

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice d.ssa Giovanna Debernardi

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA
PER L'ADEGUAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI**

Per quanto disposto dal Giudice con provvedimento del 27/11/2020, in merito a quanto richiesto dal creditore all'udienza del 26/11/2020 e avente ad oggetto l'adeguamento dei valori immobiliari alla data odierna, tenuto conto che nella consulenza depositata in data 14/01/2014 i prezzi unitari applicati derivavano dalle indagini estimative del 2013, l'esperto rassegna la seguente relazione integrativa per l'adeguamento al 2021 del valore economico del cespite.

Nella presente relazione vengono analizzate e considerate, ai fini dell'aggiornamento estimativo, soltanto le variazioni dei prezzi sopravvenute nell'odierno mercato immobiliare (urbano, suburbano e rurale) di Ventimiglia di Sicilia e di Caccamo, ovvero dal 2013 ad oggi, mantenendo invariate tutte le informazioni tecniche a fondamento della stima del 2013 (superfici commerciali, caratteristiche dei beni, stato dei luoghi, conformità legislativa), ciò in ottemperanza alla richiesta del creditore riguardante il solo aggiornamento dei valori immobiliari.

Tutto ciò considerato, si è reso comunque necessario condurre una nuova e approfondita indagine di mercato, indispensabile per giungere ad un valore unitario aggiornato (vedasi i comparabili allegati).

In data 19/07/2021 l'esperto si è recato nuovamente sui luoghi, in compagnia del custode giudiziario avvocato Paolo Sorce.

L'avvio di tale nuova indagine estimativa, ha necessariamente richiesto l'aggiornamento dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, già scaduti nel 2014, senza i quali non sarebbe possibile procedere all'odierna vendita.

Per tale motivo l'esperto ha prodotto due certificati urbanistici, uno del Comune di Caccamo (con validità annuale decorrente dal 27/08/2021, se in assenza di intervenute variazioni urbanistiche) e uno del Comune di Ventimiglia di Sicilia (con validità annuale decorrente dal 30/08/2021, se in assenza di intervenute variazioni urbanistiche), mediante i quali verificare e/o confermare le destinazioni agricole dei terreni pignorati e dunque procedere alla stima.

Alla luce dei predetti certificati è risultato che tutti i terreni in Caccamo ricadono in zona E (zona agricola) e quasi tutti compresi nella perimetrazione del vincolo idrogeologico, come da piano regolatore generale vigente.

Parimenti tutti i terreni in Ventimiglia di Sicilia ricadono in zona E (zona agricola) e quasi tutti compresi nella perimetrazione del vincolo sismico, idrogeologico e paesaggistico (solo per due particelle), come da piano regolatore generale vigente.

Data per certa la destinazione agricola dei terreni, le risultanze della odierna indagine estimativa hanno confermato la contrazione dei prezzi, frutto della già nota crisi del mercato immobiliare, presente da alcuni anni e con maggiore intensità nel Sud Italia.

Infatti, dal 2013 ad oggi si registra un calo del numero di compravendite di magazzini, opifici e fabbricati industriali in ambito rurale, secondo le statistiche Istat sull'attività notarile; tutto questo confermato anche dall'assenza di dati certi nelle banche dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) dal 2014 in poi, relativamente alle zone di Caccamo e di Ventimiglia di Sicilia.

Ciò è apparso ancora più evidente nell'ambito del mercato agricolo dei fondi rustici.

D'altra parte il consistente periodo intercorso, pari a circa otto anni e mezzo, tra la stima del 2013 e il suo odierno aggiornamento, già da solo e in un riconosciuto e perdurante stato di crisi immobiliare, rende ammissibile una considerevole variazione al ribasso dei valori unitari.

A tale riduzione del valore di mercato dei beni stimati, si aggiunge anche la riduzione del valore della base d'asta, determinata dalla detrazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Tale riduzione introdotta recentemente nella prassi del nuovo processo esecutivo immobiliare, ha la finalità di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In pratica al valore di mercato trovato con la stima, viene applicata una riduzione in percentuale pari ad una aliquota, che il Tribunale di Termini Imerese pone compresa tra il 15% e il 25%, così come disposto nel disciplinare di incarico.

Tale riduzione si applica, in via generale, per le seguenti motivazioni:

- mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata;
- eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile

(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

-possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Nel caso in oggetto, l'esperto ha ritenuto di applicare la minima percentuale di riduzione pari al 15%, in virtù del buono stato di conservazione dei beni.

In ogni caso le dette riduzioni applicate dall'esperto, costituiscono soltanto una proposta di base d'asta.

Per quanto riguarda la verifica di sussistenza di vincoli demaniali, potrebbe essere verosimile che talune porzioni di terreni ricadano in area pertinenziale di "Regia Trazzera" del demanio della Regione Sicilia.

Le "Regie Trazzere" erano grandi strade sterrate, utilizzate per il trasferimento del bestiame dai pascoli invernali delle pianure ai pascoli estivi montani e avevano una sezione di 18 canne e due palmi, ovvero 37,68 mt .

La notevole quantità di terreni pignorati (con particolare riferimento alla lunghezza dei tempi necessari all'Ufficio Regionale del Demanio Trazzerale per fornire i dovuti riscontri, nonché con particolare riferimento alla notevole complessità dei calcoli dei costi di affrancamento del vincolo demaniale) non ha consentito una puntuale verifica per ogni singola particella di terreno.

Infatti il predetto calcolo dei costi di affrancamento si compone di una serie di variabili, costituite dalla certificazione di destinazione urbanistica della particella, da cui assumere l'indice di edificabilità che viene posto a base del calcolo, dall'attualità del calcolo in funzione del regime di adozione o di approvazione dello strumento urbanistico vigente, dalla attualità del valore agricolo medio e dalla verifica della proprietà dell'intera particella.

In sintesi, secondo l'art.13 della L.R. 4/2003, bisognerà trovare il valore agricolo medio della coltura più redditizia (aggiornati al 2012 e oggi dichiarati incostituzionali) e moltiplicarlo per il rapporto di incidenza della zona di P.R.G. .

Il risultato dovrà essere moltiplicato per la superficie di terreno ricadente in quella della trazzera, così ottenendo il valore generico del costo di legittimazione.

Detto costo di legittimazione sarà diviso per 20 e poi moltiplicato per il valore del canone di affitto degli ultimi cinque anni.

Al valore trovato si dovrà aggiungere il costo di registrazione, variabile, dell'atto (verbale di liquidazione conciliativo).

Si comprende come l'affrancamento dal vincolo demaniale sia caratterizzato da una fase istruttoria particolarmente elaborata, nella quale sussistono variabili legate all'ottenimento di pareri tecnici anche di amministrazioni diverse e alla provvisorietà di alcuni parametri, l'esperto non potendo sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza temporale, informa la parte acquirente che all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole di tali possibilità, così ampiamente documentate, rammentando che ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L.R. 4/2003, la legittimazione può avvenire sempre e solo su istanza del richiedente.

Stesso dicasi per l'eventualità dell'esistenza di diritti di "Uso Civico" sui terreni privati, che vengono liquidati pagando al comune un compenso determinato per legge.

I diritti di uso civico su terre private, hanno origine feudale e riguardano diritti di pascolo, di raccolta di legna, di semina, di cava.

Tali diritti possono essere legittimati, ricorrendo le condizioni previste dalla legge, con l'imposizione di un canone di natura enfiteutica, affrancabile, a favore del Comune.

Si osserva inoltre che, anche nei casi di esistenza del "livello" (diritto minore equiparato all'enfiteusi) all'enfiteuta (o livellario), oltre al diritto di possedere ed usare il fondo (salvo l'obbligo di migliorarlo e di pagare il canone), è attribuito il diritto di affrancazione, cioè il diritto di divenire proprietario dell'immobile mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone.

L'assenza di notizie su detti canoni agricoli annui, nonché sulle competenze notarili per l'atto pubblico, la registrazione, la trascrizione e la voltura, determina l'impossibilità di calcolare il costo esatto dell'affrancazione tale da poterlo scorporare dal valore di stima.

Per tutti i motivi precedentemente esposti, tali voci di costo non incideranno nella determinazione di questo valore di mercato e gli eventuali scorpori si intenderanno ricompresi nella percentuale di detrazione per assenza di garanzia fissata nel 15%.

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEI BENI

Sono gli stessi utilizzati nel 2013, poichè la stima del valore di mercato del bene viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO)

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

- **Per i fabbricati** l'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sui comuni di Ventimiglia di Sicilia e Caccamo e per il secondo semestre dell'anno 2020 (dato più aggiornato). Le quotazioni OMI derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Al fine di ampliare la platea dei comparabili, ove limitare al massimo la flessibilità e l'oscillazione del valore di mercato, l'analisi con O.M.I. è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto con l'ulteriore banca dati del Borsino Immobiliare, ben accreditata in campo immobiliare.

- **MAGAZZINI RURALI:**

1. **Le quotazioni O.M.I.** per la fascia/zona R1 (zone rurali) conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (magazzino), pari ad **€. 170,00/mq** (variando tra un massimo di €. 200,00/mq e un minimo di €. 140,00/mq).
2. **Le Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (magazzino), pari ad **€. 134,37/mq** (variando tra un massimo di €. 172,70/mq e un minimo di €. 96,05/mq).
3. **offerte locali alla data odierna** assenti o non apprezzabili. Va osservato che nel territorio di Ventimiglia di Sicilia, attualmente non sono state reperite offerte relative alla vendita singola di magazzini rurali.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: $\text{€}.170,00/\text{mq} + \text{€}. 134,37/\text{mq} = \text{€}. 304,37/\text{mq} : 2 = \text{€}. 152,18/\text{mq}$.
Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento.

- NEGOZI/BOTTEGHE (in Ventimiglia di Sicilia):

1. **Le quotazioni O.M.I.** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (negozi/botteghe), pari ad **€. 610,00/mq** (variando tra un massimo di €. 680,00/mq e un minimo di €.540,00/mq).
2. **Le Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (negozi/botteghe), è pari ad **€. 496,26/mq** (variando tra un massimo di €. 558,46/mq e un minimo di €. 434,06/mq).
3. **offerte locali alla data odierna** assenti o non apprezzabili. Va osservato che nel centro urbano di Ventimiglia di Sicilia, non sono state reperite offerte relative alla vendita di botteghe in edifici residenziali al grezzo, ovvero ancora in fase di completamento come quello in oggetto.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: $\text{€}. 610,00/\text{mq} + \text{€}. 496,26/\text{mq} = \text{€}. 1.106,26/\text{mq} : 2 = \text{€}. 553,13/\text{mq}$.
Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento.

- ABITAZIONI (in Ventimiglia di Sicilia):

1. **Le quotazioni O.M.I.** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni economiche), pari ad **€. 332,50/mq** (variando tra un massimo di €. 395,00/mq e un minimo di €.270,00/mq).
2. **Le Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di 2^a fascia), pari ad **€. 286,70/mq** (variando tra un massimo di €. 340,60/mq e un minimo di €. 232,80 mq).

3. **offerte locali alla data odierna** assenti o non apprezzabili. Va osservato che nel centro urbano di Ventimiglia di Sicilia, non sono state reperite offerte relative alla vendita di edifici residenziali al grezzo, ovvero ancora in fase di completamento come quello in oggetto.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: $\text{€. } 332,50/\text{mq} + \text{€. } 286,70/\text{mq} = \text{€. } 619,20/\text{mq} : 2 = \text{€. } 309,60/\text{mq}$.
Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento.

- CAPANNONI TIPICI (in Caccamo):

1. **Le quotazioni O.M.I.** non risultano aggiornate dal 2° semestre del 2013, ovvero dalla data della precedente valutazione estimativa (1° sem. 2013), probabile segno della contrazione del mercato immobiliare di tali edifici nel territorio di Caccamo. Pertanto viene considerato l'ultimo dato aggiornato al 2013, secondo cui il prezzo medio era pari ad $\text{€. } 247,50/\text{mq}$ (variando tra un massimo di $\text{€. } 305,00/\text{mq}$ e un minimo di $\text{€. } 190,00/\text{mq}$).

A questo punto, tenuto conto della naturale svalutazione delle quotazioni O.M.I. del 2013 se aggiornate alla data odierna, a causa della crisi economica che ha fortemente colpito il mercato immobiliare si è proceduto per congruità utilizzando il prezzo minimo della banca dati O.M.I. del 2° semestre 2013 pari ad **€. 190,00/mq** (tenuto conto della svalutazione).

2. **Le Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (capannoni tipici in zone rurali), pari ad $\text{€. } 115,31/\text{mq}$ (variando tra un massimo di $\text{€. } 147,59/\text{mq}$ e un minimo di $\text{€. } 83,02/\text{mq}$).
Tenuto conto del pregio dell'edificio e dell'incertezza delle quotazioni, è stato considerato il prezzo massimo di **€. 147,59/mq** .
3. **offerte locali alla data odierna** assenti o non apprezzabili. Va osservato che nel comprensorio di Caccamo, Ventimiglia di Sicilia, Baucina e oltre non sono state reperite offerte relative alla vendita di capannoni produttivi.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: €. 190,00/mq + €. 147,59/mq = €. 337,59/mq : 2 = **€. 168,79/mq** .
Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento.

- CAPANNONI INDUSTRIALI/PRODUTTIVI (in Caccamo):

1. **Le quotazioni O.M.I.** non risultano aggiornate dal 2° semestre del 2013, ovvero dalla data della precedente valutazione estimativa (1° sem. 2013), probabile segno della notevole contrazione del mercato immobiliare di tali edifici nel territorio di Caccamo (ma anche di Ventimiglia di Sicilia e di Baucina). Pertanto viene considerato l'ultimo dato aggiornato al 2013, secondo cui il prezzo medio era pari ad €. 297,50/mq (variando tra un massimo di €. 350,00/mq e un minimo di €. 245,00/mq). A questo punto, tenuto conto della naturale svalutazione delle quotazioni O.M.I. del 2013 se aggiornate alla data odierna, a causa della crisi economica che ha fortemente colpito il mercato immobiliare si è proceduto per congruità utilizzando il prezzo minimo della banca dati O.M.I. del 2° semestre 2013 pari ad **€. 245,00/mq** (tenuto conto della svalutazione).

Inoltre l'esperto, ove avvolgere i dati O.M.I. più recenti, ha prudenzialmente proceduto con una analisi relativa alle zone industriali più vicine al territorio in oggetto, entro un raggio di 30/40 Km e caratterizzate da un mercato più consolidato, ovvero la zona industriale di Termini Imerese.

Le quotazioni O.M.I. in Termini Imerese conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (capannoni industriali), pari ad €. 355,00/mq (variando tra un massimo di €. 405,00/mq e un minimo di €. 305,00/mq). A tale prezzo medio è stata apportata una congrua riduzione pari al 10%, determinata dalla diversità delle due zone, ottenendo un prezzo medio di **€. 319,50/mq** (quasi il minimo di T. Imerese).

2. **Le Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare** conducono ad un prezzo medio di vendita (Vm) di immobili con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (capannoni produttivi in zone rurali), pari ad €. 110,69/mq (variando tra un massimo di €. 147,59/mq e un minimo di €. 73,80/mq).
Tenuto conto del pregio dell'edificio e dell'incertezza delle quotazioni, è stato considerato il prezzo massimo di **€. 147,59/mq** .

3. **offerte locali alla data odierna** assenti o non apprezzabili. Va osservato che nel comprensorio di Caccamo, Ventimiglia di Sicilia, Baucina e oltre non sono state reperite offerte relative alla vendita di capannoni produttivi.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: €. 245,00/mq + €. 319,50/mq + €. 147,59/mq = €. 712,09/mq : 3 = **€. 237,36/mq.**

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento.

Per i terreni (uliveti) l'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze delle indagini con:

1. **banca dati O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) della Exeo Edizioni**, unica banca dati finalizzata a monitorare l'andamento dei valori agricoli dell'intero territorio nazionale, su base comunale.

Detti valori vengono unicamente riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, ovvero escludendo l'influenzabilità di fattori extra agricoli e perciò rappresentando valori colturali ordinari, minimi e massimi, legati al solo merito agricolo dei terreni. Sono state effettuate due interrogazioni per il Comune di Ventimiglia di Sicilia (Pa) e di Caccamo (Pa) per l'anno 2020, secondo la qualità catastale di "uliveto" che costituisce la maggior parte della superfici dei terreni pignorati e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, largamente comuni ai terreni in oggetto (comparabili allegati) . E' stato considerato il prezzo di **€. 1,60/mq**

2. **offerte locali alla data odierna.** L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze delle offerte immobiliari da parte degli operatori economici di zona e/o da parte di aste giudiziarie pubbliche (nessun dato comparabile in zona).

Al prezzo medio al mq risultante dai prezzi delle otto proposte di vendita esaminate (comparabili allegati), è stata apportata una congrua riduzione determinata da una verosimile percentuale di perdita tra l'offerta e la domanda all'atto del trasferimento, pari a circa il 10%.

Ciò nella considerazione che le offerte prese in esame, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita, ma una base di trattativa.

€ 3,04/mq – 10% = € 2,73/mq . E' stato considerato il prezzo di **€ 2,73/mq** .

3. **banche dati V.A.M. (Valori Agricoli Medi finalizzati ad esproprio per pubblica utilità)**, quale metodo residuale e di confronto. L'analisi di mercato è stata condotta sulla base delle risultanze delle banche dati elaborate dalle commissioni provinciali per l'esproprio della Regione Siciliana. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 tali valori sono stati dichiarati incostituzionali (proprio per la loro astrattezza rispetto ai valori di mercato).

Per tale motivo detta analisi è stata utilizzata con funzione puramente residuale e di confronto con i risultati ottenuti con i precedenti metodi.

In ciascuna provincia italiana, i valori agricoli medi venivano determinati ogni anno entro il 31 gennaio, dalle Commissioni Provinciali per gli Espropri, nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo le colture praticate, nonché rilevate nell'anno precedente. Dal 2011 ad oggi si riscontra il mancato aggiornamento di tali valori, i quali nel caso della provincia di Palermo e della regione agraria n. 7 denominata "Colline Interne – Colline del San Leonardo" nella quale ricadono i comuni di Ventimiglia di Sicilia e Caccamo, detti valori risultano ancora quelli riferiti al 2012 (uliveto da mensa € 10.200,00/ha ovvero € 1,02/mq e uliveto da olio € 8.950,00/ha ovvero € 0,895/mq) e pertanto apprezzabili con cautela, per il doppio motivo della astrattezza dei valori e del mancato aggiornamento (comparabili allegati) .

Tenuto conto di quanto detto e che si tratta di un valore finalizzato all'esproprio per pubblica utilità e pertanto sottostimato rispetto al libero mercato, che si tratta di un valore fisso, ovvero che non oscilla tra un minimo e un massimo e quindi non prevede l'applicazione di una valutazione estimativa delle caratteristiche del bene, al maggior prezzo unitario del 2012 è stato applicato un congruo aumento di almeno 80%, comprensivo di un ragionevole adeguamento del prezzo dal 2012 al 2020.

E' stato considerato il prezzo di **€ 1,836/mq**

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo unitario medio di vendita, tra i prezzi prima ottenuti e pari a: € 1,60/mq + € 2,73/mq + € 1,836/mq = € 6,166/mq : 3 = **€ 2,0533/mq** .

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto per l'aggiornamento della stima.

AGGIORNAMENTO DEI VALORI E DELLA BASE D'ASTA DEI NUOVI LOTTI

LOTTO 1 VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPEZZAMENTO DI SETTE TERRENI CONFINANTI (DI CUI UNO CON PICCOLO FABBRICATO RURALE GRAFFATO) E UN FABBRICATO RURALE AUTONOMAMENTE ACCATASTATO

							NUOVO FASCICOLO B.1
Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
11	203	1	si terreno	2.760 mq.	02.05.33	-	€. 5.667,10
	204	1	si terreno	3.160 mq	"	-	€. 6.488,42
	205*	1	no fabbricato rurale autonomamente accatastato	57,00 mq	€. 152,18 x coeff. 0,8573 = €. 130,46		€. 7.436,44
	206	1	si terreno	2.561 mq	"	-	€. 5.258,50
	216	1	si terreno	2.237 mq	"	-	€. 4.593,23
	552	1	si terreno	3.347 mq	"	-	€. 6.872,39
	553	1	si terreno con piccolo fabbricato rurale	3.087 mq	" + €. 1.000	-	€. 7.338,53
	554	1	si terreno	2.290 mq	"	-	€. 4.702,05
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 1						n° 8	€. 48.356,70
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 7.253,49 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 41.103,20

LOTTO 2
VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPEZZAMENTO DI QUATTRO TERRENI CONFINANTI

11	444	2	si terreno	1.500 mq	2,05.33	-	€. 3.079,95
	447	2	si terreno	690 mq	"	-	€. 1.416,77
	448	2	si terreno	428 mq	"	-	€. 878,81
	561	2	si terreno	2.251 mq	"	-	€. 4.621,97
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 2 DEL FOGLIO 11 DI VENTIMIGLIA						n° 4	€. 9.997,50
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 1.499,62 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 8.497,87

LOTTO 3
VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPEZZAMENTO DI TRE TERRENI CONFINANTI E UN FABBRICATO RURALE (MAGAZZINO), OLTRE
UN TERRENO ISOLATO

							NUOVO FASCICOLO B.2
Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
16	255	3	si terreno	1.934 mq	2,05.33	-	€. 3.971,08
	344	3	no nuovo terreno	3.466 mq	2,05.33	941	€. 7.116,73
	344	3	no magazzino	56,05 mq	€. 152,18 x coeff. 0,9927 = €. 151,06	942	€. 8.467,42
	345	3	si terreno	4.805 mq	2,05.33	-	€. 9.866,10
	615	3	si terreno	706 mq	2,05.33	-	€. 1.449,62
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 3 DEL FOGLIO 16 DI VENTIMIGLIA						n° 5	€. 30.870,98
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 4.630,64 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 26.240,33

**LOTTO 4
CACCAMO**

TERRENO ISOLATO

Caccamo			BENI DEL SIG. A				NUOVO FASCICOLO B.3
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
27	39	4	si terreno	2.402 mq	2,05.33	-	€. 4.932,02
TOTALE VALORE DEL LOTTO 4 DEL FOGLIO 27 DI CACCAMO						n° 1	€. 4.932,02
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 (DETRATTO IL 15% PARI A €.739,80 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 4.192,21

**LOTTO 5
CACCAMO**

APPEZZAMENTO DI NOVE TERRENI CONFINANTI E DUE FABBRICATI RURALI (MAGAZZINI), OLTRE UN VICINO APPEZZAMENTO DI TRE TERRENI CONFINANTI

Caccamo			BENI DEL SIG. A				NUOVO FASCICOLO B.4
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
34	294	5	si terreno	1.673 mq	2,05.33	-	€. 3.435,17
	296	5	si terreno	1.306 mq	"	-	€. 2.681,60
	297	5	si terreno	1.944 mq	"	-	€. 3.991,61
	588	5	no nuovo terreno	1.851 mq	"	950	€. 3.800,65
			+ magazzino	110,26 mq	€. 152,18 x coeff.0,9728= 148,04	951	€. 16.322,89 (- €. 2.500,00 per legittimazione) €. 13.822,89
			+ magazzino	94,47 mq	€. 152,18 x coeff.0,7716= 117,42	952	€. 11.092,66
589	5	si terreno	1.513 mq	2,05.33	-	€. 3.106,64	

590	5	si terreno	2.248 mq	"	-	€. 4.615,81
592	5	si terreno	1.236 mq	"	-	€. 2.537,87
784	5	si terreno	1.290 mq	"	-	€. 2.648,75
785	5	si terreno	1.375 mq	"	-	€. 2.823,28
306	5	si terreno	2.420 mq	"	-	€. 4.968,98
705	5	si terreno	2.400 mq	"	-	€. 4.927,92
706	5	si terreno	2.513 mq	"	-	€. 5.159,94
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 5 DEL FOGLIO 34 DI CACCAMO					n° 14	<u>€. 69.613,77</u>
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 10.442,06 PER ASSENZA DI GARANZIA)					"	€. 59.171,70

LOTTO 6 CACCAMO

APPEZZAMENTO DI DIECI TERRENI CONFINANTI, OLTRE UN VICINO APPEZZAMENTO DI QUATTRO
TERRENI CONFINANTI

							NUOVO FASCICOLO B.5
Caccamo			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
40	114	6	si terreno	1.546 mq	2,05.33	-	€. 3.174,40
	116	6	si terreno	1.590 mq	"	-	€. 3.264,74
	117	6	si terreno	994 mq	"	-	€. 2.040,98
	130	6	si terreno	1.068 mq	"	-	€. 2.192,92
	131	6	si terreno	1.357 mq	"	-	€. 2.786,32
	478	6	si terreno	1.148 mq	"	-	€. 2.357,18
	479	6	si terreno	940 mq	"	-	€. 1.930,10
	480	6	si terreno	972 mq	"	-	€. 1.995,80
	481	6	si terreno	1.888 mq	"	-	€. 3.876,63
	593	6	si terreno	438 mq	"	-	€. 899,34
	66	6	si terreno	2.862 mq	"	-	€. 5.876,54
	67	6	si terreno	766 mq	"	-	€. 1.572,82

68	6	si terreno	826 mq	"	-	€. 1.696,02
69	6	si terreno	1.122 mq	"	-	€. 2.303,80
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 6 DEL FOGLIO 40 DI CACCAMO					n° 14	<u>€. 35.967,59</u>
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 5.395,13 PER ASSENZA DI GARANZIA)					"	<u>€. 30.572,45</u>

LOTTO 7 CACCAMO

APPEZZAMENTO DI SETTE TERRENI CONFINANTI E UN FABBRICATO RURALE (MAGAZZINO)

							NUOVO FASCICOLO B.5
Caccamo			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
40	293	7	si terreno	940 mq	2,05.33	-	€. 1.930,10
	295	7	si terreno	726 mq	"	-	€. 1.490,69
	805	7	si terreno	1.150 mq	"	-	€. 2.361,29
	839	7	si terreno	1.220 mq	"	-	€. 2.505,02
	881 + 882	7	no nuovo terreno	1.653 mq	"	1058	€. 3.394,10
	881 + 882	7	no nuovo terreno	1.175 mq	"	1060	€. 2.412,62
	881 + 882	7	no magazzino	28,95 mq	€. 152,18 x coeff.0,8402= €. 127,86	1057	€. 3.701,54
	883	7	si terreno	755 mq	2,05.33	-	€. 1.550,24
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 7 DEL FOGLIO 40 DI CACCAMO					n° 8	<u>€. 19.345,60</u>	
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 2.901,84 PER ASSENZA DI GARANZIA)					"	<u>€. 16.443,76</u>	

**LOTTO 8
CACCAMO**

APPEZZAMENTO DI DUE TERRENI NON CONFINANTI MA LIMITROFI

							NUOVO FASCICOLO B.5
Caccamo			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
40	41	8	si terreno	1.678 mq	2,05.33	-	€. 3.445,43
	44	8	si terreno	7.110 mq	"	-	€. 14.598,96
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 8 DEL FOGLIO 40 DI CACCAMO						n° 2	€. 18.044,39
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 2.706,65 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 15.337,73

**LOTTO 9
CACCAMO**

APPEZZAMENTO DI CINQUE TERRENI CONFINANTI

							NUOVO FASCICOLO B.6
Caccamo			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
43	224	9	si terreno	11.370 mq	2,05.33	-	€. 23.346,02
	593	9	si terreno	6.085 mq	"	-	€. 12.494,33
	595	9	si terreno	12.490 mq	"	-	€. 25.645,71
	665	9	si terreno	6.085 mq	"	-	€. 12.494,33
	485	9	si terreno	38.880 mq	"	-	€. 79.832,30
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 9 DEL FOGLIO 43 DI CACCAMO						n° 5	€. 153.812,69
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 9 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 23.071,90 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 130.740,78

**LOTTO 10
CACCAMO**

APPEZZAMENTO DI DUE TERRENI CONFINANTI, OLTRE UN VICINO APPEZZAMENTO DI DUE
TERRENI CONFINANTI

							NUOVO FASCICOLO B.6
Caccamo			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
43	384	10	si terreno	2.655 mq	2,05.33	-	€. 5.451,51
	387	10	si terreno	2.795 mq	"	-	€. 5.738,97
	416	10	si terreno	6.900 mq	"	-	€. 14.167,77
	430	10	si terreno	6.250 mq	"	-	€. 12.833,12
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 10 DEL FOGLIO 43 DI CACCAMO						n° 4	€. 38.191,37
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 10 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 5.728,70 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 32.462,66

**LOTTO 11
VENTIMIGLIA DI SICILIA**

BOTTEGA AL PIANO TERRA DI EDIFICIO URBANO IN VIA GARIBALDI SNC

							NUOVO FASCICOLO B.7
Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
15	925/ 2	11	si negozio/bottega + parti comuni non censibili	210,80 mq	€. 553,13 x coeff.0,8224 = €. 454,89/mq	-	€. 95.890,81 - €. 2.500,00 per regolarizzazione = €. 93.390,81
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 11 DEL FOGLIO 15 DI VENTIMIGLIA DI SICILIA						n° 1	€. 93.390,81
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 11 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 14.008,62 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€.79.382,18

LOTTO 12
VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI EDIFICIO URBANO IN VIA GARIBALDI SNC

**NUOVO
FASCICOLO B.7**

Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
15	925/8	12	si appartamento + parti comuni non censibili	212,58 mq	€. 309,60 X coeff.0,7553 = €. 233,84/mq	-	€. 49.709,70 - €. 1.500,00 per regolarizzazione = €. 48.209,70
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 12 DEL FOGLIO 15 DI VENTIMIGLIA DI SICILIA						n° 1	€. 48.209,70
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 12 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 7.231,45 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 40.978,24

LOTTO 13
VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DI EDIFICIO URBANO IN VIA GARIBALDI SNC

**NUOVO
FASCICOLO B.7**

Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
15	925/9	13	si appartamento + parti comuni non censibili	212,58 mq	€. 309,60 X coeff.0,7310 = €. 226,31/mq	-	€. 48.110,59 - €. 1.500,00 per regolarizzazione = €. 46.610,59
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 13 DEL FOGLIO 15 DI VENTIMIGLIA DI SICILIA						n° 1	€. 46.610,59
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 13 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 6.991,58 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€. 39.619,00

LOTTO 14
VENTIMIGLIA DI SICILIA

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DI EDIFICIO URBANO IN VIA GARIBALDI SNC

**NUOVO
FASCICOLO B.7**

Ventimiglia Sicilia			BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
15	925/10	14	si appartamento in sottotetto + parti comuni non censibili	134,78 mq	€. 309,60 X coeff.0,6760 = €. 209,28/mq	-	compreso i costi per eventuale recupero abitativo dei sottotetti €. 28.208,05
TOTALE BENI E VALORE DEL LOTTO 14 DEL FOGLIO 15 DI VENTIMIGLIA DI SICILIA						n° 1	€. 28.208,05
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 14 (DETRATTO IL 15% PARI A €. 4.231,20 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€.23.976,84

LOTTO 15
CACCAMO

AREA DI ARRETRAMENTO STRADALE, CAPANNONE TIPICO (VECCHIO OLEIFICIO) CON AREA CIRCOSTANTE, CAPANNONE INDUSTRIALE (NUOVO OLEIFICIO) CON VASTA AREA CIRCOSTANTE E TERRENO COLTIVATO CONFINANTE

**NUOVO
FASCICOLO B.8**

Caccamo			BENI DEL SIG. A E DELLA SOCIETA' C AL LORDO DELLA QUOTA DELLA S.R.A B PER IL TERRENO P.LLA 429 E IL CAPANNONE INDUSTRIALE P.LLA 949				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza con pignoramento e con documenti catastali	Superficie	Prezzo unitario in €. al mq	Nuova p.IIa originata + totale n° beni	Valore
34	913	15	si terreno SOCIETA' C	152 mq	2,05.33	-	€. 312,10
	430 431 + (426)/(427) (719)	15	nuovo terreno con capannone tipico ad uso oleificio SOCIETA' C	929,45 mq	€.168,79/mq x coeff. 0,9902 = €. 167,13/mq	914	€. 155.344,42 - €. 2.500,00 per regolarizzazione = €. 152.844,42
	429	15	si terreno (SOCIETA' C)	5.117 mq	2,05.33		€. 10.506,73
	430 431 + (426) (427) (915)	15	nuovo terreno con edificio industriale ad uso oleificio (SOCIETA' C)	3.736,39 mq	€. 237,36/mq x coeff. 1,1492 = €. 272,77/mq	949	€. 1.019.190,46 - €. 3.000,00 residuali per regolarizzazione= €. 1.016.190,46
TOTALE VALORE DEL LOTTO 15 DEL FOGLIO 34 DI CACCAMO						n° 4	€.1.179.853,71
TOTALE BASE D'ASTA DEL LOTTO 15 (DETRATTO IL 15% PARI A €.176.978,05 PER ASSENZA DI GARANZIA)						"	€.1.002.875,65

TOTALE VALORE COMPLESSIVO DEI 15 LOTTI

€. 1.825.405,47

TOTALE VALORE COMPLESSIVO DELLE BASI D'ASTA PROPOSTE

€. 1.551.594,64

N.B. La presente relazione integrativa è accompagnata dai nuovi certificati di destinazione urbanistica, dai comparabili estimativi, dagli estratti di mappa e dalle immagini satellitari con individuazione sommaria dei confini di ciascun lotto. Tale segnatura dei confini ha il solo lo scopo di fornire una più immediata percezione fisiografica della consistenza dei lotti.

Trattandosi di integrazione a consulenza in formato cartaceo, non è stato possibile utilizzare il format di Aste Giudiziarie.it.

Fin qui quanto dovuto a completamento dell'integrazione richiesta.

Palermo 30/08/2021

I'Esperto Estimatore
Architetto Vincenzo De Leo