

Successivamente in data 29/04/1992 è stato presentato dal debitore esecutato [REDACTED] in qualità di presidente della società cooperativa [REDACTED] un progetto per la costruzione di [REDACTED], da adibire a struttura ricettiva per anziani (all. n. 6.6.6). Da quanto appurato per quest'ultimo progetto non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia.

Il piano di lottizzazione sopra citato oggi risulterebbe essere decaduto in quanto hanno validità decennale. Inoltre alla luce di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, oggi detto terreno ricade in area vincolata ... ***“in area di tutela 3, del Piano Paesaggistico Regionale ambiti 8-11-12-13-14-18 adottato D.A. n. 31 del 03/10/2018 e D.A. n. 62 del 12/06/2019, con le prescrizioni e vincoli imposti dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione”*** ...

Secondo l'art. 24 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (all. n. 6.6.5), nel paesaggio locale “4n” con livello di tutela 3 non è consentito ... “realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali ... realizzazione delle infrastrutture e reti ad eccezione delle opere interrato”... di conseguenza detto terreno pur ricadendo in area C4 (edificabile) del piano regolatore del Comune di Randazzo, non potrà essere edificato per i vincoli paesaggistici che gravano sullo stesso.

7.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo.

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente al comune di Randazzo in data 14/04/2022 e rilasciato in data 27/04/2022 (all. n. 6.7.1), riporta che il terreno censito al N.C.T. del Comune di Randazzo al foglio 29 particelle 136 e 223 oggetto di esecuzione, secondo il Piano Regolatore Vigente ricadono in zona territoriale omogenea VERDE AGRICOLO avente i seguenti parametri:

- Coefficiente di Fabbricabilità max 0,02 mc/mq (per costruzioni destinati al



servizio dell'agricoltura);

- Coefficiente di Fabbricabilità max 0,03 mc/mq (per costruzioni residenziali e/o rurali);
- I fabbricati possono avere sviluppo delle fronti non superiore a 20,00 m;
- Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine;
- Altezza massima consentita 7,00 ml (due elevazioni fuori terra);
- L'arretramento dal ciglio stradale delle fabbriche non inferiore a 20,00 m;
- Nelle aree a verde agricolo comprese entro il perimetro di isolati residenziali (zone omogenee "B" e "C") è vietata qualsiasi costruzione

Dal punto di vista dei regimi vincolistici la particella 136 ricade in zona con livello di tutela 1, del Piano Paesaggistico Regionale ambiti 8-11-12-13-14-18 adottato D.A. n. 31 del 03/10/2018 e D.A. n. 62 del 12/06/2019, con le prescrizioni e vincoli imposti dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

8. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

Dai sopralluoghi eseguiti e da quanto riportato dal sig. Munforte Massimo, si rileva che:

- **La villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo**, in capo al sig. [REDACTED] è abitata dallo stesso e dal proprio nucleo familiare;
- **La villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -1.**, in capo al sig. [REDACTED] è abitata dagli stessi in qualità di comproprietari (la porzione di fabbricato a piano terra e primo piano). La porzione di fabbricato a piano seminterrato (utilizzato come



civile abitazione) è abitata dal figlio dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e costituisce abitazione principale del proprio nucleo familiare;

- L'abitazione e locale garage, via Dei Romano n. 4, Randazzo (CT), tali immobili sono utilizzati come abitazione principale e annesso garage dal sig. [REDACTED]
- L'abitazione e locale commerciale, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT), l'abitazione a primo piano era utilizzata dalla signora [REDACTED] come abitazione principale oggi deceduta, mentre il locale commerciale a piano terra risultano essere liberi.
- Il tratto di terreno Contrada Santo Spirito, Castiglione di Sicilia, da quanto riferito dal sig. [REDACTED] detto terreno è coltivato ed utilizzato dallo stesso a titolo gratuito;
- Il tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo, detto terreno risulta essere libero;
- Il tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo, detto terreno risulta essere libero.

9. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

9.1 Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo.

L'unità oggetto di esecuzione riguarda un intero fabbricato a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto adibiti a civile abitazione, sito in Randazzo Contrada San Lorenzo oggi via Raffaello da cui vi è un



accesso pedonale, e da via Sergente Lo Giudice da cui vi è un accesso carrabile.

L'intero fabbricato è stato edificato ed ultimato nel 1983 così come dichiarato nella domanda di sanatoria, ha struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è a falde non calpestabile.

L'unità in oggetto è costituita da un fabbricato e dal terreno pertinenziale, nell'insieme confinante a nord con la via Sergente Lo Giudice, a sud con via Raffaello, ad est con villino altra ditta (particella 668) e ad ovest con villino altra ditta (particella 483).

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali nella tipologia a villino (edifici con terreno pertinenziale).

L'accesso pedonale avviene da via Raffaello, che da una scala esterna posta sul terreno pertinenziale (foto n. 2, 3, 4) si accede all'appartamento a piano rialzato (foto n. 2). Al suo interno l'unità si compone di ingresso (foto n. 5), ripostiglio n. 1 (foto n. 6), soggiorno (foto n. 7, 8), cucina (foto n. 9, 10), disimpegno (foto n. 11, 12), w.c. n. 1 (foto n. 13), camera da letto n. 1 (foto n. 14), camera da letto n. 2 (foto n. 16), camera da letto n. 3 (foto n. 17) e dal ripostiglio n. 2.

Il piano seminterrato è accessibile sia dall'esterno (terreno pertinenziale) che da scala interna (foto n. 18) si compone da un ampio vano adibito a taverna (foto n. 19, 20, 21), lavanderia (foto n. 22), w.c. in corso di realizzazione (foto n. 23), camera da letto (foto n. 24), disimpegno (foto n. 25) e locale garage (foto n. 26, 27, 28).

Il piano sottotetto accessibile da vano scala interno si compone di un ampio locale (foto n. 29, 30).

L'unità a piano rialzato ha un'altezza di 3,00 m, una superficie calpestabile di 156,63 mq ed una superficie lorda 180.89 mq. La superficie dei balconi e



terrazzi è di 35,69 mq.

L'unità a piano seminterrato ha un'altezza di 3,40 m, una superficie calpestabile di 161,95 mq ed una superficie lorda 183.85 mq.

L'unità a piano sottotetto ha un'altezza media di 1,30 m, una superficie utile (con altezza maggiore di 1,50 m) di 132,75.

La superficie complessiva del terreno pertinenziale (racchiuso dai muri di recinzione) è di circa 389,49 mq. La superficie complessiva della particella 484, costituito dal terreno pertinenziale racchiuso dalla recinzione e parte del terreno non recintato (prospettante su via Sergente Lo giudice) è pari a circa 1.090 mq.

I locali a piano rialzato si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress con disegni geometrici, mentre i locali w.c. con maiolica di buona fattura. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno massello con riquadro in vetro. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in legno e vetro camera e da una porta esterna con veneziane in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

I locali a piano seminterrato si presentano in discrete condizioni di manutenzione in quanto sono presenti fenomeni di umidità di risalita visibile su tutto il pavimento e sulle pareti sino ad una altezza di un metro. I locali sono rifiniti in parte con mattonelle in gress, mentre i locali w.c. con ceramica. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in legno e da una porta esterna con veneziane in legno. Il piano seminterrato è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Il sottotetto composto da un unico ampio vano si trova allo stato rustico in quanto



non sono presenti pavimentazioni e impianti (elettrico e idrico).

9.2 Villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -1.,

L'unità oggetto di esecuzione riguarda una villetta a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato, piano rialzato e primo piano adibita a civile abitazione, sita in Randazzo Viale Europa n. 12.

L'unità in questione fa parte di un complesso residenziale nella tipologia di villette a schiera edificate a cavallo tra la fine degli anni '90 e inizi del 2000, con struttura portante a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento e la copertura a falde non calpestabile.

Nell'insieme confina a nord con strada di accesso locali garage (foto n. 33), a sud e ad est con terreno pertinenziale prospettante su Viale Europa (foto n. 32) e ad ovest con villetta limitrofa di altra ditta.

Il tessuto urbano circostante in parte non edificato è costituito da edifici residenziali nella tipologia a villette a schiera.

L'accesso al terreno pertinenziale esclusivo (foto n. 34, 35, 36) avviene dal Viale Europa n. 12. L'accesso al piano rialzato avviene da scala esterna posta sull'area pertinenziale esclusiva. Al suo interno l'unità si compone di ingresso/soggiorno (foto n. 37, 38), cucina (foto n. 39), anti w.c. (foto n. 40), w.c. (foto n. 41). Dalla scala interna (foto n. 42) si accede al primo piano ove sono ubicate tre camere da letto (foto n. 43, 44, 45) due locali w.c. (foto n. 46, 48) e disimpegno (foto n. 47).

Tutte le camere da letto hanno affaccio su ballatoio (foto n. 49).

L'accesso al piano seminterrato oggi adibito a civile abitazione avviene sia da una scala interna (foto n. 50) che da una scala esterna posta sull'area pertinenziale esclusiva (foto n. 56). Al suo interno si compone di un ampio vano adibito a soggiorno (foto n. 51), cucina (foto n. 52), w.c. (foto n. 55), camera da letto (foto n. 53), e ripostiglio (foto n. 54).



L'unità a piano rialzato ha un'altezza di 2,80 m, una superficie calpestabile di 72,52 mq ed una superficie lorda 85.26 mq. La superficie dei balconi e terrazzi è di 32,20 mq.

L'unità a piano primo ha un'altezza di 2,80 m, una superficie calpestabile di 71,82 mq ed una superficie lorda 85.26 mq. La superficie dei balconi è di 36,78 mq.

L'unità a piano seminterrato ha un'altezza di 2,80 m, la superficie calpestabile è di 73,79 mq ed una superficie lorda 85,26 mq.

La superficie complessiva del terreno pertinenziale è di circa 93,38 mq.

I locali a piano seminterrato, rialzato e primo piano si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress di ottima qualità, mentre i locali w.c. con maiolica di buona fattura. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in alluminio finitura legno e vetro camera e da una porta esterna con veneziane in alluminio con finitura legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

9.3 Abitazione e locale garage, via Dei Romano n. 4, Randazzo (CT).

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica "A" e "B" con quattro elevazioni fuori terra e un piano interrato, sito in Randazzo via Dei Romano n. 4. Le unità sono collocate al primo piano e al piano interrato della palazzina "B" scala 1. Detta palazzina presenta due accessi uno carrabile che conduce ai locali garage a piano interrato (foto n. 59), ed uno pedonale (foto n. 58) che conduce alla scala n. 1 (foto n. 60).

L'intero complesso residenziale è stato edificato alla fine degli anni '90, ha struttura portante a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, solai d'interpiano sono in



latero-cemento e la copertura è a falde non calpestabile.

Le unità hanno pertinenze comuni con le altre unità abitative rappresentate dai vialetti, aree a verde e aree condominiali.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali nella tipologia a torre.

Le unità si trovano a sud-est del centro cittadino in posizione semicentrale, poco distante dalla strada statale 120, importante arteria che attraversa il paese da est ad ovest, collegando il Comune di Randazzo con i paesi limitrofi.

L'appartamento a primo piano confina a nord-ovest in parte con corpo scala ed in parte con appartamento altra ditta, a sud/est sud/ovest e a nord/est con area condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala B1 (foto n. 61) quest'ultima rifinita con gradini in marmo, ringhiera in ferro, pareti con pittura per interni ed è provvista di ascensore.

Al suo interno l'unità si compone di ingresso (foto n. 62), cucina (foto n. 63-64), soggiorno (foto n. 65), studio (foto n. 66), disimpegno (foto n. 67), camera da letto n. 1 (foto n. 68), w.c. (foto n. 69), lavanderia (foto n. 70), camera da letto n. 2 (foto n. 71), e dal ripostiglio (foto n. 72). L'appartamento posto ad angolo del corpo B presenta due affacci di cui uno su ballatoio prospettante su via Dei Romano (foto n. 73) ed il secondo su cortile condominiale (foto n. 74).

L'unità a primo piano ha un'altezza di 2,80 m, una superficie calpestabile di 119,74 mq ed una superficie lorda 135.36 mq. La superficie dei balconi è di 28,77 mq.

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress porcellanato lucido, mentre i locali w.c. e lavanderia con maiolica. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne



sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in alluminio e vetro camera e da una porta esterna con veneziane in alluminio.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Il garage a piano seminterrato confina a nord/ovest con garage altra ditta, a nord/est con terrapieno a sud/ovest con corsia di manovra e a sud/est con garage altra ditta.

L'accesso al garage avviene dalla corsia di manovra (foto n. 75) rifinita con pavimentazione in cemento industriale e pareti con intonaco civile. Il garage si compone di un unico ampio locale (foto n. 77), rifinito con pavimento in cemento industriale e pareti con intonaco civile per interni. I serramenti esterni sono in ferro basculante (foto n. 76). L'unità è provvista di impianto elettrico.

Il garage a piano interrato ha un'altezza di 4,40 m, una superficie calpestabile di 39,24 mq ed una superficie lorda 43.10 mq.

9.4 Abitazione e locale commerciale, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da un piano terra adibito a locale commerciale e un primo piano adibito a civile abitazione, sito in Randazzo via Santuario n. 46/48 (ex 75/77).

Detto fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1942, avente struttura in muratura portante, solai d'interpiano sono in ferro e laterizio e la copertura in parte è a falde non calpestabile ed in parte piana calpestabile.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali nella tipologia in linea con attività commerciali al piano terra.

Le unità si trovano a sud-est del centro cittadino in posizione semicentrale, poco distante dalla strada statale 120, importante arteria che attraversa il paese da est ad ovest, collegando il Comune di Randazzo con i paesi limitrofi.



Il fabbricato nel suo complesso confina a nord con via Santuario (foto n. 79) a sud con strada (foto n. 80) e ad est e ad ovest con fabbricati altra ditta.

9.4.1 Appartamento a primo piano, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

L'accesso all'appartamento a primo piano avviene da scala interna (foto n. 80) rifinita con gradini in marmo e pareti con pittura per interni. Il vano scala ha accesso da via Santuario n. 46.

L'appartamento al suo interno si compone di un ingresso/soggiorno, camera da letto n. 1 (foto n. 82-83) con affaccio su via Santuario, cucina (foto n. 84), camera da letto n. 2 (foto n. 85), w.c. (foto n. 86) e terrazzino con affaccio su strada secondaria (foto n. 87). Da scala interna all'appartamento (foto n. 88) si accede al terrazzo di copertura (foto n. 89)

L'unità a primo piano ha un'altezza di 2,95 m, una superficie calpestabile di 75,44 mq ed una superficie lorda 94.05 mq. La superficie del balcone e del terrazzino è di 5,40 mq. La superficie del terrazzo di copertura è di 25,89 mq.

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in cemento a disegni geometrici la camera da letto n. 1 e con gress porcellanato lucido i restanti locali, mentre il w.c. con maiolica. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni della camera da letto prospettante su via Santuario sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in alluminio e vetro con sportelli oscuranti e da una porta esterna in alluminio e vetro. Gli infissi esterni dei locali prospettanti sulla strada secondaria sono in alluminio e vetro.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

9.4.2 Locale commerciale a piano terra, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

Il locale commerciale ha accesso diretto su via Santurario n. 48 (foto n. 79) e da



strada secondaria (foto n. 80). Inoltre è comunicante con il vano scala (foto n. 81) avente accesso da via Santuario n. 46.

La bottega al suo interno si compone di un ampio vano principale (foto n. 90/91), da un vano secondario (foto n. 92), da anti w.c. (foto n. 93) e w.c. (foto n. 94).

L'unità ha un'altezza di 3,65 m, una superficie calpestabile di 69,11 mq ed una superficie lorda 86.62 mq.

I locali si presentano in discrete condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in gress il vano principale e ceramica il vano secondario. Il w.c. e anti w.c. sono con ceramica. Le pareti del locale principale sono rifinite in parte con rivestimento in legno ed in parte con pittura per interni. Le pareti del vano secondario sono rifinite in parte con maiolica ed in parte con lamierino. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni del locale principale sono costituiti da una porta interna in legno e vetro e da una saracinesca esterna in ferro. Gli infissi esterni del vano secondario (prospettante su strada secondaria) sono costituiti da un infisso interno in alluminio e vetro e da un'inferriata in ferro all'esterno.

L'unità a piano terra è provvista di impianto elettrico e idrico.

9.5 tratto di terreno Contrada Santo Spirito, Castiglione di Sicilia

L'appezzamento di terreno in oggetto è individuato al N.C.T. del Comune di Castiglione di Sicilia al fogl. 36 part. 366 e 368, avente accesso da strada privata (foto n. 94, 95).

Sui luoghi sono individuati i confini del lotto con muretti in muratura a secco e sovrastante rete metallica. Nell'insieme confina a nord con terreno altra ditta (particella 265), a sud con terreno altra ditta (particella 363), ad est con strada privata di accesso (particella 450) e ad ovest con terreno altra ditta (foglio 62 particella 72).



Il terreno in questione è costituito da circa 72 piante di ulivo di medio fusto, disposti su filari (foto n. 99- 100 – 101 – 102).

L'estensione del terreno in oggetto come rilevato dai dati catastali è di circa 4.105,00 mq.

Allo stato attuale il fondo agricolo si presenta in buone condizioni in quanto è oggetto di lavorazioni (potatura, concimazione ecc.).

Sul lotto di terreno, costituito da due particelle catastali, insistono due depositi agricoli e precisamente sulla particella 366 insiste il deposito agricolo censito al N.C.E.U. al foglio 36 particella 365 (foto n. 96). Detto deposito è realizzato con struttura portante in muratura in mattoni di cemento e copertura inclinata. Al suo interno si compone di un ampio deposito (foto n. 97), un locale ripostiglio (foto n. 98) e un w.c. **Detto deposito ha un'altezza media di 2,97 m, una superficie calpestabile di 35,00 mq ed una superficie lorda 39,52 mq.** Al suo interno risulta essere rifinito con pavimentazione e le pareti con intonaco. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in ferro. L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico.

Sul tratto di terreno individuato dalla particella 368 insiste un secondo deposito agricolo censito al N.C.E.U. al foglio 36 particella 367. Detto deposito è realizzato con struttura portante in muratura in mattoni di cemento e copertura inclinata. Al suo interno si compone di un unico ampio locale adibito a deposito (foto n. 103).

Detto deposito ha un'altezza media di 2,65 m, una superficie calpestabile di 26,65 mq ed una superficie lorda 29,92 mq. Al suo interno risulta essere allo stato rustico in quanto non presenta rifiniture. L'infisso esterno è in ferro. L'unità è provvista di impianto elettrico.

9.6 tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Castiglione di Sicilia

L'appezzamento di terreno in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Randazzo



al fogl. 59 part. 206 e 207.

Sui luoghi i confini del lotto sono presenti in parte in quanto la porzione di terreno che costeggia la strada comunale Montelaguardia – Iazzito è delimitata con recinzione realizzata con muretto a secco e rete metallica (foto n. 106). La parte di terreno che costeggia la stradella (ricadente sulla particella 207) è delimitata con pali in legno e rete metallica (foto 107, 108). Lo scrivente nell'individuazione del lotto ha proceduto alla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare come mostrato nell'allegato n. 3.6.

Nell'insieme l'intero lotto di terreno confina a nord con proprietà di altra ditta (particelle 65, 108, 109), a sud con terreno altra ditta (particelle 208, 240), ad est con strada comunale Montelaguardia – Iazzito e ad ovest con terreno altra ditta (particella 229, 231, 240).

Il terreno in questione è costituito da una vegetazione spontanea costituita da piante di alto fusto (foto n. 109- 110).

L'estensione del terreno in oggetto come rilevato dai dati catastali è di circa 3.556,00 mq.

Come descritto al superiore paragrafo 7, le unità in oggetto ricado in zona territoriale omogenea "C-4" avente una potenzialità edificatoria di 2,20 mc/mq ma gravata di vincolo paesaggistico con livello di tutela 3.

9.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo

L'apezzamento di terreno in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Randazzo al fogl. 29 particelle 136 e 223, avente accesso su strada (foto n. 112)

Le particelle di terreno in questione non sono contigue e localizzate in zone diverse poco distanti l'una dall'altra.

La particella 223 confina a nord con terreno altra ditta particella 13, a sud con terreno altra ditta particelle 22 e 221, ad est con strada e ad ovest con terreno altra



ditta particella 134. Sui luoghi i confini del lotto sono presenti in parte in quanto la porzione di terreno che costeggia la strada è delimitata da recinzione realizzata con muretto a secco e rete metallica (foto n. 112 e 113). La restante parte di terreno è delimitata da alberi ad alto fusto. Lo scrivente nell'individuazione del lotto di terreno della particella 223 ha proceduto alla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare come mostrato nell'allegato n. 3.7.

Il terreno in questione è con coltura seminativo irriguo con la presenza di alberi ad alto fusto per la sola delimitazione della particella di terreno (foto n. 114 – 115 - 116).

Il terreno presenta un declivio da ovest verso est.

L'estensione del terreno della particella 223 come rilevato dai dati catastali è di circa 3.610,00 mq.

La particella 136 confina a nord con terreno altra ditta particelle 135 - 136, a sud con terreno altra ditta particella 137, ad est con terreno altra ditta particella 221 e ad ovest con terreno altra ditta particelle 181-182. Sui luoghi i confini del lotto non sono materializzati in quanto trattasi di fondo intercluso, di conseguenza lo scrivente nell'individuazione del lotto di terreno della particella 136 ha proceduto alla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare come mostrato nell'allegato n. 3.7.

Il terreno in questione è con coltura seminativo irriguo con la presenza di alberi ad alto fusto.

Il terreno presenta un declivio da nord verso sud.

L'estensione del terreno della particella 136 come rilevato dai dati catastali è di circa 2.570,00 mq.

Come descritto al superiore paragrafo 7, le unità in oggetto ricado in zona territoriale omogenea “Verde Agricolo” avente una potenzialità edificatoria



di 0,03 mc/mq.

10. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

10.1 Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo.

Lo scrivente procederà alla stima dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare nella tipologia a villino, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come unità principale l'appartamento a piano rialzato, pertanto la superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature.;
- Le superfici scoperte a piano rialzato, quali terrazzi e balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq, in quanto comunicanti con i vani principali.
- La superficie del piano seminterrato (taverna, locale garage e ecc...) poiché sono assimilabili a pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali, la superficie commerciale verrà computata al 50%



della superficie reale.

- La superficie del vano sottotetto (superficie sottotetto avente altezza maggiore di 1,50 m) verrà computata al 25%;
- Il terreno pertinenziale perimetrato dai muri di confine poiché è assimilabile a pertinenza esclusiva scoperta la superficie commerciale verrà computata al 10 %, fino al quintuplo della superficie dei vani principali, eventuali eccedenze verranno computate al 2%.

$S_{\text{calp. Appartamento}} = \text{soggiorno (24,52 mq)} + \text{dis. (10,79 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (18,27 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (17,16 mq)} + \text{camera da letto n. 3 (13,87 mq)} + \text{w.c. n. 1 (8,32 mq)} + \text{w.c. n. 2 (5,76 mq)} + \text{ingresso (11,68 mq)} + \text{cucina (29,92 mq)} + \text{rip. 1 (3,37 mq)} + \text{rip. 2 (3,77 mq)} + \text{vano scala (9,20 mq)} = \mathbf{156,63 \text{ mq}}$

$S_{\text{balconi e terrazzo}} = 2,50 \text{ mq} + 2,50 \text{ mq} + 2,50 \text{ mq} + 28,19 \text{ mq} = \mathbf{35,69 \text{ mq}}$

$S_{\text{omg. balconi e terrazzo}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((35,69 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,1) = \mathbf{8,57 \text{ mq}}$

$S_{\text{calp. piano seminterrato}} = \text{Taverna (75,75 mq)} + \text{dis. (2,75 mq)} + \text{camera da letto (16,42 mq)} + \text{lavanderia (3,23 mq)} + \text{w.c. (7,50 mq)} + \text{garage (47,10 mq)} + \text{vano scala (9,20 mq)} = \mathbf{161,95 \text{ mq}}$

$S_{\text{omg. piano seminterrato}} = (161,95 \text{ mq} \times 0,50) = \mathbf{80,97 \text{ mq}}$

$S_{\text{calp. sottotetto}} = \mathbf{132,75 \text{ mq}}$

$S_{\text{omg. sottotetto}} = (132,75 \text{ mq} \times 0,25) = \mathbf{33,18 \text{ mq}}$

$S_{\text{area a verde}} = \mathbf{389,49 \text{ mq}}$

$S_{\text{omg. area a verde}} = (389,49 \text{ mq} \times 0,1) = \mathbf{38,95 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest. app.}} + S_{\text{incidenza muri app.}} + \sum S_{\text{omg}} = 156,63 \text{ mq} + 24,26 \text{ mq} + (8,57 \text{ mq} + 80,97 \text{ mq} + 33,18 \text{ mq} + 38,95 \text{ mq}) = \mathbf{342,56 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
----------------	------------------------------------	-------



accessibilità	Piano Rialzato Senza ascensore	- 5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	normale	0 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	Semiperiferica	- 5 %

$$K = 100 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando altresì le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 600,00 €/mq a € 800,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\epsilon/mq} = 700,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 342,56 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 100 \% = \text{€ } 239.792,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Randazzo emerge che il canone di affitto per unità similari in condizioni ordinarie è di 2,50 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 342,56 mq (considerando l'incidenza delle pertinenze e delle aree esterne).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 342,56 \times \text{€/mq}^* \text{ mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 10.276,80$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 10.276,80 \times 0,25 = \text{€ } 2.569,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 10.276,80 - \text{€ } 2.569,20 = \text{€ } 7.707,60$$



Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.0\% < S < 3,1\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3.10\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 7.707,60 / 3.10\% = € 248.632,25$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 239.792,00 + € 248.632,25) / 2 = € 244.212,12$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7.1 ($C = € 400,00$).

Di conseguenza il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 244.212,12 - € 400,00 = € 243.812,12$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{vendita}} = € 243.812,12 - € 243.812,12 \times 0.15 = € 207.240,30 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 207.000,00}}$$

10.2 Villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T-1.

Lo scrivente procederà alla stima dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare nella

