

tipologia di villetta in linea, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come unità principale l'appartamento a piano rialzato e primo piano, pertanto la superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e dagli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri fabbricati saranno computate al 50%;
- Le superfici scoperte a piano rialzato e primo piano 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 (oggi adibito ad abitazione) poiché sono assimilabili pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali, la superficie commerciale sarà pari al 50% della superficie reale.
- 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%.

$$S_{\text{calp. P.T}} = \text{soggiorno (44,14 mq)} + \text{ant. w.c. (1,69 mq)} + \text{w.c. (3,25 mq)} + \text{cucina (19,24 mq)} + \text{scala (4,20 mq)} = \mathbf{72,52 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{balconi e terrazzo P.T}} = 9,61 \text{ mq} + 6,69 \text{ mq} + 8,35 \text{ mq} + 7,55 \text{ mq} = \mathbf{32,20 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omg. balconi e terrazzo P.T.}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((32,20 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,1) = \mathbf{8,22 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{calp. P.1}} = \text{camera da letto n. 1 (18,05 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (18,65 mq)} + \text{camera da letto n. 3 (10,39 mq)} + \text{w.c. n. 1 (4,76 mq)} + \text{w.c. n. 2 (5,40 mq)} + \text{dis. (13,32 mq)} + \text{scala (3,25 mq)} = \mathbf{71,82 \text{ mq}}$$



$$S_{\text{balconi P.1}} = 21,76 \text{ mq} + 8,35 \text{ mq} + 6,97 \text{ mq} = 36,78 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omg. balconi P.1}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((36,78 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,1) = 8,68 \text{ mq}$$

$$S_{\text{calp. piano seminterrato}} = \text{cucina (4,25 mq)} + \text{soggiorno (34,97 mq)} + \text{camera da letto (16,12 mq)} + \text{ripostiglio (5,88 mq)} + \text{w.c. (10,92 mq)} + \text{scala (1,65 mq)} = 73,79 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. piano seminterrato}} = (73,79 \text{ mq} \times 0,50) = 36,89 \text{ mq}$$

$$S_{\text{area a verde}} = 96,22 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. area a verde}} = (96,22 \text{ mq} \times 0,1) = 9,62 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{scalpest. P.T.}} + S_{\text{scalpest. P.1.}} + S_{\text{incidenza muri P.T.}} + S_{\text{incidenza muri P.1.}} + \sum S_{\text{omog}} = 72,52 \text{ mq} + 71,82 \text{ mq} + 12,74 \text{ mq} + 13,44 \text{ mq} + (8,22 \text{ mq} + 8,68 \text{ mq} + 36,89 \text{ mq} + 9,62 \text{ mq}) = 233,93 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Piano Rialzato e primo piano	- 5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	Buono	+ 5 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	Semiperiferica	- 5 %

$$K = 105 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/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 $V_{\text{€/mq}} = 700,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 233,93 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 105 \% = \text{€ } 171.938,55$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Randazzo emerge che il canone di affitto per abitazioni simili 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 233,93 mq (considerando l'incidenza delle pertinenze e delle aree esterne).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 233,93 \times \text{€/mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 7.017,90$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 7.017,90 \times 0,25 = \text{€ } 1.754,47$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 7.017,90 - \text{€ } 1.754,47 = \text{€ } 5.263,42$$

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 $S = 3,00 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 5.263,42 / 3,00 \% = \text{€ } 175.447,50$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 171.938,55 + \text{€ } 175.447,50) / 2 = \text{€ } 173.693,02$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7.2 (C = € 8.000,00).

Di conseguenza il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = \text{€ } 173.693,02 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 165.693,02$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per



l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{vendita} = € 165.693,02 - € 165.693,02 \times 0,15 = € 140.839,07$ in c.t. **€ 141.000,00**

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

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 di appartamento a primo piano e locale garage a piano seminterrato facenti parte di un fabbricato, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri appartamenti saranno computate al 50%;
- Le superfici scoperte quali 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 garage a piano seminterrato poiché sono assimilabili pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali la

superficie commerciale verrà computata al 40% della superficie reale.

$S_{calp.} = \text{cucina (23,46 mq)} + \text{dis. (16,89 mq)} + \text{soggiorno (19,30 mq)} + \text{studio (9,94 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (17,55 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (16,73 mq)} + \text{w.c. (5,69 mq)} + \text{lav. (5,73 mq)} + \text{dis. n. 2 (2,70 mq)} + \text{ripostiglio (1,75 mq)} = \mathbf{119,74 \text{ mq}}$

$S_{balconi} = 13,93 \text{ mq} + 14,84 \text{ mq} = \mathbf{28,77 \text{ mq}}$

$S_{omg. balconi e terrazzo P.T.} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((28,77 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,1) = \mathbf{7,87 \text{ mq}}$

$S_{garage seminterrato} = \mathbf{39,24 \text{ mq}}$

$S_{omog. garage seminterrato} = (39,24 \text{ mq} \times 0,40) = \mathbf{15,70 \text{ mq}}$

$S_{comm} = S_{appartamento.} + S_{incidenza muri} + \sum S_{omog} = 119,74 \text{ mq} + 15,62 + (7,87 \text{ mq} + 15,70 \text{ mq}) = \mathbf{158,93 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	primo piano con ascensore	+ 5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	Buono	+ 5 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	Semicentrale	0 %

$K = 115 \%$

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 € 400,00 €/mq a € 600,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 500,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 158,93 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 115 \% = \text{€ } 91.384,75$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Randazzo emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 2,00 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 158,93 mq (considerando l'incidenza del locale garage a piano seminterrato).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 158,93 \times \text{€ /mq}^* \text{ mese } 2,00 \times 12 = \text{€ } 3.814,32$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 3.814,32 \times 0,25 = \text{€ } 953,58$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 3.814,32 - \text{€ } 953,58 = \text{€ } 2.860,74$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $3,0 \% < S < 3,1\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3,00 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 2.860,74 / 3,00 \% = \text{€ } 95.358,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 91.384,75 + \text{€ } 95.358,00) / 2 = \text{€ } 93.371,37$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per

l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{vendita}} = \text{€ } 93.371,37 - \text{€ } 93.371,37 \times 0,15 = \text{€ } 79.365,66 \text{ in c.t. } \text{€ } 79.000,00$$



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

La stima riguarda una quota in divisa pari ad 226/240 dell'intero fabbricato.

Lo scrivente facendo seguito a quanto riportato al superiore paragrafo 7.4, procederà alla stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione separatamente.

Ottenuto il valore di mercato di entrambe le unità si procederà alla determinazione del valore attuale dell'intero fabbricato decurtando il costo per la regolarizzazione urbanistica determinata al superiore paragrafo 7.4. Detto procedimento di stima si rende necessario in quanto le opere di demolizione, se eseguite, interessano sia il piano terra che il primo piano, non essendo possibile una demolizione parziale (solo piano terra o solo primo piano). La stima verrà eseguita 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.

10.4.1 Locale commerciale, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

Stima col metodo comparativo

$$Vm = S_{comm} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{merito}$$

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 facenti parte di un fabbricato, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in

comunione con gli altri appartamenti saranno computate al 50%;

- La superficie commerciale dei locali in ampliamento verrà decurtata di una percentuale pari al 35%, poiché trattasi di porzioni di immobile realizzate in assenza di regolare concessione edilizia non suscettibili di eventuali condoni e/o regolarizzazione urbanistica, ma utilizzabili sino ad una eventuale emissione di ordinanza di demolizione.

$S_{\text{negozi}} = \text{negozi} (40,16 \text{ mq}) + \text{anti. wc} (2,00 \text{ mq}) + \text{w.c.} (1,70 \text{ mq}) + \text{porzione di retro bottega esistente} (8,41 \text{ mq}) = 52,27 \text{ mq}$

$S_{\text{negozi in ampliamento} + \text{incidenza muri}} = (16,84 \text{ mq} + 5,85 \text{ mq}) \times 0,65 = 14,75 \text{ mq}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{negozi}} + S_{\text{negozi in ampliamento} + \text{incidenza muri}} + S_{\text{incidenza muri}} = 52,27 \text{ mq} + 14,75 + 11,95 \text{ mq} = 78,97 \text{ mq}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Piano terra	+ 5 %
Altezza locali	Inferiore a 4,50 m	- 5 %
Edificio oltre 40 anni	mediocri	- 5 %
Riscaldamento	assente	- 5 %
Posizione	Semicentrale	+5 %

$K = 95 \%$

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

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 € 700,00 €/mq a € 900,00 €/mq.

conviene un valore $V_{€/mq} = 800,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 78,97 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 95 \% = \text{€ } 60.017,20$$

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 5,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 78,97 mq (considerando l'incidenza delle porzioni in ampliamento decurtate).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 78,97 \times \text{€}/\text{mq}^* \text{ mese } 5,50 \times 12 = \text{€ } 5.212,02$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 5.212,02 \times 0.30 = \text{€ } 1.563,60$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.212,02 - \text{€ } 1.563,60 = \text{€ } 3.648,41$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $5.4 \% < S < 5,6\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 5.40 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.648,41 / 5.40 \% = \text{€ } 67.563,14$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 60.017,20 + \text{€ } 67.563,14) / 2 = \text{€ } 63.790,17$$

10.4.2 Appartamento, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

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 facente parte di un fabbricato, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri appartamenti saranno computate al 50%;
- Le superfici scoperte a primo piano 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.
- Le superfici scoperte a secondo piano quale il terrazzo di copertura verrà conteggiato al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq, in quanto comunicante con i vani principali.
- **La superficie commerciale dei locali in ampliamento verrà decurtata di una percentuale pari al 35%, poiché trattasi di porzioni di immobile realizzate in assenza di regolare concessione edilizia non suscettibili di eventuali condoni e/o regolarizzazione urbanistica, ma utilizzabili sino ad una eventuale emissione di ordinanza di demolizione.**

$S_{\text{appartamento}} = \text{soggiorno - pranzo (21,36 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (25,25 mq)} + \text{vano scala (4,80 mq)} = \mathbf{51,41 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm. appartamento in ampliamento}} = (28.84 \text{ mq} + (3.30 \times 0.25) + (25.00 \times 0,15) + (0,89 \times 0,05)) \times 0,65 = \mathbf{21,74 \text{ mq}}$

$S_{\text{ballatoio omog.}} = 2,50 \text{ mq} \times 0,25 = 0,62 \text{ mq}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{appartamento.}} + S_{\text{incidenza muri}} + S_{\text{comm. appartamento in ampliamento}} + \sum S_{\text{omog}} = 51,41$

$$\text{mq} + 13,46 + 21,74 \text{ mq} + 0,62 \text{ mq} = 87,23 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libero	100 %
accessibilità	Primo piano senza ascensore	- 5 %
Luminosità	Poco luminoso	- 5 %
Edificio oltre 40 anni	buone	+ 5 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	Semicentrale	+5 %

$$K = 105 \%$$

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

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 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 € 400,00 €/mq a € 600,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 550,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 87,23 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} \times 105 \% = \text{€ } 50.375,32$$

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 2,20 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 87,23 mq (considerando l'incidenza delle porzioni in ampliamento decurtate).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 87,23 \times \text{€/mq* mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 2.302,87$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = € 2.302,87 \times 0,25 = € 575,71$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 2.302,87 - € 575,71 = € 1.727,15$$

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 = 3.00 %

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 1.727,15 / 3,00 \% = € 57.571,73$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 50.375,32 + € 57.571,73) / 2 = € 53.973,52$$

Come detto al superiore paragrafo gli interventi per il ripristino dei luoghi coinvolgono simultaneamente l'appartamento a primo piano e il negozio a piano terra, pertanto l'unità immobiliare dovrà essere ceduta per intero.

$$V_{m \text{ fabbricato}} = € 63.790,17 + € 53.973,52 = € 117.763,69$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7.4 (C = € 21.316,00).

$$V_{m \text{ fabbricato}} = € 117.763,69 - € 21.316,00 = € 96.447,69$$

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

$$V_{\text{vendita fabbricato}} = € 96.447,69 - € 96.447,69 \times 0,15 = € 81.980,53$$

La quota in capo ai debitori eseguiti come riportato al superiore paragrafo 3.4 è di 226/240, di conseguenza il valore della quota del fabbricato in oggetto è pari:

$$V_{\text{quota fabbricato}} = € 81.980,53 \times 226/240 = € 77.198,33 \text{ in c.t. } € 77.000,00$$

10.5 Tratto di terreno Contrada Santo Spirito, Castiglione di Sicilia.



La stima riguarda una quota in divisa pari ad 28/30 dell'intero lotto di terreno e dei depositi agricoli.

Lo scrivente procederà alla stima delle unità immobiliari 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). Nel caso in esame verranno valutati separatamente i due locali deposito ed il terreno agricolo.

10.5.1 Depositi agricoli (particelle 365 e 367)

Stima col metodo comparativo

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

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 facente parte di un fabbricato, la determinazione delle superfici commerciali sarà eseguita nella seguente modalità:

- Si considererà come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature.
- La superficie commerciale del deposito individuato dalla particella 367 verrà decurtata di una percentuale pari al 35%, poiché trattasi di immobile realizzato in assenza di regolare concessione edilizia e non suscettibile di eventuali condoni e/o regolarizzazione urbanistica, ma utilizzabile sino ad una eventuale emissione di ordinanza di demolizione.

$$S_{\text{deposito part. 365}} = 4,25 \times 9,30 = 39,52 \text{ mq}$$

$$S_{\text{deposito part. 367}} = 4,40 \times 6,80 = 29,92 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm. depositi}} = 39,52 \text{ mq} + (29,92 \times 0,65) = 58,96 \text{ mq}$$

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

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 € 200,00 €/mq a € 300,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 250,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 58,96 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.740,00$$

10.5.2 Terreno agricolo (particelle 366 e 368)**Stima col metodo comparativo**

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

$$S_{\text{particella 366}} = 1.780 \text{ mq (come da visura catastale)}$$

$$S_{\text{particella 368}} = 2325 \text{ mq (come da visura catastale)}$$

$$S_{\text{COMM. TERRENO}} = 1.780,00 \text{ mq} + 2325,00 \text{ mq} = 4.105,00 \text{ mq}$$

Qualità coltura terreno = ULIVETO

DESTINAZIONE URBANISTICA = ZE “agricola” indice di fabbricabilità fondiaria (0,03 mc/mq)

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 8,00 €/mq a € 10,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 9,00 \text{ €/mq}$



In definitiva si ottiene

$$V_{m \text{ terreno}} = 4.105,00 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.945,00$$

$$V_{m \text{ intero lotto}} = \text{€ } 14.740,00 + \text{€ } 36.945,00 = \text{€ } 51.685,00$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7.5 (C = € 11.000,00).

$$V_{m \text{ intero lotto}} = \text{€ } 51.685,00 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 40.685,00$$

Poiché trattasi di terreni il valore sopra ottenuto non verrà ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto di conseguenza

$$V_{\text{vendita}} = V_{m \text{ intero lotto}} = \text{€ } 40.685,00$$

Considerato che la quota in capo ai debitori esecutati è pari a 28/30 di conseguenza il valore finale è: $V_{\text{quota } 28/30} = (\text{€ } 40.685,00) \times 28/30 = \text{€ } 37.972,66$ in c.t. € 38.000,00

10.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo (particelle 206 e 207)

La stima riguarda una quota in divisa pari ad 1/6 dell'intero lotto di terreno.

Lo scrivente procederà alla stima della quota parte del terreno oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Nella valutazione lo scrivente terrà conto della condizione peculiare del terreno in quanto come descritto al superiore paragrafo 7.6, detto terreno per il P.R.G. del Comune di Randazzo è edificabile avendo un indice di fabbricabilità pari a 2,20 mc/mq ma poiché ricade in area vincolata con livello di tutela 3 con divieto di edificazione. Nel caso in esame il terreno verrà valutato come terreno agricolo con possibilità di cessione della cubatura. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto).

Stima col metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

$S_{\text{particella 206}} = 290,00 \text{ mq}$ (come da visura catastale)

$S_{\text{particella 207}} = 3.266,00 \text{ mq}$ (come da visura catastale)

$S_{\text{COMM. TERRENO}} = 290,00 \text{ mq} + 3.266,00 \text{ mq} = 3.556,00 \text{ mq}$

Qualità coltura terreno = PASCOLO

DESTINAZIONE URBANISTICA = ZC4 con indice di fabbricabilità fondiaria (2,20 mc/mq)

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zone, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 6,00 €/mq a € 8,00 €/mq. Ma considerata la possibilità di vendita e quindi di trasferimento della cubatura in aree dello stesso comprensorio comunale avente medesimi parametri urbanistici (C4), il valore si incrementa da € 15,00 €/mq a € 18,00 €/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 18,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$V_m_{\text{terreno}} = 3.556,00 \text{ mq} \times 18,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.008,00$

Poiché trattasi di terreni il valore sopra ottenuto non verrà ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto di conseguenza

$V_{\text{vendita}} = V_m_{\text{terreno}} = \text{€ } 64.008,00$

La quota di proprietà in capo al debitore esecutato è pari a 1/6.

$V_{\text{quota}} = \text{€ } 64.008,00/6 = \text{€ } 10.668,00$ in c.t. € 11.000,00

10.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo

La stima riguarda una quota in divisa pari ad 4/15 del diritto di enfiteusi



delle particelle di terreno oggetto di esecuzione.

Lo scrivente procederà alla stima della quota parte del terreno 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).

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

$$S_{particella\ 136} = 2.570,00\ mq\ (\text{come da visura catastale})$$

$$S_{particella\ 223} = 3.610,00\ mq\ (\text{come da visura catastale})$$

$$S_{COMM. TERRENO} = 2.570,00\ mq + 3.610,00\ mq = 6.180,00\ mq$$

Qualità coltura terreno = SEMINATIVO

DESTINAZIONE URBANISTICA = Agricola con indice di fabbricabilità fondiaria (0,03 mc/mq)

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zone, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 2,00 €/mq a € 3,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\epsilon/mq} = 2,50\ \text{€/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_m\ terreno = 6.180,00\ mq \times 2,50\ \text{€/mq} = \text{€ } 15.450,00$$

Poiché trattasi di terreni il valore sopra ottenuto non verrà ridotto del 15 %

per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto di conseguenza

$$V_{vendita} = V_m\ terreno = \text{€ } 15.450,00$$

Il valore dell'enfiteusi si ottiene decurtando al valore di vendita sopra ottenuto il

valore di affrancazione così come notificato dalla Curia dell'Arcidiocesi di Acireale
(all. n. 6.7.2)

V enfiteusi = € 15.450,00 - € 500,00 = € 14.950,00

La quota di enfiteusi oggetto di esecuzione è pari ad 4/15.

V quota enfiteusi = (€ 14.950,00) x 4/15 = € 3.986,66 in c.t. € 4.000,00

11. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Le unità immobiliari sopra stimate rappresentano delle entità distinte, in quanto dal punto di vista catastale hanno un identificativo catastale autonomo pertanto dette unità possono essere vendute separatamente formando più lotti di vendita e precisamente:

Lotto n. 1: Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo censita al N.C.E.U. al foglio 57 part. 484.

V vendita = € 207.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 2: Villetta e locale garage, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T-1, censita al N.C.E.U. al foglio 57 part. 744 sub. 6 e 13.

V vendita = € 141.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 3: Abitazione e locale garage, siti in Randazzo (CT) via Dei Romano n. 4, censiti al N.C.E.U. al foglio 55 part. 1593 sub. 37 e 47.

V vendita = € 79.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni ed è comprensivo di

riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Lotto n. 4: Abitazione e locale commerciale, siti in Randazzo (CT) via Santuario n. 75-77 (oggi 46-48), piano T-1, censiti al N.C.E.U. al foglio 55 part. 573 sub. 1 e 2.

V vendita = € 77.000,00

Il valore di vendita sopra ottenuto riguarda la quota di 226/240 indivisa dell'intero fabbricato, determinato nelle attuali condizioni ed è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 5: Tratto di terreno Contrada Santo Spirito, in Castiglione di Sicilia costituito da due particelle di terreno oggi censite al N.C.T. al foglio 36 particelle 366 e 368 e due locali deposito censiti al N.C.E.U. al foglio 36 part. 365 e 367.

V vendita = € 38.000,00

Il valore di vendita sopra ottenuto riguarda la quota di 28/30 indivisa delle unità in oggetto, determinato nelle attuali condizioni ed è comprensivo di riduzione dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 6: Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo costituito da due particelle di terreno oggi censiti al N.C.T. al foglio 59 particelle 206 e 207.

V vendita = € 11.000,00

Il valore di vendita sopra ottenuto riguarda la quota di 1/6 indivisa delle unità in oggetto, determinato nelle attuali condizioni.

Lotto n. 7: Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo costituito da due particelle di terreno oggi censite al N.C.T. al foglio 29 particelle 136 e 223.

V vendita = € 4.000,00

Il valore di vendita sopra ottenuto riguarda la quota di 4/15 indivisa del diritto di enfiteusi delle unità in oggetto, determinato nelle attuali condizioni.

Con la presente che si compone di n. 77 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazioni fotografiche;
3. Elaborati grafici;
4. Visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Documenti urbanistici;
7. Titoli di provenienza.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

