

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INERENTE LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA x
S.P.A. CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxx (R.G. N. 824/94).

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame degli atti;
3. Elenco immobili;
4. Sopralluoghi effettuato;
5. Dati relativi al compendio immobiliare;
6. Dati relativi agli immobili compresi nel complesso rurale;
7. Valutazione di mercato degli immobili;
8. Scheda riassuntiva.

1) PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 28.11.2006, il sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio (v. All. n.1) , al fine di valutare gli immobili rientranti nella esecuzione immobiliare promossa dalla xxx. contro xxxxxxxxxxxxxxxxx (R.G. N. 824/94).

Nel verbale di udienza del giorno 28 .11.2006 (v. All. n.1) viene riportato quanto segue: *"A questo punto l'Avv. Di Lorenzo chiede procedersi ad una nuova valutazione dell'immobile pignorato*

Il G.Es.

Preso atto conferisce l'incarico allo Ing. Mario D'Amore, ...".

2) ESAME DEGLI ATTI

Dall'atto di pignoramento datato 07.07.1994 (v. All. n.2) si evince: «

..... *omissis* ... **DICHIARA**

di sottoporre ad esecuzione forzata nei confronti della Società S
, i seguenti immobili
con ogni relativo diritto, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con
tutto quanto insiste sopra di essi e che costituisce o viene reputato immobile
per legge o destinazione, tutto incluso e nulla escluso:

- fondo rustico sito in territorio di Carini contrada Zucco, inteso "Lo
Zucco" esteso ha 147,00,93 – (ettari centoquarantasette e centiare
novantatre) e comunque per quel che in effetti si trova, avente i seguenti dati
catastali: N.C.T. di Carini, art. 18847 – ancora in testa ai precedenti
proprietari xx, F. 39 particelle 169, 171,
172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359; F. 45, particelle: 16, 17, 18, 30,
31, 32, 34, 94, 39, 43, 45, 46, 47, 69, 70, 72, 74, 78, 73, 92, 93, 253, 255,
254, 264, 266, 259, 267, 265, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 366, 367,
435, 439, 478, 479, 480, 507, 510, 531, 535, 544, 545, 566, 567, 568, 569,
620, 621, 622, 623, 624, 625, 637.

Fa parte dell'Azienda anche la particella 45 del foglio 45 iscritta nel
N.C.E.U. di Carini, che individua una parte dei fabbricati aziendali e più
precisamente la casa di abitazione padronale.

Il tutto confinante: a nord con terreno di diversi proprietari (ex
assegnatari E.R.A.S.) -, a sud con strada provinciale "Stazione Zucco
Giardinello", ad ovest con proprietà xxxxxxxx e strada comunale
"D'Aumale".».

3) ELENCO IMMOBILI

Dall'atto di pignoramento datato 07.07.1994 (v. All. n.2) si evince che gli immobili rientranti nella presente procedura esecutiva sono i seguenti:

« - fondo rustico sito in territorio di Carini contrada Zucco, inteso "Lo Zucco" esteso ha 147,00,93 – (ettari centoquarantasette e centiare novantatre) e comunque per quel che in effetti si trova, avente i seguenti dati catastali: N.C.T. di Carini, art. 18847 – ancora in testa ai precedenti proprietari xx, F. 39 particelle 169, 171, 172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359; F. 45, particelle: 16, 17, 18, 30, 31, 32, 34, 94, 39, 43, 45, 46, 47, 69, 70, 72, 74, 78, 73, 92, 93, 253, 255, 254, 264, 266, 259, 267, 265, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 366, 367, 435, 439, 478, 479, 480, 507, 510, 531, 535, 544, 545, 566, 567, 568, 569, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 637. ».

Occorre precisare che le particelle n.ri 92, 93, 267, 366, 435, 439, 478, 510, 531, 535, 637 tutte del foglio n. 45 sono state soppresse (v. All. 4/E) generando le p.lle n.ri 945, 946, 948 (v. All. 4/C), pertanto lo scrivente procederà di seguito trattando soltanto le particelle n.ri 945, 946 e 948.

4) SOPRALUOGHI EFFETTUATI

In data 28.12.2006 alle ore 11,30 previo avviso inviato a mezzo fax, il sottoscritto ing. Mario D'Amore, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, si recava sui luoghi in Carini località "Zucco" incontrandosi con il Dott. Domenico Lo Baido, n.q. di legale rappresentante della xxxxxxxxxxxx. Si dava così inizio alle operazioni di ricognizione dei luoghi prendendo appunti in fogli separati, scattando delle foto ed effettuando alcuni rilievi (v. All. n.3).

Successivamente il giorno 12.01.2007, il sottoscritto, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, previo avviso a mezzo fax, si recava, alle ore 9,00 nuovamente sui luoghi, al fine di dare seguito alle operazioni di consulenza concernenti nella ricognizione e nel rilievo dei fabbricati.

In data 02.02.2007, lo scrivente, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, previo accordi telefonici, si recava, alle ore 9,00, sui luoghi per proseguire le operazioni di rilievo dei fabbricati. Ivi venivano presi appunti in fogli separati e scattate alcune foto (v. All. n.3).

In data 16.02.2007, lo scrivente, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, previo accordi telefonici, si recava, alle ore 9,00, nuovamente sui luoghi per dare seguito ai rilievi dei fabbricati. Venivano presi appunti in fogli separati e scattate alcune foto (v. All. n.3).

In data 03.03.2007, lo scrivente, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, previo accordi telefonici alle ore 9,00, si recava sui luoghi al fine di dare seguito ai rilievi dei fabbricati. Venivano presi appunti in fogli separati e scattate alcune foto (v. All. n.3).

In data 20.03.2007, lo scrivente, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, previo accordi telefonici, si recava, alle ore 16,10, sui luoghi. Ivi si completavano le operazioni di ricognizione dei luoghi scattando delle foto prendendo appunti in fogli separati e venivano definiti i rilievi dei fabbricati insistenti sulle p.lle n.ri 43, 45, 46 del foglio n.45 del Comune di Carini (v. All. n.3).

5) DATI RELATIVI AL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di una tenuta con insistente complesso rurale immobiliare la cui realizzazione risale al '700 e la cui estensione catastale totale, inclusa l'area

di sedime del complesso rurale immobiliare e di qualche fabbricato rurale, risulta essere pari a circa centoquarantasette ettari (Ha 147,00). Il complesso rurale immobiliare, che si trova in una posizione dominante, si raggiunge percorrendo un lungo viale alberato che si imbecca dalla strada provinciale "Stazione Zucco" (v. planimetria generale in scala 1:4.000 in All. n.7). Tale complesso rurale immobiliare di forma rettangolare, dal quale spiccano n. 4 torri di avvistamento (realizzate in corrispondenza degli angoli), possiede n.ro 3 portali d'accesso (ad est, a sud ed a ovest) che lo separano dal resto del fondo agricolo. La sua originaria concezione (v. planimetria generale in scala 1:500 in All. n.7 e 7/bis), prevedeva una zona destinata prettamente alle residenze (insistente sulla p.lla n. 45) con annesso un edificio destinato alla produzione dell'olio oggi impropriamente adibito parte a residenze, parte a magazzino e parte a deposito del fieno, una zona destinata alla produzione ed alla conservazione del vino (oggi gran parte inutilizzata ed in parte destinata a stalle e officina mezzi agricoli oltre ad un piccolo spogliatoio, il tutto insistente sulla p.lla n. 43) ed una zona destinata alla residenza di servizio (oggi in buona parte diruto o utilizzato prettamente a ricovero animali, insistente sulla p.lla n. 46). Tale complesso negli anni ha subito riadattamenti dovuti alle utilizzazioni contingenti succedutesi nel tempo e oggi versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione della casa padronale e di qualche magazzino o deposito (v. All. n.6).

La tenuta si trova in località "Zucco" nel territorio del Comune di Carini, e si raggiunge percorrendo (per circa 2 km) la strada provinciale "Stazione di Zucco Montelepre" collegata allo svincolo autostradale di Montelepre (autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo).

All'interno del complesso rurale immobiliare, appena citato, esiste un edificio costituito da due elevazioni fuori terra individuato dalla p.lla n. 814 del foglio n. 45 di proprietà aliena che non rientra nella presente procedura, ed il cui accesso avviene dalla corte scoperta di pertinenza della p.lla n. 45 del foglio n. 45 (rientrante nella presente procedura).

5.a) Cenni storici (tratti da “La Fattoria dello Zucco di Laura Stassi”

La passione del Duca d'Aumale per le pratiche agricole, ereditata dal padre, lo indusse ad ingrandire e migliorare l'ex feudo dello Zucco che egli acquistò nel 1853 da don Vincenzo Grifeo duca di Floridia e principe di Partanna.

Lo Zucco era uno sterminato latifondo che raggiunse alla fine della seconda metà dell'Ottocento un'estensione di 6000 ettari, in territorio di Partinico, che il duca bonificò e dotò di un complesso sistema irriguo. Il feudo comprendeva sorgenti, vallate, boschi, case, mulini, ponti, trazzere, vigneti, uliveti, agrumeti, frassineti ecc. Immersa fra le rigogliose piantagioni vi era l'abitazione di campagna con annessa cappella, un frantoio, un palmento, moderne ed attrezzate cantine, cantina privata del duca, scuderie alloggi per il personale.

Il progetto del Duca Henry era quello di fare della residenza di Palermo il centro di una fiorente attività economica che avesse il proprio caposaldo produttivo nel feudo dello Zucco. Infatti la fattoria venne ben presto trasformata e modernizzata in un'azienda modello così come descritto nella “Rivista industriale, commerciale ed agricola della Sicilia”.

L'edificio dello Zucco consta di una serie di appartamenti molto semplici dove il duca riceveva numerosi ospiti e di un insieme imponente di case,

frantoi, magazzini e torchi. La tenuta era costituita da una splendida terra coltivata a vigneto, uliveto, mandorleto e pistacchieto impiantati dai precedenti proprietari, i principi di Partanna.

Il Duca affidò l'organizzazione della fattoria all'ingegnere, che ingrandì l'originaria masseria della tenuta, progettò il nuovo stabilimento vinicolo di Dinasturi, e diresse i lavori per lo stabilimento di "perfezionamento dei vini di Zucco" a Terrasini, attuale sede del Museo di Storia naturale e Mostra permanente del carretto siciliano.

Il progetto prevedeva fra l'altro, oltreché numerosi locali di servizio per gli operatori, l'aggancio dell'edificio con un "traforo e strada ferrata per trasportare il vino sulla banchina" di Terrasini ed uno studio sulla ventilazione dei locali. L'opera di costruzione alla morte dell'ingegnere venne poi continuata dall'ingegnere agronomo che, nel 1903, ritrovò l'opera dell'amministrazione e organizzazione di tutta la tenuta.

Il feudo dello Zucco faceva parte del feudo di Carini, sotto la famiglia La Grua Talamanca, fino alla metà del XIX secolo quando appunto passò ad Henry duca d'Aumale, il quale nel 1860 iniziò ad impiantare vigneti con diverse varietà d'uva, come descritto dal Vuillier durante una sua visita allo Zucco.

Inizialmente la pigiatura e la mostatura venivano eseguite alla fattoria, il vino ricavato veniva poi trasportato nelle grandi cantine che il Duca aveva finito di costruire a Terrasini.

Ma con l'inaugurazione della ferrovia, il Duca fece costruire nuove cantine allo Zucco e chiuse quelle di Terrasini. Le cantine dello Zucco erano

ben ventilate, ampie, e soprattutto mantenevano una temperatura costante fra i 14 e i 15 g radi. Oltre a questa can tina, fu progettata altresì un'altra cantina sempre usata per l'in vecchiamento di pregiate qualità di vino ad uso esclusivo del duca.

Nel periodo della vendemm ia venivano impiegate circa 500 persone. L'uva caricata sui carretti, ven iva portata al terzo piano della fatto ria, dove veniva pesata e passata nell 'ammostatrice ed infine alle dieci presse presenti. Il mosto così ottenuto scendeva lentam ente, attraverso un m oderno meccanismo, al primo piano dove v eniva raccolto in una trentina d i tini da 140 ettolitri ciascuno. Dopo la prima fermentazione, il mosto continuava la fermentazione, al piano inferiore, nei cosiddetti stipi, che erano botti di 17 ettolitri ciascuna, dalle quali il m osto ormai divenuto vino, veniva travasato in fusti di 400 litri, costruiti nella st essa fattoria utiliz zando pregiati legni americani, che servivan o per la conser vazione e spedizione all'estero. La produzione media annuale di vino fu di ottom ila ettolitri e l'etichetta della casa vinicola raffigurava la Trin acria sormontata da una corona ducale col nome Zucco.

Al terzo piano vi era p ure il grande magazzino di depos ito delle olive, raccolte da nove mbre ad aprile. Da questo livello una tram oggia faceva arrivare automaticamente le olive al pianoterra dove venivano lavate in grandi serbatoi d'acqua, poi portate al secondo piano alle presse "Semain" azionate da forza idrau lica, ed infine l'olio veniva immagazzinato nei vari serbatoi.

Nel 1920, dopo l'invasione della fillossera , malattia della vite, iniziò la crisi che porterà alla cessazione dell 'attività subito dopo la seconda guerra

mondiale.

Il feudo, infine, dopo la morte del Duca d'Aumale, venne diviso in più parti. Infatti il duca d'Aumale, non avendo discendenza diretta, trasferì le proprietà siciliane al pronipote xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che nel 1920 nominò due procuratori alla vendita dell'azienda che avvenne nel 1923.

5.b) Titolarità

Per quanto concerne la titolarità degli immobili in argomento dalla documentazione catastale, ad eccezione di alcune particelle intestate ai precedenti proprietari (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), si evince quanto segue: *"Situazione degli intestati dal 18/01/2005 – [REDACTED] con sede in [REDACTED] – DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) DEL 18/01/2005 Trascrizione n. 9624.1/2007 in atti dal 05/03/2007 Repertorio n. 5246 Rogante: Tribunale Sede: PALERMO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI"*.

5.c) Regolarità edilizia

Come detto in precedenza la realizzazione del complesso rurale immobiliare risale al '700 e, quindi in data antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della legge fondamentale dell'urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150. Una prima limitazione al diritto di costruire è accennata nella legge 25/06/1865 n. 2359 art. 89.

Ma il dovere giuridico per i costruttori di munirsi preventivamente di una autorizzazione edilizia è sancito per la prima volta nel R.D.L. del 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 25/04/1938 n. 710, avente per titolo *"Norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per località colpite da terremoti"*.

L'art. 6 di quest'ultimo decreto detta sanzioni contro chiunque esegua nuove costruzioni o modifichi edifici già esistenti, ma poiché è stata compiutamente disciplinata dagli artt. 32 e 41 della legge fondamentale dell'urbanistica n. 1150 del 1942, le disposizioni contenute nel citato art. 6 sono da considerarsi abrogate.

La succitata legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 è la prima che esplicitamente sancisce l'obbligo giuridico nei confronti di chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, di premunirsi della licenza edilizia.

Si può senz'altro affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

5.d) Regolarità urbanistica

In ordine alla regolarità urbanistica, dalla precedente c.t.u. (v. stralcio in All. n.5), si evince che le parti delle in argomento ricadono in zona z.t.o. E (verde agricolo) nella quale sono ammessi "... *impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:*

- *Rapporti di copertura non superiore a 1/10 dell'area, di proprietà proposta per l'insediamento;*
- *Distacchi tra fabbricati non inferiori a ml. 20,00;*
- *Distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dall'art. 26 D.P.R. 16.12.92 n. 495;*
- *Parcheggi in misura non inferiore al 15 dell'area interessata;*
- *Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici*

non inferiore a mt.500.

Rispetto delle distanze stabilito dall'art. 15 L.R. n. 78/1976 come interpretato dall'art. 2 della L.R. n. 15/91.

... omissis ...

Nel Verde Agricolo è consentita anche l'applicazione della normativa contenuta nell'art. 23 della L.R. n.71 del 27/12/1978.

E' prescritta per la costruzione la massima densità fondiaria di mc/mq. 0,03.".

6) DATI RELATIVI AGLI IMMOBILI COMPRESI NEL COMPLESSO RURALE

6.1) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 45 del foglio 45

6.1.a) Descrizione

Si tratta, come detto, della zona residenziale del complesso rurale (v. documentazione fotografica in All. n.6 e All. 7/bis), e comprende la casa padronale (ancora oggi abitabile) una parte residenziale (oggi del tutto inabitabile) costituita da due elevazioni in gran parte dirute, una chiesetta e un ex ufficio postale (anch'essi diruti), un magazzino deposito mezzi (agibile), un edificio costituito da tre elevazioni (in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione) impropriamente adibito a residenze ed a magazzino (piano terra e parte del piano primo) ed a deposito del fieno (parte del piano primo e intero secondo piano). In questa zona si trova anche la torre di sud-est (inagibile).

La casa padronale risulta essere costituita da n. 3 ambienti di rappresentanza n. 2 ambienti adibiti a camere da letto, cucina e wc oltre al

retrostante giardino di pertinenza esclus iva, la cui superficie commerciale risulta pari a mq. 266,20.

Il tutto è meglio rappresentato negli elaborati grafici, relativi allo stato di fatto, redatti dallo scrivente con l'ausilio di apposito software (v. All. n. 7).

- Superficie catastale totale della p.lla 45	mq. 3.323,00
- Superficie coperta occupata da immobili	mq. 1.158,55
- Superficie scoperta	mq. 2.164,45
- Superficie occupata dalla casa padronale	mq. 266,20
- Superficie totale occupata da immobili abitabili esclusa la casa padronale	mq. 669,35
- Superficie totale occupata da immobili agibili	mq. 1.640,39
- Superficie coperta occupata da immobili inagibili o diruti	mq. 603,85
- Volume casa padronale	mc. 1.675,00
- Volume immobili abitabili esclusa la casa padronale	mc. 2.920,00
- Volume immobili agibili	mc. 7.180,00
- Volume presunto immobili inagibili e/o diruti	mc. 5.625,00

6.1.b) Dati catastali

Dalla visura di cui in All. 4/C si evincono i seguenti dati catastali:

Foglio 45, p.lla n. 45, Qualità Ente Urbano, Superficie are 33,23.

6.1.c) Confini

L'immobile in argomento costituisce parte integrante del complesso rurale immobiliare insistente sulle p.lle n.ri 43, 45 e 46 del foglio n. 45 del comune di Carini e confina (v. All. 4/B) a nord con la p.lla n. 46, a sud con la p.lla n.

70, ad est con la p.lla n. 72, ad ovest con le p.lle 46 e 814 (quest'ultima di proprietà aliena).

6.2) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 43 del foglio 45

6.2.a) Descrizione

Si tratta, come detto, di una parte del complesso rurale immobiliare un tempo destinata alla produzione ed alla conservazione del vino. Oggi una parte della volumetria totale, che riguarda la zona occupata dalle stalle è stata “riempita” con materiale di riparto e quindi non è più accessibile. Nelle adiacenze della zona occupata dalle stalle si trovano un piccolo spogliatoio e una officina mezzi agricoli con annesso deposito. Di particolare pregio la zona occupata dal doppio loggiato (v. foto in All. n.6) che costituisce disimpegno per la parte destinata originariamente allo stoccaggio ed alla lavorazione delle uve (entrando dal portale principale a sinistra), la quale versa in stato di abbandono. In questa zona si trova la torre di sud-ovest (inagibile).

Il tutto è meglio rappresentato negli elaborati grafici, relativi allo stato di fatto, redatti dallo scrivente con l'ausilio di apposito software (v. All. n. 7).

Superficie catastale totale della p.lla 43	mq. 3.323,00
Superficie coperta occupata da immobili	mq. 2.986,75
Superficie scoperta	mq. 336,25
Superficie totale occupata da immobili abitabili	mq. 0,00
Superficie totale occupata da immobili agibili	mq. 1.145,70
Superficie coperta occupata da immobili inagibili o diruti	mq. 1.841,05

Volume occupato da immobili abitabili	mc. 0,00
Volume occupato da immobili agibili	mc. 5.610,00
Volume presunto occupato da imm. inagibili	mc. 13.970,00
Volume presunto riempito con materiale di riporto (inaccessibile)	mc. 5.570,00

6.2.b) Dati catastali

Dalla visura di cui in All. 4/C si evincono i seguenti dati catastali:

Foglio 45, p.lla n. 43, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie are 33,26.

6.2.c) Confini

L'immobile in argomento costituisce parte integrante del complesso rurale immobiliare insistente sulle p.lle n.ri 43, 45 e 46 del foglio n. 45 del comune di Carini e confina (v. All. 4/B) a nord con la Regia Trazzera Miircene, a sud e ad ovest con la p.lla n. 70, ad est con la p.lla n. 45 (intestata alla stessa ditta) e con la p.lla n. 814 di proprietà aliena.

6.3) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 46 del foglio 45

6.3.a) Descrizione

Si tratta, come detto, della porzione del complesso rurale immobiliare un tempo destinata probabilmente alla residenza di servizio e comprende anche le due torri che si trovano sul lato nord (v. All. n.7). Oggi questa zona risulta essere in parte inutilizzata o adibita a ricovero degli animali (v. foto in All. n.6), ed in parte diruto o inagibile (v. All. n. 7).

Superficie catastale totale della p.lla 45	mq. 1.896,00
Superficie coperta occupata da immobili	mq. 468,32
Superficie scoperta	mq. 1.427,68

Superficie totale occupata da immobili abitabili mq. 173,07

Superficie totale occupata da immobili agibili mq. 102,90

Superficie coperta occupata da immobili inagibili o diruti

mq. 312,48

Volume occupato da immobili abitabili mc. 620,00

Volume occupato da immobili agibili mc. 560,00

Volume presunto occupato da imm. inagibili mc. 1.370,00

6.3.b) Dati catastali

Dalla visura di cui in All. 4/C si evincono i seguenti dati catastali:

Foglio 45, p.lla n. 46, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie are 18,96.

6.3.c) Confini

L'immobile in oggetto costituisce parte integrante del complesso rurale immobiliare insistente sulle p.lle n.ri 43, 45 e 46 del foglio n. 45 del comune di Carini e confina (v. All. 4/B) a nord con la Regia Trazzera Mircene, a sud con la p.lla n. 45, ad est con la p.lla n. 47, ad ovest con le p.lle 45 e 814 (quest'ultima di proprietà aliena).

6.4) Appezamento di terreno con insistenti fabbricati rurali sito nel territorio di Carini località "Zucco" contraddistinto dalle particelle n.ri 169, 171, 172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359 del foglio di mappa n. 39 e dalle particelle n.ri : 16, 17, 18, 30, 31, 32, 34, 39, 47, 69, 70, 72, 73, 74, 78, 94, 253, 254, 255, 259, 264, 265, 266, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 367, 479, 480, 507, 544, 545, 566, 567, 568, 569, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 945, 946, 948.

Occorre premettere, come già precisato al paragr. 3 della presente relazione di consulenza che le particelle n.ri 92, 93, 267, 366, 435, 439, 478,

510, 531, 535, 637 tutte del foglio n. 45 sono state soppresse (v. All. 4/E) generando le nuove p.lle 945, 946, 948 (v. All. ti 4/C), pertanto lo scrivente procederà di seguito trattando soltanto le particelle n.ri 945, 946 e 948.

Il sottoscritto ritiene opportuno considerare le particelle catastali n.ri 169, 171, 172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359 del foglio di mappa n. 39 e le particelle n.ri : 16, 17, 18, 30, 31, 32, 34, 39, 47, 69, 70, 72, 73, 74, 78, 94, 253, 254, 255, 259, 264, 265, 266, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 367, 479, 480, 507, 544, 545, 566, 567, 568, 569, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 945, 946, 948, come unico appezzamento di terreno in quanto lo stesso risulta essere costituito da particelle che sono confinanti tra loro e contigue ad eccezione di n. 2 particelle ricadenti nel foglio n. 39 p.lle n.ri 173 e 192 del Foglio n. 39 (v. All. 4/A).

Tale tenuta estesa come detto circa 147 ettari non possiede confini materializzati sui luoghi, ad eccezione del tratto lungo la strada provinciale "Stazione Zucco". Per quanto concerne le colture ivi insistenti è possibile riscontrare la presenza di vigneti (attualmente in produzione), uliveti, agrumeti e per la restante parte incolto (con qualche albero di mandorlo). Sui luoghi si è anche riscontrata la presenza di qualche fabbricato rurale versante in pessime condizioni o del tutto diruto (v. documentazione fotografica in All. n.6). Tali fabbricati rurali sono contraddistinti dalle p.lle n.ri 73, 275, 367 (v. All.ti 4/B e 4/C) del foglio n. 45 (v. documentazione fotografica in All. n. 6).

6.4.b) Dati catastali

Dalle visure di cui in All. 4/C si evincono i seguenti dati catastali:

Foglio 39, p.lla n. 169, Qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 16,28,20;

Foglio 39, p.lla n. 171, Qualità Seminativo 4°, Superficie Ha 0,94,10;

Foglio 39, p.lla n. 172, Qualità Seminativo 3°, Superficie Ha 0,56,80;

Foglio 39, p.lla n. 173, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 0,53,12;

Foglio 39, p.lla n. 182, Qualità Seminativo 4°, Superficie Ha 0,12,08;

Foglio 39, p.lla n. 183, Qualità Sommaccheto 2°, Superficie Ha 0,33,12;

Foglio 39, p.lla n. 192, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 0,43,12;

Foglio 39, p.lla n. 264, Qualità Pascolo 3°, Superficie Ha 12,97,94;

Foglio 39, p.lla n. 271, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 15,27,60;

Foglio 39, p.lla n. 335, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 4,84,80;

Foglio 39, p.lla n. 359, Qualità Uliveto 3°, Superficie Ha 3,81,00;

Foglio 45, p.lla n. 16, Qualità Uliveto 2°, Superficie Ha 1,29,20;

Foglio 45, p.lla n. 17, Qualità Pascolo 3°, Superficie Ha 11,91,70;

Foglio 45, p.lla n. 18, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 1,43,34;

Foglio 45, p.lla n. 30, Qualità Seminativo 3°, Superficie Ha 1,34,80;

Foglio 45, p.lla n. 31, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 0,90,16;

Foglio 45, p.lla n. 32, Qualità Pascolo 1°, Superficie Ha 0,31,36;

Foglio 45, p.lla n. 34, Qualità Uliveto 3°, Superficie Ha 0,20,00;

Qualità Semin. Erborato 4°, Superficie Ha 0,05,60;

Foglio 45, p.lla n. 39, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 0,62,73;

Foglio 45, p.lla n. 47, Qualità Seminativo 3°, Superficie Ha 0,10,24;

Foglio 45, p.lla n. 69, Qualità Agrumeto 1°, Superficie Ha 3,74,48;

Foglio 45, p.lla n. 70, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 1,39,90;

Foglio 45, p.lla n. 72, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 1,20,20;

Foglio 45, p.lla n. 73, Qualità Fabbr. Rurale, Superficie Ha 0,00,50;

Foglio 45, p.lla n. 74, Qualità Seminativo 3°, Superficie Ha 3,78,30;

Foglio 45, p.lla n. 78, Qualità Pascolo Arbor. 2°, Superficie Ha 1,64,66;

Foglio 45, p.lla n. 94, Qualità Seminativo 3°, Superficie Ha 2,99,30;

Foglio 45, p.lla n. 253, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 5,09,05;

Foglio 45, p.lla n. 254, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 1,21,87;

Foglio 45, p.lla n. 255, Qualità Pascolo Arbor. 2°, Superficie Ha 5,69,21;

Foglio 45, p.lla n. 259, Qualità Mandorleto 1°, Superficie Ha 0,42,56;

Foglio 45, p.lla n. 264, Qualità Agrumeto 3°, Superficie Ha 0,07,00;

Qualità Seminativo 2°, Superficie Ha 0,01,42;

Foglio 45, p.lla n. 265, Qualità Uliveto 3°, Superficie Ha 0,22,06;

Qualità Agrumeto 3°, Superficie Ha 1,30,34;

Foglio 45, p.lla n. 266, Qualità Agrumeto 2°, Superficie Ha 2,92,63;

Foglio 45, p.lla n. 270, Qualità Vigneto 1°, Superficie Ha 0,87,30;

Foglio 45, p.lla n. 272, Qualità Seminativo 2°, Superficie Ha 0,34,60;

Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 0,07,00;

Foglio 45, p.lla n. 273, Qualità Vigneto 1°, Superficie Ha 1,79,30;

Foglio 45, p.lla n. 274, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 1,70,60;

Foglio 45, p.lla n. 275, Qualità Fabbr. Rurale, Superficie Ha 0,01,16;

Foglio 45, p.lla n. 277, Qualità Agrumeto 2°, Superficie Ha 0,23,00;

Foglio 45, p.lla n. 328, Qualità Pascolo 2°, Superficie Ha 1,87,40;

Foglio 45, p.lla n. 367, Qualità Fabbr. Rurale, Superficie Ha 0,02,00;

Foglio 45, p.lla n. 479, Qualità Vigneto 1°, Superficie Ha 4,02,65;

Foglio 45, p.lla n. 480, Qualità Vigneto 1°, Superficie Ha 1,15,20;

Foglio 45, p.lla n. 507, Qualità Vigneto 1°, Superficie Ha 0,90,90;

Foglio 45, p.lla n. 544, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 2,23,50;

Foglio 45, p.lla n. 545, Qualità Semin. Arbor. 2°, Superficie Ha 0,93,70;

Foglio 45, p.lla n. 566, Qualità Agrumeto 1°, Superficie Ha 2,49,00;

Foglio 45, p.lla n. 567, Qualità Seminativo 1°, Superficie Ha 0,17,08;

Foglio 45, p.lla n. 568, Qualità Agrumeto 2°, Superficie Ha 0,72,00;

Foglio 45, p.lla n. 569, Qualità Agrumeto 1°, Superficie Ha 2,56,40;

Foglio 45, p.lla n. 620, Qualità Vigneto 2°, Superficie Ha 0,27,30;

Foglio 45, p.lla n. 621, Qualità Vigneto 3°, Superficie Ha 3,93,20;

Foglio 45, p.lla n. 622, Qualità Pascolo Arb. 1°, Superficie Ha 0,27,50;

Foglio 45, p.lla n. 623, Qualità Pascolo Arb. 1°, Superficie Ha 0,11,70;

Foglio 45, p.lla n. 624, Qualità Vigneto 3°, Superficie Ha 0,84,00;

Foglio 45, p.lla n. 625, Qualità Vigneto 3°, Superficie Ha 0,48,00;

Foglio 45, p.lla n. 945, Qualità Agrumeto 2°, Superficie Ha 4,15,50;

Foglio 45, p.lla n. 946, Qualità Agrumeto 4°, Superficie Ha 12,22,03;

Foglio 45, p.lla n. 948, Qualità Orto Irriguo 2°, Superficie Ha 1,61,44;

7) VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Premessa

Per la determinazione del valore degli immobili si adotteranno metodi diversi a seconda del tipo di immobile da stimare (terreni o fabbricati) dello stato di manutenzione e conservazione in cui gli stessi versano e degli interventi di manutenzione straordinaria che chi acquista dovrà affrontare per rendere i beni fruibili (agibili ed abitabili).

Per quanto concerne la valutazione dei fabbricati rurali dislocati lungo il fondo agricolo ed il complesso rurale immobiliare (costituito dalle particelle n.ri 43, 45 e 46), ad eccezione della casa padronale, il sottoscritto adotterà il cosiddetto metodo del “costo di costruzione”.

Per quanto riguarda la valutazione della casa padronale, considerato che il

bene si trova ancora in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, lo scrivente adotterà il metodo comunemente detto “sintetico-comparativo” che consiste nel determinare l’entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Per quanto riguarda infine la valutazione delle particelle di terreno che compongono il fondo, da elevare a valore, il sottoscritto, da informazioni attinte sia sui luoghi, che presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carini, considerata la richiesta di terreni nel mercato immobiliare locale, tenendo conto delle condizioni intrinseche (orografia, giacitura, etc.), ritiene equo applicare i seguenti valori unitari (espressi Euro/Ettaro):

- Terreni aventi qualità catastale Agrumeto: **€/Ha 42.000,00**
- Terreni aventi qualità catastale Uliveto: **€/Ha 25.000,00**
- Terreni aventi qualità catastale Vigneto: **€/Ha 40.000,00**

Terreni equiparati ad “Incolto” in esso incluse le qualità catastali corrispondenti a Bosco ceduo, Pascolo, Pascolo arborato, Mandorleto, Seminato, Seminato arborato, Sommaccheto (mediando tra i valori agricoli medi di ogni singola coltura): **€/Ha 4.500,00**

7.1) Valutazione edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 45 del foglio 45

7.1.a) Casa padronale

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare locale, si è accertato che il “picco” in €/mq., relativamente ad immobili consimili a quello in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto,

risulta compreso tra € 1.080,00 e € 1.370,00.

Considerato che trattasi di un immobile con particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenuto conto che il bene si trova ubicato all'interno di un complesso rurale immobiliare di particolare pregio storico-ambientale, nonché della corte di pertinenza esclusa iva (v. All. n.6), il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e da quanto già esposto (v. All. n.7), ritiene equo applicare un valore unitario pari a €/mq **1.500,00**.

Essendo quindi:

Superficie commerciale = mq. 266,20

Prezzo unitario = €/mq. 1.500,00

Si avrà: mq. 266,20 x €/mq. 1.500,00 = **€ 399.300,00**

In c.t. € 399.000,00

7.1.b) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 45 del foglio 45 esclusa la casa padronale

Il sottoscritto come già detto in precedenza, per la valutazione di mercato dei beni in argomento, adotterà il cosiddetto metodo del "costo di costruzione" (espresso in €/mc) applicando al valore determinato, un coefficiente di deprezzamento dovuto allo stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, sulla scorta di informazioni attinte in loco (per tali tipologie di costruzione) ed a seguito di conteggi effettuati in fogli separati, questo può stimarsi in € 300,00/mc. per gli immobili abitabili e in € 200,00/mc. per gli immobili agibili.

7.1.b.1) Edifici abitabili

Per quanto concerne i corpi di fabbrica abitabili (v. All. n.7), con

esclusione della casa padronale, si ha:

- Volume immobili abitabili mc. 2.920,00
- costo di costruzione €/mc. 300,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica abitabili pari a:

$$\text{mc. } 2.920,00 \times \text{€/mc. } 300,00 = \text{€ } 876.000,00$$

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 70 %, il valore dei corpi di fabbrica abitabili nello stato di fatto in cui oggi si trovano

$$\text{risulta pari a: } \text{€ } 876.000,00 - (\text{€ } 876.000,00 \times 0,70) = \quad \text{€ } \quad \mathbf{262.800,00}$$

7.1.b.2) Edifici agibili

Per quanto concerne i corpi di fabbrica agibili (magazzini, depositi, etc. – v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili agibili mc. 7.180,00
- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica agibili pari a:

$$\text{mc. } 7.180,00 \times \text{€/mc. } 200,00 = \text{€ } 1.436.000,00$$

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari all'85%, il valore dei corpi di fabbrica agibili nello stato di fatto in cui oggi si trovano

$$\text{risulta pari a: } \text{€ } 1.436.000,00 - (\text{€ } 1.436.000,00 \times 0,85) = \quad \text{€ } \quad \mathbf{215.400,00}$$

7.1.b.3) Edifici inagibili e/o diruti

Per quanto concerne i corpi di fabbrica inagibili e/o diruti (v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili inagibili mc. 5.625,00
- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica inagibili e/o diruti pari a: mc. 5.625,00 x €/mc. 200,00 = € 1.125.000,00

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 90 %, il valore dei corpi di fabbrica abitabili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: € 1.125.000,00 – (€ 1.125.000,00 x 0,90) = € 112.500,00

Valutazione totale edifici ricadenti sulla p.lla n. 45 del foglio n. 45

€ 989.700,00

7.2) Valutazione edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 43 del foglio 45

Il sottoscritto, per la valutazione di mercato dei beni in argomento, adotterà anche in questo caso il cosiddetto metodo del “costo di costruzione” (espresso in €/m c) applicando al valore determinato, un coefficiente di deprezzamento dovuto allo stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili.

Tale costo di costruzione, sulla scorta di informazioni attinte in loco (per tale tipologia di costruzione) ed a seguito di conteggi effettuati in fogli separati, può stimarsi in € 300,00/m c. per gli immobili abitabili e in € 200,00/mc. per gli immobili agibili.

7.2.a) Edifici agibili

Per quanto concerne i corpi di fabbrica agibili (magazzini, depositi, etc. – v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili agibili mc. 5.610,00
- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica agibili pari a: mc. 5.610,00 x €/mc. 200,00 = € 1.122.000,00.

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 65 %, il valore dei corpi di fabbrica agibili nello stato di fatto in cui oggi si trovano

risulta pari a: € 1.122.000,00 – (€ 1.122.000,00 x 0,65) = € **392.700,00**

7.2.b) Edifici inagibili e/o diruti

Per quanto concerne i corpi di fabbrica inagibili e/o diruti (v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili inagibili mc. 13.970,00

- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica inagibili e/o diruti pari a: mc. 13.970,00 x €/mc. 200,00 = € 2.794.000,00

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari all'85%, il valore dei corpi di fabbrica abitabili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: € 2.794.000,00 – (€ 2.794.000,00 x 0,85) = € **419.100,00**

7.2.c) Edifici riempiti con materiale di riporto (inaccessibili)

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica inaccessibili (v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili inagibili mc. 5.570,00

- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica riempiti con materiale di riporto (inaccessibili) pari a: mc. 5.570,00 x €/mc. 200,00 = € 1.114.000,00

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 90 %, il valore dei corpi di fabbrica inaccessibili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: € 1.114.000,00 – (€ 1.114.000,00 x 0,90) =

€ **111.400,00**

Valutazione totale edifici ricadenti sulla p.lla n. 43 del foglio n. 45

€ **923.200,00**

7.3) Valutazione edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti

sulla p.lla n. 46 del foglio 45

Il sottoscritto, per la valutazione di mercato dei beni in argomento, adotterà anche in questo caso il cosiddetto metodo del “costo di costruzione” (espresso in €/m c) applicando al valore determinato, un coefficiente di deprezzamento dovuto allo stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili.

Tale costo di costruzione, sulla scorta di informazioni attinte in loco (per tale tipologia di costruzione) ed a seguito di conteggi effettuati in fogli separati, può stimarsi in € 300,00/m c. per gli immobili abitabili e in € 200,00/mc. per gli immobili agibili.

7.3.a) Edifici abitabili

Per quanto concerne i corpi di fabbrica abitabili (v. All. n.7), con esclusione della casa padronale, si ha:

- Volume immobili abitabili mc. 620,00
- costo di costruzione €/mc. 300,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica abitabili pari a:
 $\text{mc. } 620,00 \times \text{€./mc. } 300,00 = \text{€ } 186.000,00$

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 75 %, il valore dei corpi di fabbrica abitabili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: $\text{€ } 186.000,00 - (\text{€ } 186.000,00 \times 0,75) = \text{€ } 46.500,00$

7.3.b) Edifici agibili

Per quanto concerne i corpi di fabbrica agibili (magazzini, depositi, etc. – v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili agibili mc. 560,00
- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica agibili pari a:
 $\text{mc. } 560,00 \times \text{€./mc. } 200,00 = \text{€ } 112.000,00$.

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari all'85%, il valore dei corpi di fabbrica agibili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: $\text{€ } 112.000,00 - (\text{€ } 112.000,00 \times 0,85) = \text{€ } 16.800,00$

7.3.c) Edifici inagibili e/o diruti

Per quanto concerne i corpi di fabbrica inagibili e/o diruti (v. All. n.7), si ha:

- Volume immobili inagibili mc. 1.370,00

- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica inagibili e/o diruti pari a: $\text{mc. } 1.370,00 \times \text{€./mc. } 200,00 = \text{€ } 274.000,00$

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 90 %, il valore dei corpi di fabbrica abitabili nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: $\text{€ } 274.000,00 - (\text{€ } 274.000,00 \times 0,90) = \text{€ } 27.400,00$

Valutazione totale edifici ricadenti sulla p.lla n. 46 del foglio n. 45

€ 90.700,00

7.4) Valutazione appezzamento di terreno con insistenti fabbricati rurali sito nel territorio di Carini località "Zucco" contraddistinto dalle particelle n.ri 169, 171, 172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359 del foglio di mappa n. 39 e dalle particelle n.ri 16, 17, 18, 30, 31, 32, 34, 39, 47, 69, 70, 72, 73, 74, 78, 94, 253, 254, 255, 259, 264, 265, 266, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 367, 479, 480, 507, 544, 545, 566, 567, 568, 569, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 945, 946, 948.

7.4.a) Terreni aventi qualità catastale Agrumeto p.lle n.ri 69, porzione delle p.lle 264 e 265, 266, 277, 566, 568, 569, 945, 946 tutte del foglio n. 45

di Carini (superficie catastale totale Ha 30 are 42 c.re 38)

Per quanto concerne i terreni aventi qualità catastale Agrumeto, si ha:

- Superficie catastale totale mq. 304.238

- Valore unitario €/mq. 4,20

Pertanto si ha mq. 304.238 x €/mq. 4,20 = **€ 1.277.799,60**

**7.4.b) Terreni aventi qualità catastale Uliveto p.lla n. 359 foglio n. 39
di Carini, p.lle n.ri 16, porzione delle p.lle 34 e 265 tutte del foglio n. 45**

di Carini (superficie catastale totale Ha 40 are 50 c.re 60)

Per quanto concerne i terreni aventi qualità catastale Uliveto, si ha:

- Superficie catastale totale mq. 40.506

- Valore unitario €/mq. 2,50

Pertanto si ha mq. 40.506 x €/mq. 2,50 = **€ 101.265,00**

**7.4.c) Terreni aventi qualità catastale Vigneto p.lle 39, 70, 72,
porzione della p.lla 272, 273, 274, 479, 480, 507, 544, 620, 621, 624, 625,
del foglio n. 45 di Carini (sup. catastale totale Ha 35 are 35 c.re 25)**

Per quanto concerne i terreni aventi qualità catastale Vigneto, si ha:

- Superficie catastale totale mq. 215.178

- Valore unitario €/mq. 4,00

Pertanto si ha mq. 215.178 x €/mq. 4,00 = **€ 860.712,00**

**7.4.d) Terreni equiparati ad "Incolto" p.lle 169, 171, 172, 173, 182,
183, 192, 264, 271, 335, del foglio di mappa n. 39 e dalle particelle n.ri 17,
18, 30, 31, 32, porzione della p.lla 34, 47, 74, 78, 94, 253, 254, 255, 259,
porzione delle p.lle 264 e 272, 328, 545, 567, 622, 623, 948 del foglio n. 45
di Carini (sup. catastale totale Ha 94 are 57 c.re 87)**

Per quanto concerne i terreni incolti, si ha:

- Superficie catastale totale mq. 945.787

- Valore unitario €/mq. 0,45

Pertanto si ha mq. 945.787 x €/mq. 0,45 = € 425.604,15

7.4.e) Fabbricati rurali dislocati lungo la tenuta p.lle 73, 275, 367 del foglio n. 45 di Carini (sup. catastale totale are 3,66)

Per quanto concerne i fabbricati rurali dislocati lungo la tenuta (v. All. n.6) si è calcolato un volume presunto tenuto conto di un'altezza media pari a 4,50, pertanto si ha:

- Volume fabbricati rurali (mq. 366 x 4,50) mc. 1.645,00

- costo di costruzione €/mc. 200,00

Si avrebbe quindi un valore a nuovo dei corpi di fabbrica agibili pari a: mc. 1.645,00 x €/mc. 200,00 = € 329.000,00.

Applicando a tale importo un coefficiente di deprezzamento pari al 90 %, il valore dei fabbricati rurali nello stato di fatto in cui oggi si trovano risulta pari a: € 329.000,00 – (€ 329.000,00 x 0,90) = € 32.900,00

Valutazione totale dell'appezzamento di terreno con insistenti fabbricati rurali € 2.698.280,75

Occorre precisare, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e tenuto conto dell'accessibilità e della disposizione dei fabbricati e dei terreni, che non è possibile individuare lotti separati per la vendita, per tanto tutti i beni, rientranti nella presente procedura esecutiva, costituiranno un unico lotto ai fini della vendita.

8) SCHEDA RIASSUNTIVA

8.1) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 45 del

foglio 45: € 989.700,00

8.2) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 43 del foglio 45: € 923.200,00

8.3) Edifici del complesso rurale immobiliare ricadenti sulla p.lla n. 46 del foglio 45: € 90.700,00

8.4) Appesamento di terreno con insistenti fabbricati rurali sito nel territorio di Carini località "Zucco" contraddistinto dalle particelle n.ri 169, 171, 172, 173, 182, 183, 192, 264, 271, 335, 359 del foglio di mappa n. 39 e dalle particelle n.ri 16, 17, 18, 30, 31, 32, 34, 39, 47, 69, 70, 72, 73, 74, 78, 94, 253, 254, 255, 259, 264, 265, 266, 270, 272, 273, 274, 275, 277, 328, 367, 479, 480, 507, 544, 545, 566, 567, 568, 569, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 945, 946, 948: € 2.698.280,75

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
UBICATO NEL TERRITORIO DI CARINI LOCALITÀ "ZUCCO"**

€ 4.701.880,75

In c.t. € 4.702.000,00

Palermo, li 10.04.2007

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

- 1) Nomina;
- 2) Copia atto di pignoramento;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Stralcio precedente c.t.u.;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Elaborati grafici.