 mq	2,57 €	0,82 €	
15	144				Pascolo arborato	2	3320 mq	4,29 €	1,37 €	
15	161				Pascolo arborato	2	1150 mq	1,48 €	0,48 €	
15	139		AA		Seminativo	4	8000 mq	10,33 €	4,13 €	
15	139		AB		Pascolo	1	800 mq	0,83 €	0,29 €	
15	145		AA		Pascolo	1	206 mq	0,21 €	0,07 €	
15	145		AB		Pascolo arborato	2	554 mq	0,72 €	0,23 €	
15	159		AA		Pascolo arborato	2	4700 mq	6,07 €	1,94 €	
15	159		AB		Bosco ceduo	U	4300 mq	1,78 €	0,067 €	
15	160				Pascolo arborato	2	1243 mq	1,6 €	0,51 €	
15	150		AA		Pascolo	1	180 mq	0,19 €	0,07 €	
15	150		AB		Pascolo arborato	2	1570 mq	2,03 €	0,65 €	
15	163		AA		Pascolo	1	13 mq	0,01 €	0,01 €	
15	163		AB		Pascolo arborato	2	517 mq	0,67 €	0,21 €	
15	164		AA		Pascolo arborato	2	18 mq	0,02 €	0,01 €	
15	164		AB		Pascolo	1	12 mq	0,01 €	0,01 €	
15	402		AA		Frassineto	3	9219 mq	14,28 €	2,38 €	

15	402		AB		Seminativo	4	14302 mq	18,47 €	7,39 €	
15	402		AC		Oliveto	3	15 mq	0,04 €	0,04 €	
15	402		AD		Pascolo	1	65628 mq	67,79 €	23,73 €	
15	402		AE		Pascolo arborato	2	90838 mq	117,28 €	37,53 €	
15	202				Pascolo	1	9810 mq	10,13 €	3,55 €	
15	204				Pascolo	1	6657 mq	6,88 €	2,41 €	
15	205				Pascolo arborato	2	26 mq	0,03 €	0,01 €	
15	382				Oliveto	3	4510 mq	12,81 €	11,65 €	
15	123				Pascolo	1	9335 mq	9,64 €	3,37 €	
15	130		AA		Seminativo arborato	2	16551 mq	72,66 €	29,92 €	
15	130		AB		Oliveto	3	2149 mq	6,1 €	5,55 €	
15	130		AC		Pascolo arborato	2	11850 mq	15,3 €	4,9 €	
15	136				Pascolo	1	1577 mq	1,63 €	0,57 €	
15	258				Pascolo	1	2030 mq	2,1 €	0,73 €	
15	259		AA		Pascolo	1	535 mq	0,55 €	0,19 €	
15	259		AB		Seminativo	2	40 mq	0,14 €	0,06 €	
15	127		AA		Pascolo	1	1224 mq	1,26 €	0,44 €	
15	127		AB		Seminativo	2	336 mq	1,21 €	0,52 €	
15	119		AA		Seminativo	4	1581 mq	2 €	0,82 €	
15	126		AA		Pascolo	1	2079 mq	2,15 €	0,75 €	
15	126		AA		Pascolo	1	2079 mq	2,15 €	0,75 €	
15	126		AB		Pascolo arborato	2	671 mq	0,87 €	0,28 €	
15	131		AA		Seminativo	2	9522 mq	34,42 €	14,75 €	
15	131		AB		Oliveto	3	840 mq	2,39 €	2,17 €	
15	131		AC		Pascolo arborato	2	5538 mq	7,15 €	2,29 €	
15	241				Orto irriguo	1	4900 mq	5,06 €	1,77 €	
15	383				Fabbricato Rurale		715 mq			
15	386				Pascolo	1	2035 mq	2,1 €	0,74 €	

15	385			Pascolo arborato	2	105 mq	0,14 €	0,04 €	
15	384		AA	Pascolo	1	65 mq	0,07 €	0,02 €	
15	384		AB	Fabbricato Rurale		125 mq			
15	387		AA	Pascolo	1	110 mq	0,11 €	0,04 €	
15	387		AB	Pascolo arborato	2	1 mq	0,01 €	0,01 €	
15	387		AC	Fabbricato Rurale		304 mq			
22	73			Pascolo	1	35220 mq	36,38 €	12,73 €	
22	76		AA	Seminativo	4	15000 mq	19,37 €	7,75 €	
22	76		AB	Bosco ceduo	U	5000 mq	2,07 €	0,77 €	
22	76		AC	Pascolo	1	1660 mq	1,71 €	0,6 €	
22	81		AA	Pascolo	1	2222 mq	2,3 €	0,8 €	
22	81		AB	Seminativo	2	213 mq	0,77 €	0,33 €	
15	156			Pascolo	1	6312 mq	6,52 €	2,28 €	
15	221			Pascolo	1	6110 mq	6,31 €	2,21 €	
15	223		AA	Pascolo arborato	2	5690 mq	7,35 €	2,35 €	
15	223		AB	Bosco ceduo	U	576 mq	0,24 €	0,09 €	
15	222			Pascolo	1	6137 mq	6,34 €	2,22 €	
15	220			Pascolo	1	6125 mq	6,33 €	2,21 €	
15	124			Pascolo	1	1357 mq	1,4 €	0,49 €	
15	154		AA	Bosco ceduo	U	490 mq	0,2 €	0,08 €	
15	154		AB	Pascolo arborato	2	5800 mq	7,49 €	2,4 €	
15	404		AA	Bosco ceduo	U	367976 mq	152,04 €	57,01 €	
15	404		AB	Pascolo	1	1 mq	0,01 €	0,01 €	
15	203			Pascolo	1	7000 mq	7,23 €	2,53 €	
15	206			Pascolo	1	3190 mq	3,29 €	1,15 €	
15	171		AA	Oliveto	3	1364 mq	3,87 €	3,52 €	
15	171		AB	Pascolo	1	3690 mq	3,81 €	1,33 €	
15	171		AC	Pascolo arborato	2	2051 mq	2,65 €	0,85 €	

15	172			Pascolo	1	1473 mq	1,52 €	0,53 €	
15	143		AA	Pascolo arborato	2	50000 mq	64,56 €	20,66 €	
15	143		AB	Pascolo	1	5600 mq	5,78 €	2,02 €	
15	362			Pascolo arborato	2	3757 mq	4,85 €	1,55 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e con quanto rappresentato nell'atto di pignoramento.

Con riferimento ai terreni, tenuto conto che essi sono incolti, non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella realmente esistente.

Con attinenza ai fabbricati, tutti censiti al catasto terreni come F.R., non vi è completa corrispondenza tra quanto rinvenuto in sito e quanto autorizzato dal Comune di Pollina con i titoli abilitativi di cui riferirà nel capitolo "regolarità edilizia".

Le visure catastali di ciascuna particella sono accluse nell'allegato n. 12 già depositato.

PRECISAZIONI

Il compendio agricolo è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità interna del vasto predio di **** Omissis ****, di cui al lotto funzionale n. 1. Ne consegue che quest'ultimo, più specificatamente la strada interna, sarà sottoposto a servitù di passaggio in favore della tenuta in parola: dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità da corrispondere è pari: al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero; al valore del soprassuolo; agli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della viabilità servente.

Il C.T.U. computerà il valore dell'area occupata che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di circa 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di circa mq 14.850,00.

Nel capitolo stima del lotto funzionale n. 1 (tenuta), il C.T.U., ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio che è di € 1,78/mq. Avremo: mq 14.850 x € 1,78/mq = € 26.433,00. A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire il fondo servente. Il sottoscritto la valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00.

Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale deve elargire all'aggiudicatario del fondo servente, di cui al lotto funzionale n. 1, è pari ad € 30.398,00. Aggiunge a questa cifra, ove la servitù verrà istituita bonariamente, le spese notarili che indica, forfettariamente, in € 3.000,00. Il totale è di € 33.398,00 che saranno detratti dalla stima.

E' chiaro che se l'aggiudicatario del fondo servente dovesse ritenere insufficiente l'indennità oggi calcolata, avrà la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria che potrà stabilire un diverso quantum.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento ai terreni evidenzia che non vengono più coltivati da diversi anni e dunque risultano improduttivi e riconquistati dalla natura.

Circa i fabbricati può dire che versano tutti in cattive condizioni fisiche, che numerosi tetti sono crollati e che gli eventi meteorologici, uniti a movimenti geologici e/o all'inadeguatezza delle fondazioni e delle strutture in elevazione, soprattutto dell'edificio riconosciuto con la p.lla 383, hanno provocato danni alle murature, agli infissi ed alle coperture. L'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ha fatto il resto.

Per dirla in maniera diretta e senza tanti giri di parole, non vi è un solo fabbricato che può essere ritenuto agibile ed utilizzabile. Problemi di sicurezza, legati agli aspetti di precarietà statica, ne sconsigliano l'uso. L'aggiudicatario avrà la facoltà, in ogni caso, di eseguirne la demolizione e ricostruzione, ma solo delle parti legittime dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate, per quanto è dato di sapere, dal diritto di attingimento d'acqua dalle vasche e/o dai pozzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti depositati e delle visure catastali non emergono servitù, censo, livello ed usi civici in danno ai beni pignorati. È del tutto evidente, però, che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con i diritti di passaggio, di attingimento d'acqua, etc. che si dovessero essere maturati negli anni, ma che non trovano riscontro in carte scritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La casa colonica, oggi distinta al fg. 15 con la p.lla 384 (già ricadente sulla p.lla 171) è stata realizzata con una fondazione in c.a., muri portanti in blocchi di cemento-pomice allettati su malta cementizia, trave di coronamento in c.a. e solaio di copertura piano in latero-cemento. Tanto i prospetti, quanto i tramezzi interni, sono definiti con il solo traversato, dunque senza intonaco di finitura e tinteggiatura. Tre stanze, quella adibita a caseificio, il bagno e la cucina, sono rivestite con piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è completato in tutti gli ambienti; i pavimenti sono conclusi con mattoni in cemento a scaglie di marmo; mancano le porte interne ed i serramenti esterni, in legno, sono stati divelti, vandalizzati e non assolvono più al loro compito. Lesioni piuttosto evidenti sono presenti sui prospetti e sulle murature interne; il solaio ha preso così tanta acqua che è penetrata all'interno (ancora visibili sono le macchie); il bagno è stato completamente distrutto. La casa colonica, per concludere, versa in uno stato pietoso e necessita di interventi di recupero talmente estesi e costosi da superare il valore stesso dell'immobile. Nell'allegato n. 11 già depositato è possibile consultare le foto n. 123 e nn. 125-138 che ritraggono gli esterni e gli interni del fabbricato distinto con la p.lla 384.

Il fabbricato rurale riconosciuto con la p.lla 387, porcilaia (foto n. 124), è stato elevato con una fondazione in c.a. e muri portanti in blocchi di tufo e/o in cemento pomice; i solai erano in legno. Come accennato in precedenza, le sue condizioni statiche e di conservazione sono talmente critiche da suggerirne la demolizione, tanto più che quasi tutte le coperture sono già crollate.

Il grande edificio contraddistinto con la p.lla 383 (foto n. 123 e 144-156 in allegato n. 11 già depositato) si compone di un agglomerato di fabbricati elevati uno accanto all'altro e distinti, per uso: a stalla per bovini; stalla per ovini; fienile e spazi adiacenti. Risultano costruiti, almeno in parte, con fondazione, verosimilmente, in c.a., pilastri e travi in elevazione dello stesso materiale; le coperture, invece, sono costituite da travature lignee, tavolato e tegole in laterizio del tipo marsigliesi. Le

rifiniture sono rappresentate, esclusivamente, dai grossolani intonaci interni ed esterni; mancano gli infissi e le condizioni dell'intero complesso sono pessime: sono crollate due porzioni di tetto nella stalla per bovini e quello che rimane è prossimo a cadere, è venuto giù il tetto del locale che fa da disimpegno, sono precipitati in terra i tetti dei locali comunicanti, rispettivamente, con la stalla ovini e con il fienile, nonché quelli dei due locali siti tra la stalla bovini ed il fienile; infine, le murature perimetrali presentano vistose lesioni, segno di cedimento delle fondazioni o di smottamento del piano fondale come farebbe supporre la notevole rotazione del muro di contenimento realizzato a monte della stalla ovini (osserva la foto n. 147 in allegato n. 11). Anche questo fabbricato sarebbe da demolire atteso che non può essere utilizzato in alcun modo stante la sua intrinseca pericolosità statica e la totale assenza delle condizioni minime di sicurezza.

Sul compendio, infine, insiste un bacino artificiale con uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq ed una grande vasca di riserva idrica con uno specchio d'acqua di circa mq 84, quest'ultima realizzata con struttura in c.a. ed in disuso da tanti anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

**L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:**

- **Registrazione contratto: 29/04/2013 - Scadenza contratto: 31/05/2030.**

La società "... omissis ..." con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, "... omissis ...", parte dei terreni in oggetto.

Per l'ammontare della locazione si consulti il calcolo effettuato dal sottoscritto e depositato, sotto forma di consulenza tecnica, in Tribunale.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il notaio Vincenzo Calderini, nella sua relazione, precisa, per tutti i beni fin qui elencati, che "... omissis ..." con sede a Castelbuono identifica la società "... omissis ..." per la quale trasformazione, tuttavia, non ha rilevato la trascrizione del relativo atto.

In allegato n. 14 sono acclusi i titoli di proprietà che il CTU è riuscito a reperire.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 17/11/2005

Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

A favore ... omissis ...

Contro ... omissis ...

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: notaio Maria Angela Messana

Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7194

N° raccolta: 2503

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Palermo il 17/11/2005

Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374

Quota: 1/1

Importo: € 11.000.000,00

A favore di ... omissis ...

Contro ... omissis ...

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500.000,00

Rogante: notaio Maria Angela Messana

Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7193

N° raccolta: 2502

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da ... omissis ...

Iscritto a Palermo il 04/12/2008

Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565

Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

A favore di ... omissis ...

Contro ... omissis ...

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: ... omissis ...

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498

Iscritto a Palermo il 12/06/2013

Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

A favore di ... omissis ...

Contro ... omissis ...

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.495,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte:

- in zona territoriale omogenea "E2" - Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione;
- in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione;
- in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione;
- in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione.

In calce è possibile consultare i certificati di destinazione urbanistica che forniscono informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni.

E' vivamente consigliato a chi vorrà partecipare all'asta di studiare a fondo i due certificati urbanistici acclusi alla presente e di visitare il predio, attesa la sua vastità e complessità. In ogni caso la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 14.03.2005, rep. 10018, rac. 3735, in notaio Francesco Minutella di Castelbuono, registrato a Cefalù il 01.04.2005 al n. 370 (copia in allegato n. 14 già depositato), con il quale la società "... omissis ..." ebbe ad acquistare parte del compendio di C/da Zurrica da certo sig. ... omissis ..., emerge che quest'ultimo, in ordine ai fabbricati esistenti sul fondo, ebbe a dichiarare che:

- il fabbricato rurale identificato con la p.lla 383 fu elevato in data anteriore al primo settembre 1967;
- i fabbricati rurali corrispondenti alle p.lle 384, 385 e 387 furono costruiti, giusta Nulla Osta, prot. 2895 bis, rilasciato dal Sindaco del Comune di Pollina in data 07.07.1971, nonché giusta la Concessione Edilizia n. 3033 rilasciata in data 01.10.1978.

Il C.T.U. fornisce al lettore le seguenti dettagliate informazioni che derivano dall'accesso agli atti compiuto al Comune di Pollina e dalla visione diretta dell'immagine aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra i mesi di marzo e giugno del 1967, disponibile presso la S.A.S. T.D. di Palermo.

1) L'edificio rurale, contraddistinto dalla particella 384, fu elevato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 del 1970, rilasciato il 22.07.1970 al sig. ... omissis ..., dante causa dell'odierna società debitrice, per la costruzione di una casa colonica ad una sola elevazione fuori terra con pertinente pollaio, porcile e vasca di riserva idrica, il tutto da costruire sulla p.lla 171 del foglio di mappa n. 15 di Pollina (copia della documentazione è in allegato n. 11 già depositato); seguì la variante in corso d'opera legittimata dal Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 bis, pratica n. 58, dell'anno 1971, rilasciato al sig. ... omissis ... in data 07/07/1971 (copia in allegato n. 11 già depositato). Sulla scorta del sopralluogo eseguito riferisce che è stata realizzata solo la casa colonica in assonanza al titolo, cioè conformemente allo stesso (si osservi e si compari la pianta dello stato di fatto con quella approvata in allegato n. 11), mentre non vi è traccia, sui luoghi, del pollaio e del porcile. La vasca, realizzata successivamente (con titolo di cui al successivo punto 2), è stata censita con la p.lla 385, ma la sagoma inserita in mappa non corrisponde a quella reale. Accanto alla casa colonica è stato edificato un locale, del tutto abusivamente, con una superficie di circa 25 mq, che versa in condizioni

statiche molto scadenti (osserva la pianta in allegato n. 11 e le foto nn. 126 e 129 sempre in allegato n. 11). Di esso è crollato il tetto, mentre i muri perimetrali presentano profonde fenditure ed evidenti ribaltamenti a causa di cedimenti fondali. Quest'ultimo edificio, e per motivi di sicurezza e perché abusivo, dovrà essere diroccato ed il costo presuntivo è di € 1.000,00 che sarà detratto dalla stima.

2) In data 13.09.1978, il Comune di Pollina rilasciò, al sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, la Concessione per l'esecuzione di opere n. 2154, pratica 27, anno 1978, per il riattamento di una porcilaia esistente, la costruzione di una vasca in c.a. e la formazione di un pozzo. Successivamente, il medesimo titolare della Concessione, chiese, per sopravvenute esigenze, un nuovo titolo che sostituisse quello emanato nel 1978. Così, il Comune di Pollina, rilasciò la Concessione per l'esecuzione di opere n. 3033, pratica n. 31, anno 1978 (copia dei documenti è consultabile in allegato n. 11), del primo Dicembre 1978, che autorizzava la realizzazione dell'ampliamento della porcilaia esistente, la costruzione di un nuovo locale per lo svezzamento dei maialetti e per l'ingrasso; di una concimaia; la costruzione di una vasca per la raccolta e distribuzione dell'acqua; la costruzione di due pozzi per la captazione dell'acqua; la formazione di una recinzione.

Le opere indicate nel progetto sono state realizzate, ma la posizione del complesso rurale, sul terreno, è diversa rispetto a quella segnata nel progetto. Il corpo di fabbrica, sebbene elevato sulla p.lla 123, risulta ruotato di circa 40° in senso orario ed i previsti corpi di fabbrica, staccati tra loro, sono stati, invece, accorpati (uniti) in un unico lungo e stretto edificio (osserva la foto n. 124 in allegato n. 11 e comparala con il progetto approvato accluso sempre in allegato n. 11 già depositato). Nonostante queste evidenti difformità, fu emesso, in data 19.05.1980, dall'assessore ai LL.PP. del Comune di Pollina, il permesso di uso (agibilità) n. 1313, allibrato al n. 31, anno 1980, e riferito alla Concessione n. 3033 del 01/12/1978 (copia in allegato n. 11). Oggi, l'edificio, versa in condizioni statiche molto critiche accertato che numerosi tetti sono crollati e che le murature perimetrali ed interne presentano lesioni importanti, tanto da ritenerlo inutilizzabile ed inagibile. Il C.T.U., tenuto conto che risulta difforme, semi diruto e non sanabile (l'intero territorio di Pollina è sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò inibisce la possibilità di invocare la legge 326/2003 - ultimo condono), ne prevede la demolizione il cui costo è indicato, forfettariamente, in € 3.000,00 che saranno detratti dalla stima del compendio.

3) Il sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 11.08.1981, prot. 002952, presentò istanza al Comune di Pollina per la costruzione di un invasor collinare con argini in terra battuta che aveva già ottenuto il Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo in data 04/07/1981, prot. 10794. L'assessore ai LL.PP., il 31/08/1981, prot. 2952, firmò l'autorizzazione all'esecuzione delle opere. Il 22.12.1982, prot. 22620, il Genio Civile di Palermo, autorizzò il richiedente, sig. ... omissis ..., ad invasare l'acqua nel vascone di C/da Zurrica che, oggi, ha uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq (la documentazione è consultabile in allegato n. 11, come pure la foto n. 122 che lo ritrae). Esso risulta ricadente sulle p.lle 126-127-131-132-258, ma non è censito e per questo non possiede un univoco identificativo catastale.

4) Il Comune di Pollina, su istanza del sig. ... omissis ..., n.q. di amministratore unico della società ... omissis ..., in data 24/08/1999, prot. 2254, emanò l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di n. 3 pozzi trivellati in C/da Zurrica, sul foglio 15, p.lle 130, 258 e 159 (la documentazione è visionabile in allegato n. 11).

5) Il Sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 31.05.1986, ebbe rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 3107 (copia in allegato n. 11) per l'esecuzione di lavori di rimaneggiamento del tetto di un fabbricato rurale in Contrada Zurrica con sostituzione di tavolato e tegole. Trattasi, con ogni probabilità, del complesso di stalle, oggi, riconosciuto con la p.lla 383, ma della cui regolarità edilizia, nell'attuale configurazione plani-volumetrica, non vi è documento alcuno presso l'UTC di Pollina. Il sig. ... omissis ..., dante causa di "... omissis ..." ha dichiarato che risale a prima del 1° settembre 1967, consegue che sarebbe regolare dal punto di vista urbanistico e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985.

In verità le cose stanno diversamente: solo parte del fabbricato, quello campito in colore arancio nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 11, risale a prima del settembre 1967 perché figura in una foto aerea ripresa dall'I.G.M. tra i mesi di marzo e giugno del 1967. L'altra porzione, quella campita in colore verde nella medesima pianta, è stata costruita successivamente senza titolo abilitativo, cioè abusivamente. Il C.T.U., pertanto, escluderà dalla stima quest'ultima porzione atteso che non può essere oggetto di condono edilizio in quanto la L. 326/2003 non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Se ne prevede, pertanto, la demolizione per un costo stimato di massima in € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Esiste una costante giurisprudenza ed univoca del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo". Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio.

Anche questo edificio, p.lla 383, versa in pessime condizioni tanto dal punto di vista della stabilità che della sicurezza, prova ne è che sono crollati dei tetti, sono ben visibili numerose lesioni sui muri portanti e si notano principi di ribaltamento e/o scivolamento delle murature perimetrali per evidente inadeguatezza delle fondazioni e, probabilmente, per l'instabilità del terreno (consulta le foto 144-156 in allegato n. 11). A giudizio del sottoscritto non è agibile, né utilizzabile in alcun modo a causa di possibili ulteriori crolli dei tetti e di qualche muro. La stima riguarderà solo i 220 mq regolari ed assume significato unicamente per la possibilità, sempre prevista dalla legge, di poterne eseguire la demolizione e fedele ricostruzione.

Progetti

La società debitrice ha depositato e fatto pervenire stralci del progetto di un borgo in bioedilizia, denominato **** Omissis ****, da realizzare su una porzione dei terreni ricadente in zona "ET3" (p.lle 13-55-402), che ha conseguito il Nulla Osta di massima, con prescrizioni, da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 17.09.2021, prot. 20217, BB.NN. 58447/A.

È di tutta evidenza, trattandosi di vendita forzata, che il progetto di cui ha fatto cenno prima non è ricompreso nel lotto n. 3 poiché la proprietà dello stesso, i diritti, le eventuali pendenze economiche nei confronti dei progettisti rimangono, unicamente, in capo alla società debitrice che lo ha commissionato. In ragione di ciò la procedura, per conseguenza l'aggiudicatario, non può subentrare o acquisirlo, cioè farlo proprio.

STIMA

Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica.

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto

ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fg. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 221, Qualità

Pascolo - Fg. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Per la stima dei fondi agricoli di C/da Zurrica in Pollina ribadisce l'uso del "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli nella provincia di Palermo" su rilevazione dell'anno 2020, valevole nel 2021, riguardante le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli per le principali colture in ciascun comune. Il listino è stato pubblicato da "Exeo edizioni" e redatto da Antonio Dattila, agronomo, Antonio Iovine, ingegnere, consulente in materia di estimo catastale e Giovanni Malara, architetto, presidente del Coordinamento Commissioni Provinciali Espropri (consulta la tabella in allegato n. 12 già in atti).

Il quadro sinottico accluso in calce restituisce la composizione del compendio con le diverse colture indicate in catasto. I terreni agricoli sono stimati utilizzando il valore medio dei prezzi tratti dall'osservatorio e già applicati nella stesura della relazione principale (€ 0,53/mq).

Per i fondi edificabili, cioè ricadenti in zona territoriale omogenea "ET3" del vigente P.R.G., si servirà del sistema analitico detto "per indice di permuta".

Questa metodologia di stima meglio si presta a esprimere, in termini il più possibili oggettivi, il probabile valore del fondo perché si basa su quello che il proprietario potrebbe ricavare se lo permutasse ad un costruttore.

Stima della porzione del terreno ricadente in area edificabile: mq 231.752,00 (vedi la tabella acclusa in calce).

L'attuale strumento urbanistico colloca il terreno in zona ET3 destinata ad "Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche miste (residenziali o alberghiere)" che presuppone l'obbligatorietà della redazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata esteso all'intera area.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare lo 0,20 mc/mq con un numero massimo di due piani f.t. ed altezza massima di 7,50 metri. È possibile insediare edifici residenziali per un volume non superiore al 20% del totale; sono ammesse attrezzature alberghiere per un massimo del 40% del volume complessivo ammissibile; sono ammesse attrezzature per il tempo libero e di interesse comune per un volume massimo pari al 40% del totale. È prescritto che almeno il 50% dell'area impegnata rimanga a verde ed a spazi pubblici attrezzati.

Sarà necessario acquisire i pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo e/o del "Parco delle Madonie". Per le zone ricadenti in area SIC e/o ZPS è necessaria la relazione di incidenza e/o la VAS o VIA. Per le zone che ricadono in area P2 del PAI è richiesto uno ampio studio Idrogeologico dell'area interessata e dell'intorno. Per le aree che ricadono in fascia di rispetto dei boschi o in area boschiva l'edificazione è inibita, ma il volume che esprimono può essere trasferito nei limitrofi terreni non vincolati.

I fondi percorsi del fuoco negli anni 2016 e 2018 sono inibiti a scopo edificatorio, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, per un arco temporale di almeno 10

anni, ma la cubatura che può essere impiegata su terreni limitrofi non vincolati e di identica destinazione urbanistica.

La cubatura lorda edificabile della zona ET3 è di: $0,20 \text{ mc/mq} \times 231.752 \text{ mq} = \text{mc } 46.350,40$;

La superficie massima complessiva delle costruzioni sarà di: $\text{mc } 46.350,40 : \text{m } 3,00 = \text{mq } 15.450,13$.

Ipotizzando un prezzo di vendita del costruito di €/mq 785,00, pari alla media nella categoria villini della zona (consulta la tabella OMI in calce alla presente), il ricavo lordo è di: $\text{mq } 15.450,13 \times \text{€/mq } 785,00 = \text{€ } 12.128.352,00$.

L'incidenza del valore del terreno sul valore del costruito, è stimata, in permuta, in percentuali che oscillano tra il 15% ed il 20%. Il C.T.U. sceglie il valore minimo del 15% in funzione della articolata orografia del terreno, della difficoltà di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, linea elettrica, idrica, telefonica), dei maggiori costi dovuti ai trasporti attesa l'assenza di una adeguata viabilità.

La percentuale (15%) tiene conto dei costi per le opere di urbanizzazione, degli oneri di urbanizzazione e delle spese di progettazione. Si ricava, quindi, per il solo terreno, un presumibile prezzo commerciale di: $\text{€ } 12.128.352,00 \times 0,15 = \text{€ } 1.819.252,80$

Ne deriva la seguente quotazione a metro quadrato: $\text{€ } 1.819.252,80 : \text{mq } 231.752,00 = \text{€ } 7,849$ e in c.t. €/mq 7,85.

Il prezzo del fabbricato rurale censito con la p.lla 383, per le sue critiche condizioni statiche che hanno portato al crollo di numerosi tetti ed alle lesioni di numerosi pannelli murari, è stabilito, a corpo, in € 10.000,00. Esso deriva, unicamente, dalla possibilità di conservazione della volumetria realizzata attraverso la demolizione e successiva fedele ricostruzione, come previsto dalla legge.

Il fabbricato distinto con la p.lla 384, è al grezzo ed è stato pure vandalizzato, il suo valore unitario è pari ad € 200/mq che rappresenta un prezzo molto inferiore rispetto al minimo previsto dall'OMI (consulta la tabella in allegato n. 12 già depositato).

L'ampliamento realizzato abusivamente, invece, deve essere demolito ed il costo di € 1.000,00 sarà sottratto alla stima.

La porcilaia, p.lla 387, non viene valutata, accertate le pessime condizioni fisiche in cui versa a causa del crollo di quasi tutti i tetti e delle precarie condizioni delle murature. Di essa se ne prevede la demolizione anche con relazione alla difformità edilizia emersa rispetto al progetto approvato.

In merito al laghetto artificiale, il criterio di stima scaturisce dall'apporto che il bacino può dare alla coltura più significativa presente in quel territorio che è l'oliveto. Si tratta dello stesso criterio utilizzato per la valutazione del laghetto in C/da S. Anastasia di Castelbuono.

Dall'Osservatorio "Exeo" l'oliveto ricadente sul territorio comunale di Pollina detiene una quotazione media pari ad € 22.500 per ettaro.

Superficie impegnata dal laghetto: $\text{Mq } 2.100,00$

Oliveto: $\text{€ } 22.500/10.000 \text{ Mq} = \text{€ } 2,25/\text{mq} \times \text{Mq } 2.100,00 = \text{€ } 4.725,00$

Considerato che il laghetto in questione costituisce un importante "elemento di supporto" non solo alla biodiversità nelle dinamiche di evoluzione dei loro ecosistemi ma anche alla logistica funzionale della tenuta, sia in termini agronomici (irrigazione) che in termini di risorse/sfruttamento idrico, disponibile durante l'intero arco dell'anno, ritiene di potere incrementare il valore sopra determinato (€ 4.725,00) di una percentuale pari al 50% pervenendo al valore complessivo di € 7.087,50 ed in conto totale, per arrotondamento, di € 7.100,00. Valore che si trova indicato nel quadro sinottico di stima unito in calce.

La vasca di riserva idrica, i pozzi e gli impianti sono valutati a corpo in € 4.000,00.

Segue lo specchietto riepilogativo tratto dallo schema generale accluso in calce alla presente relazione.

Qualità	Superf.	Valore unitario	STIMA
Vincoli decaduti-agricola	104.817	€ 0,53	€ 55.553,01
Zona E2	3.450	€ 0,53	€ 1.828,50
Zona E3	599.335	€ 0,53	€ 317.647,55
Zona E4	1.400	€ 0,53	€ 742,00
Zona ET3	231.752	€ 7,85	€ 1.819.253,20
Fabbricato rurale distinto al fg. 15 con la p.lla 384, porzione regolare	111,35	€ 200,00	€ 22.270,00
Fabbricato rurale in pessime condizioni statiche, fg. 15, p.lla 383, porzione regolare	220	a corpo	€ 10.000,00
Vasca di riserva idrica e pozzi		a corpo	€ 4.000,00
Laghetto	2.100	a corpo	€ 7.100,00
Superf. Totale al netto del laghetto e di parte dei fabbricati rurali	942.898,00		€ 2.238.394,26
Deprezzamenti:	Variazioni catastali a seguito delle demolizioni		-€ 1.500,00
	Rischio per mancata garanzia -20% della stima		-€ 447.678,85
	Demolizioni: porz. P.lle 383-384, intera p.lla 387		-€ 6.000,00
	Indennità di servitù di passaggio in favore del lotto n. 1		-€ 33.398,00
	TOTALE		€ 1.749.817,41

Valore finale di stima: € 1.749.817,41.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità vi è da segnalare se non precisare che gli immobili stimati con la presente perizia saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in atto esistenti.

Consiglia ai possibili acquirenti, prima di partecipare all'asta, di effettuare ulteriori accertamenti sulla destinazione urbanistica dei terreni (i certificati acclusi hanno la validità di un solo anno), sulla condizione edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché sulla accessibilità ai fondi.

ELENCO ALLEGATI:

Tabella riassuntiva del compendio con segnate le aree che ricadono nelle diverse zone territoriali omogenee e la loro stima; Certificati di destinazione urbanistica; quadro riassuntivo dei valori OMI.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrìca

I terreni di Contrada Zurrìca ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminatoivo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB,

Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fig. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: in zona territoriale omogenea "E2" - Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In allegato n. 12 già depositato è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica che fornisce informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni.

Prezzo base d'asta: € 1.749.817,41.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € € 1.749.817,41

Bene N° 3 - Tenuta			
Ubicazione:	Pollina (PA) - Contrada Zurrica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tenuta Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità	Superficie	938895,35 mq

	Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fg. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato	
Stato conservativo:	Con riferimento ai terreni evidenzia che non vengono più coltivati da diversi anni e dunque risultano improduttivi e riconquistati dalla natura. Circa i fabbricati può dire che versano tutti in cattive condizioni fisiche, che numerosi tetti sono crollati e che gli eventi meteorologici, uniti a movimenti geologici e/o all'inadeguatezza delle fondazioni e delle strutture in elevazione, soprattutto dell'edificio riconosciuto con la p.lla 383, hanno provocato danni alle murature, agli infissi ed alle coperture. L'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ha fatto il resto. Per dirla in maniera diretta e senza tanti giri di parole, non vi è un solo fabbricato che può essere ritenuto agibile ed utilizzabile. Problemi di sicurezza, legati agli aspetti di precarietà statica, ne sconsigliano l'uso. L'aggiudicatario avrà la facoltà, in ogni caso, di eseguirne la demolizione e ricostruzione, ma solo delle parti legittime dal punto di vista edilizio ed urbanistico.	
Descrizione:	I terreni di Contrada Zurriga ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito	