

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva n.8515/2023

R.Gen. Esecuzioni, Contenzioso Civile

Giudice: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

C.T.U.: Arch. Davide Spampinato e Ing. Oreste Giglio

**PREMESSA**

Con decreto del 3 marzo 2025, i sottoscritti Arch. Davide Orazio Spampinato e Ing. Oreste Giglio, iscritti rispettivamente all'Ordine degli Architetti e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, venivano nominati Consulenti Tecnici d'Ufficio nella procedura segnata al R. Gen. n.8515/2023 della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, area Contenzioso, con l'incarico di rivalutare "*i fabbricati [oggetto di detta procedura] messi in vendita in considerazione della radicale modifica dello stato dei luoghi*" e –con riferimento ai detti fabbricati– di aggiornare "*limitatamente al compendio di cui si è ordinata la vendita, la relazione di stima agli atti, anche sotto l'aspetto della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia*".

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, i nominati CTU hanno potuto dunque accertare che la menzionata procedura riguardava: **1) beni siti in Catania, c.da S. Giuseppe La Rena, Villaggio Paradiso degli Aranci, via Pesce Dorato 34 (già via Sole 32), catastalmente censiti al foglio 48, part.lle 1134 (sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) e 1135 (sub.12-13-14-15-16-17); 2) beni siti in Misterbianco (CT), via Nunzio Caudullo 12-12/A, catastalmente censiti al foglio 10, p.lla 141, sub.7-8-9.**

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del menzionato mandato, i tecnici –previ accordi con il custode Avv. Riccardo Todaro e il delegato Avv. Sergio Finocchiaro– nei giorni del 19 e del 25 marzo 2025 effettuavano sopralluogo presso i beni in questione (rif.: verbali prodotti in allegato) e in tali circostanze veniva raccolta la documentazione grafica e fotografica ivi allegata; successivamente, svolte le dovute ed opportune indagini, i consulenti si son dunque adoperati nell'approntamento e deposito del presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al menzionato mandato loro conferito.

**TUTTO CIO' PREMESSO**, è stata predisposta la presente



**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

relativa ai beni oggetto di procedura

***a. Identificazione e descrizione dei beni***

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dai consulenti in sede di sopralluoghi effettuati, è possibile riportare e descrivere quanto appresso indicato:

- **beni siti in Catania** – *diciassette piccole unità catastali con destinazione d'uso abitativa, poste al piano terra di un comparto edilizio ubicato al civico n.34 di via Pesce Dorato (già via Sole 32) presso Villaggio Paradiso degli Aranci, contrada San Giuseppe La Rena.* Costituite da un unico livello fuori terra e caratterizzate da struttura intelaiata in c.a. e solai di copertura in latero-cemento nonché muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio, le succitate unità sono accessibili da un ampio portone d'ingresso che conduce direttamente ad una corte comune attorno alla quale è ridistribuito il comparto edilizio costituito dalle piccole abitazioni in questione. Il detto portone d'ingresso insiste su via Pesce Dorato, strada ricadente in quell'area suburbana che comprende San Giuseppe La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino e Villaggio Paradiso degli Aranci; quest'ultimo rappresenta località distante poco più di dieci chilometri dal centro di Catania ed è caratterizzata da edifici adibiti ad edilizia residenziale, prevalentemente stagionale e solo esigualmente interessata da destinazione produttiva e commerciale. Al momento del sopralluogo le succitate unità, indipendenti tra loro e ciascuna dotata di proprio accesso, risultavano identificate ed ubicate come da foto e grafici prodotti in allegato alla presente: nella fattispecie, dalle elaborazioni grafiche è possibile evincere la distribuzione interna dei detti immobili caratterizzati dal totale abbandono e da quel pessimo e precario stato conservativo alquanto palese nella documentazione fotografica raccolta dai consulenti ed ivi prodotta in allegato. Privi di panoramicità, dotati di finiture di scarsa fattura e di impianti idrico ed elettrico non conformi alle norme vigenti (nonché disattivati ed assolutamente fatiscenti), ciascuna delle unità in questione è caratterizzata da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno; l'altezza interna è pari a poco meno di m.2,70 (altezza ponderata sulla base di una massima ed una minima indicate in elaborato grafico allegato) e, nell'insieme, si sviluppano secondo una superficie totale commerciale così calcolata: superficie interna netta pari all'incirca a mq 400,00; superficie di circa mq 40,00 relativa a pareti esterne e

tramezzi interni; il 35% dei piccoli patii di pertinenza di ogni singola unità (mq tot.  $160,00 \times 0,35 = 56,00$  mq) e 96 mq circa di area esterna pertinenziale (corte con superficie pari a 400 mq, calcolati al 10% fino ai primi 25 mq e poi al 2% per l'eccedenza); il tutto per una superficie commerciale pari a mq 590,00 (arrotondata per difetto). Le unità, nella loro interezza, confinano a nord con la già menzionata via Pesce Dorato mentre a sud, ad est e ad ovest con altre ditte e proprietà. Si fa rilevare che i luoghi rilevati in sede di sopralluogo risultano solo parzialmente conformi con quelli emergenti dai documenti agli atti visto che i subalterni ricadenti in particella catastale 1134 hanno subito quelle importanti modifiche planimetricamente riportate in grafici prodotti dai consulenti: in pratica, le unità individuate con subalterni numerati dall'1 all'11 sono state oggetto di una fusione catastale illegittimamente operata e generante sei “nuove” unità (sub.1-2, sub.3-4, sub.5-6, sub.7-8, sub.8-9, sub.10-11).

- **beni siti in Misterbianco** (CT) – *tre unità catastali (una destinata ad abitazione e frazionata in due, un garage ed un altro garage ma modificato in abitazione) poste ai piani primo e seminterrato di un edificio condominiale ubicato ai civici nn.12-12/A di via Nunzio Caudullo*. Gli immobili in questione, facenti parte di edificio condominiale, sono così individuati: **I)** unità abitativa (foglio 10, p.lla 141, sub.7), posta al primo piano ed arbitrariamente frazionata in due appartamenti –uno posto a nord-est, l'altro a nord-ovest (abitato da due differenti nuclei familiari)– con ingressi su pianerottolo di cui a vano scala condominiale; **II)** unità destinata a garage (foglio 10, p.lla 141, sub.8), irregolarmente mutata in abitazione posta al seminterrato accessibile da disimpegno ricavato da adiacente garage di cui si dirà subito appresso nonché da ingresso su corte esterna posta a prosieguo di rampa d'accesso su civico n.12 di via Caudullo; **III)** garage appena sopra menzionato (foglio 10, p.lla 141, sub.9), accessibile sia da porta d'ingresso su disimpegno adiacente a vano scala condominiale e sia da ingresso carrabile sulla stessa corte di cui appena sopra. Costituito da due livelli fuori terra e da un seminterrato caratterizzati da struttura portante intelaiata in c.a. e solai laterocementizi nonché muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio, all'edificio comprendente le succitate unità è possibile accedere dal civico n.12/A insistente su via Nunzio Caudullo, strada ricadente in Contrada San Rocco (Chiusa Zaccani) ubicata in area extraurbana del Comune di Misterbianco; quest'ultima risulta contraddistinta da un buon contesto residenziale nonché dalla presenza di attività afferenti ad ambiti commerciali di vario genere. Al

momento del sopralluogo le unità in questione –indipendenti tra loro (ciascuna con proprio accesso), ben rifinite e dotate di panoramicità buona (*sub.7*) e insufficiente (*sub.8-9*)– risultavano identificate ed ubicate come da foto e grafici prodotti in allegato alla presente relazione: nella fattispecie, dalle elaborazioni grafiche è possibile evincere quanto appresso riportato:

- unità immobiliare di cui al *sub.7*. Oggetto di quell'arbitrario frazionamento che ha generato due appartamenti, il bene in questione è costituito da vani, ambienti e servizi come da *standard* abitativi e cioè stanze da letto, soggiorno, cucina, bagno e lavanderia; detti ambienti, ove è misurabile un'altezza interna pari a m.3,00, si sviluppano secondo una superficie commerciale totale pari a mq 201,00 distinta in superficie commerciale pari a mq 105,00 per l'appartamento nord-est (ottenuta sommando superficie interna netta di calpestio pari all'incirca a mq 92,00, superficie di circa 5 mq relativa a pareti esterne e tramezzi interni e superficie di circa 8 mq ottenuta dai balconi calcolati al 25%) e superficie commerciale pari a mq 96,00 per l'appartamento nord-ovest (ottenuta sommando superficie interna netta di calpestio pari all'incirca a mq 88,00, superficie di circa 3 mq relativa a pareti esterne e tramezzi interni e superficie di circa 5 mq ottenuta dai balconi calcolati al 25%);
- unità immobiliare di cui al *sub.8*. Trattasi di garage irregolarmente mutato in abitazione costituita da due camere da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno e lavanderia; detti ambienti, ove si misura un'altezza di m.2,75 ai controsoffitti (altezza reale pari a all'incirca a m.3,00), si sviluppano secondo una superficie commerciale pari a mq 116,00 (ottenuta sommando superficie interna netta di calpestio pari all'incirca a mq 105,00, superficie di circa 8 mq relativa a pareti esterne e tramezzi interni nonché superficie di circa 3 mq ottenuta dal portico calcolato al 35%);
- unità immobiliare di cui al *sub.9*. È rappresentata da un garage fornito di disimpegno, altezza pari a m.3,60 e superficie commerciale quantificata in mq 84,00 (ottenuta sommando superficie interna netta di calpestio pari all'incirca a mq 80,00 e superficie di circa 4 mq relativa a pareti esterne e tramezzi interni).

Per una migliore e più chiara identificazione e comprensione dei luoghi di cui ai beni immobiliari fin qui descritti, si rimanda alle tavole grafiche realizzate sulla scorta dei rilievi effettuati *in situ* ed ivi prodotte in allegato al presente elaborato peritale.

**b. Dati ed aspetti catastali dei beni**

Con riferimento alle generalità catastali degli immobili sopra individuati, si evidenzia come quelli siti in Catania risultino ricadere in microzona catastale con codice E4 (zona suburbana e porzione censuaria con tipologia correlata a presenza di abitazioni di tipo economico) mentre quelli siti in Misterbianco (CT) ricadono in microzona catastale individuata con codice R3 (zona extraurbana e porzione censuaria con tipologia prevalentemente correlata ad abitazioni civili e destinazione abitativa nonché commerciale); detti beni immobiliari sono regolarmente censiti come da verifiche telematiche effettuate presso lo sportello virtuale dell'Agazia delle Entrate (Uff. Provinciale di Catania), che hanno consentito di acquisire quanto allegato alla presente e di poter riportare le seguenti risultanze catastali:

1. **beni siti in Catania** – diciassette piccole unità individuate al foglio 48, p.lla 1134 sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, e p.lla 1135 sub.12-13-14-15-16-17; categoria A/3 (abitazioni economiche); in merito a superfici catastali e variazioni nonché particolari risultanze, si rimanda alle visure storiche ivi prodotte in allegato alla presente relazione. Sulla scorta del sopralluogo effettuato può asserirsi che la distribuzione interna dei singoli subalterni numerati dal 12 al 17 della part.la 1135 corrisponde a quella rappresentata in relative piante catastali; di contro, quella afferente ai subalterni numerati dall'1 all'11 della part.la 1134 ha subito delle modifiche anche in considerazione delle difformità già menzionate in paragrafo **a** del presente elaborato peritale (i singoli subalterni numerati dall'1 all'11 sono stati oggetto di un'arbitraria fusione catastale generante sei nuovi subalterni). Non si registrano infine difformità circa i dati catastali.
2. **beni siti in Misterbianco (CT)** – unità immobiliari individuate al foglio 10, p.la 141, sub.7 (ctg. A/2, abitaz. civile), sub.8 (ctg. C/6, box auto), sub.9 (ctg. C/6, box auto); in merito a superfici catastali e variazioni nonché particolari risultanze, si rimanda anche qui alle visure storiche ivi prodotte in allegato al presente elaborato peritale. Per quanto concerne la corrispondenza dei luoghi con le piante catastali, si riporta quanto segue:
  - il sub.7 non presenta difformità (se non cambi d'uso afferenti ad un vano modificato in cucina e ad un altro divenuto wc) ma va rilevato un arbitrario frazionamento che ha dato origine a due distinte unità;
  - il sub.8 (generato da frazionamento catastale dell'originario sub.3 in data 28.03.2000) non solo è stato ampliato a svantaggio dell'adiacente sub.9 (vedasi rilievo effettuato dai consulenti ed ivi prodotto in allegato) ma ha anche subito un notevole e arbitrario



cambio di destinazione d'uso –da garage ad abitazione– contraddistinto dalla realizzazione di varie aperture (finestre sul prospetto sud e porte-finestra su portico est) e soprattutto di tramezzi posti a delimitare nuovi spazi ed ambienti interni;

- il sub.9 (generato da frazionamento catastale dell'originario sub.3 in data 28.03.2000) ha subito una riduzione di superficie, a vantaggio dell'adiacente sub.8 (vedasi quanto appena sopra descritto nonché il rilievo prodotto in allegato alla presente relazione), ma anche modifiche quali il disimpegno realizzato sul lato ovest onde poter accedere dal vano scala al garage in questione nonché all'unità di cui al limitrofo sub.8.

Anche qui, come per i beni siti in Catania, non si registrano difformità circa i dati catastali ma per maggiori dettagli si rimanda comunque alla documentazione catastale e ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo (prodotti in allegato).

### **c. Dati ed aspetti urbanistico-edilizi dei beni**

Da quanto dedotto dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dai consulenti, per i beni immobiliari oggetto di procedura è possibile riportare quanto segue:

- beni siti in Catania** – L'edificazione comprendente le unità poste al p.T del civico n.34 di via Pesce Dorato in c.da San Giuseppe La Rena (Villaggio Paradiso degli Aranci) risulta realizzato con buona probabilità agli inizi degli anni Ottanta, così come desumibile dalle caratteristiche tipologico-costruttive. In considerazione di semplici verifiche effettuate, i consulenti possono affermare che, con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Catania, i suddetti immobili ricadono in cosiddetta '*zona B di preriserva*' di cui all'art.30 ("Parco territoriale urbano") delle Norme d'Attuazione del succitato strumento urbanistico, in ambito della Riserva "Oasi del Simeto" (Villaggio Campo di Mare): qui le possibilità edilizie sono limitate anche in considerazione del fatto che in "*area compresa tra le aste fociali del Simeto e del Buttaceto non è consentita alcuna costruzione neanche nei limiti di 1/300 della superficie*". Si fa altresì notare che la succitata zona è interessata da Piano paesaggistico (art.41, "*Area della pianura dei fiumi Simeto, Dittaino e Gornalunga*") e da Decreto Assessoriale Regionale Territorio e Ambiente (D.A.R.T.A.) n°824/44, del 30.05.1987, che ha approvato il regolamento concernente modalità d'uso e divieti relativi alla riserva naturale in questione. Si rileva che la zona di preriserva –ove è consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria di cui alle lettere a) e b), dell'art.20 della L.R. n°71/78– è storicamente interessata dalla presenza di costruzioni

abusive edificate già a partire dagli anni '60 e manca, ad oggi, un piano di recupero per quella che è una vasta porzione di territorio sottoposta a stretti vincoli di tutela naturale e paesaggistica. L'ufficio tecnico del Comune di Catania ha in lavorazione numerose richieste di regolarizzazione degli immobili abusivi e molte di esse sono in conflitto con vari vincoli; per alcuni immobili non si registra addirittura alcuna presentazione di pratica urbanistica: è questo il caso dei beni immobiliari in questione, realizzati senza regolare provvedimento concessorio o autorizzativo. Tal ultima asserzione trova conferma nella risposta della Direzione Urbanistica del Comune di Catania alla richiesta avanzata dai consulenti all'ente: dalla documentazione prodotta in allegato alla presente relazione si riscontra infatti che *“non è stata individuata alcuna pratica Edilizia in atti d'archivio”*. Alla luce di quanto sin qui riportato, ad oggi –presso gli immobili in questione– è ammissibile la sola effettuazione di semplici interventi manutentivi ed è pertanto assolutamente esclusa qualsiasi possibilità di ottenimento di titoli abilitativi intesi quali pratiche amministrative necessarie per l'esecuzione di ogni tipo di intervento edilizio.

**beni siti in Misterbianco (CT)** – L'edificazione del fabbricato ubicato ai civici nn.12-12/A di via Caudullo, comprendente le unità in questione, risale agli inizi degli anni '90. Non si registra alcuna concessione edilizia bensì presentazione, in data 28.02.1995, di domanda in sanatoria (Prot.n°6167/95 e Prot.n°6168/95) ai sensi della L.47/85, accompagnata dal versamento di relativa ed intera oblazione. In considerazione di semplici verifiche effettuate, i consulenti possono affermare che, con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Misterbianco, il suddetto fabbricato ricade in cosiddetta *“zona B2”* di cui all'art.50 delle Norme di Attuazione del succitato strumento urbanistico: trattasi, nello specifico, di sottozona afferente ad ambiti urbani sia di completamento che recenti e comprendente la maglia regolare del comprensorio in cosiddetta zona Toscano nonché quell'assetto urbanistico definente frange della città consolidata ed aree di previgente P.R.G. adiacenti al centro urbano. *“Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza”* e ad ogni funzione di complemento alla *“residenza permanente o temporanea, (omissis), nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (omissis). Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m 1,20 dal piano stradale”*. Tra gli interventi consentiti si riporta, sempre in art.50 delle Norme d'Attuazione, la possibilità

di “trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché la nuova costruzione mediante singola concessione”; infine, nell’elenco delle tipologie consentite, oltre agli edifici che “dovranno essere armonizzati all’impianto urbanistico esistente”, ricadono i cortili (ma non chiostrine e cavedi) e le “palazzine isolate, a schiera, in lined”. Dalla risposta alla richiesta di accesso agli atti presentata dai consulenti si evince che nella già menzionata data del 28.02.1995 sono state presentate due distinte e separate istanze di sanatoria per abusi edilizi: la prima, individuata con Prot.n°6167, per il sub.7; la seconda, individuata con Prot.n°6168, per il sub.3 (oggi corrispondente ai subalterni 8 e 9). Con riferimento alla prima istanza, si fa rilevare che i dati di superficie riportati ed afferenti ad opere da sanare –relative all’intero sub.7– non corrispondono a quelli delle piante di cui ai grafici poi prodotti dalla ditta richiedente né a quelli effettivamente misurate dai consulenti sui luoghi, risultando di fatto parecchio inferiori; circa la seconda istanza, invece, si evidenzia come l’U.T.C. di Misterbianco –in data 28.11.2005 (Prot.n°27055)– abbia espresso parere favorevole alle seguenti condizioni di cui all’accoglimento di domanda di Concessione in sanatoria (prodotta anch’essa in allegato alla presente): presentazione di dati anagrafici e codice fiscale dei proprietari nonché autocertificazioni proprietari, produzione di visura e planimetria catastale, autorizzazione agli scarichi e titolo di proprietà in copia autentica; versamento totale di € 237,20 per marche da bollo e diritti di segreteria (visto igienico-sanitario e rilascio C.E. in sanatoria) nonché congruaggio di € 4.132,20 per oblazione abusivismo edilizio. L’osservanza delle prescrizioni dettate dall’U.T.C. di Misterbianco –come sopra indicate– consentirà il completamento della pratica di Concessione in sanatoria, con la precisazione che lo stato dei luoghi dovrà essere modificato in modo tale da renderlo conforme al progetto di cui alla citata istanza di sanatoria Prot.n°6168, il quale prevede la realizzazione di un’unica unità urbana ad uso garage. Per ultimo –e per completezza d’indagini e verifiche operate dai consulenti– si fa rilevare che, come da elaborati grafici correlati alla già menzionata documentazione agli atti urbanistici del Comune di Misterbianco, l’odierno sub.7 –arbitrariamente frazionato– risulta regolarmente individuato come unica unità immobiliare urbana (u.i.u.) mentre gli attuali sub.8–9 sono indicati come sub.3 destinato a “box auto” (anch’esso inteso quale unica unità immobiliare).

**d. Valutazione dei beni oggetto di procedura**

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili in questione e sia dai coefficienti di valutazione adottati come da schemi riassuntivi più avanti ivi riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire i detti immobili interessati da procedura.

Prima di passare alla valutazione operata per come appena sopra specificato, i consulenti reputano doveroso evidenziare quanto segue:

- per i beni in Catania (c.da S. Giuseppe La Rena, Villaggio Paradiso degli Aranci), in virtù della loro tipologia –correlata ad una sorta di comparto edilizio– si è proceduto in modo tale da considerarli come quell'*unicum* indicato come “*lotto 1*” nelle conclusioni riportate in ultima pagina della presente relazione;
- per l'unità abitativa a Misterbianco–CT (via Nunzio Caudullo, 12-12/A – piano primo), catastalmente individuata come sub.7, si è ritenuto corretto considerarla in tutta la sua interezza e come tale è stata pertanto valutata senza tener conto, dunque, dell'illegittimo frazionamento già in atto; di contro, è stato quantificato un importo di circa € 10.000,00 per oneri di sanatoria (conguagli, oblazioni e chiusura pratica ad oggi ancora in corso) da decurtare in sede di stima del bene più avanti denominato “*lotto 2*” (vedasi ultima pagina della presente relazione);
- per le unità di cui ai sub.8–9, siti a Misterbianco (via Caudullo, 12-12/A – p. seminterrato), in virtù della loro conformazione d'origine (unico sub.3 oggetto di domanda di C.E. in sanatoria), si è proceduto con quella valutazione che ha portato al generarsi del “*lotto 3*” individuato –assieme agli altri due lotti– in ultima pagina della presente relazione; si fa rilevare che detta valutazione non può non considerare la dovuta decurtazione degli



importi totali (€ 4.369,20) di cui alle già menzionate condizioni di accoglimento dell'istanza di sanatoria Prot.n°6168/95 nonché l'ulteriore decurtazione di spese (quantificabili in € 5.000,00 circa) per il ripristino delle originarie aperture del garage oggi mutato in abitazione (a tal uopo e per maggior comprensione si rimanda alla pianta e al prospetto afferenti alla domanda di C.E. in sanatoria).

Specificato quanto appena sopra riportato, vengono ora qui di seguito schematizzate le caratteristiche dei beni immobiliari in questione:

1. Beni in Catania, c.da S.G. La Rena, Villaggio Paradiso degli Aranci, via Pesce Dorato 34

- identificazione catastale: foglio 48 del N.C.E.U. del Comune di Catania, particella 1134 sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, particella 1135 sub.12-13-14-15-16-17

- ubicazione: piano terra

- composizione interna tipo: 2 vani +wc (per singola unità)

- altezza media interna: h=m.2,70

- panoramicità: insufficiente

- esposizione prevalente: nord

- periodo di costruzione: anni Ottanta

- stato globale dell'intero edificato: scarso

- stato per singola unità: scadente

- impianti esistenti (idrico ed elettrico): fatiscenti

- superficie commerciale totale (S<sub>c</sub>): mq 590,00

- coefficienti di valutazione (C<sub>v</sub> pari ad un totale di circa 0,47):

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (semisolata)	0,90
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (nord)	0,80
<i>esposizione e vista</i> (affaccio su corte)	0,90
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom.)	0,90
<i>altezza interna</i> (≥2,70)	0,95
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (scadente)	0,95
<i>impianti</i> (scadenti)	0,90

2. Beni in Misterbianco (CT), via Nunzio Caudullo 12-12/A

- identificaz. catastale: foglio 10 del N.C.E.U. del Comune di Misterbianco, p.lla 141 sub.7-8-9
- ubicazione: piano primo (sub.7), piano seminterrato (sub.8-9)
- composizione interna: sub.7 (partiz. nord-est) vani 5+servizi, sub.7 (partiz. nord-ovest) vani 4 +servizi; sub.8 vani 4+servizi; sub.9 vano garage+disimpegno
- altezza interna: sub.7 h=m.3,00; sub.8 h=m.3,00 (controsoff. h=m.2.75); sub.9 h=m.3,60
- panoramicità: sub.7 mediocre, sub.8-9 insufficiente
- esposizione prevalente: sub.7 sud; sub.8 sud; sub.9 nord-est
- periodo di costruzione: anni Novanta
- stato globale manutentivo: buono (sub.7 e sub.8), scarso (sub.9)
- impianti idrico ed elettrico: presenti e funzionanti
- superficie commerciale totale **sub.7** (S<sub>c</sub>): mq 201,00
  - superficie commerciale sub.7 (nord-est): mq 105,00
  - superficie commerciale sub.7 (nord-ovest): mq 96,00
- superficie commerciale tot. **sub.8** (S<sub>c</sub>): mq 116,00
- superficie commerciale tot. **sub.9** (S<sub>c</sub>): mq 84,00
- coefficienti di valutazione (C<sub>v</sub>):

C<sub>v</sub>—sub.7 pari ad un totale di 0,95:

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (sud)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affaccio su strada)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (civile)	1,00
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (buoni)	1,00

C<sub>v</sub>—sub.8 pari ad un totale di circa 0,78:

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	0,85
<i>orientamento</i> (sud)	1,00

<i>esposizione e vista</i> (affaccio su cortile)	0,85
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (civile)	1,00
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (ottimo)	1,10
<i>impianti</i> (ottimi)	1,10

$C_v$ –*sub.9* pari ad un totale di circa 0,50:

<i>destinazione d'uso</i> (garage)	0,90
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	0,85
<i>orientamento</i> (nord-est)	0,95
<i>esposizione e vista</i> (affaccio su cortile)	0,85
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (scadente)	0,95
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (scadente)	0,95
<i>impianti</i> (buoni)	1,00

Sulla scorta di quanto fin qui riportato e considerate le consistenze dei beni (superfici commerciali  $S_c$ ) oltre ai coefficienti di valutazione (nella sommatoria  $C_v$  di cui ai superiori schemi riassuntivi) nonché stabilito il congruo parametro €/mq, si perviene a quanto segue:

Beni in Catania, c.da S.Giuseppe La Rena – Tenuto conto di quanto sopra e della consistenza dell'intero comparto comprendente l'insieme delle unità individuate (superficie commerciale  $S_c$ =mq 590,00) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v$  0,47) e stabilito il parametro a mq di € 300,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato (ed arrotondato per eccesso):  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 83.190,00}}$ .

Beni in Misterbianco (CI) – Tenuto conto anche qui di quanto già sopra riportato nonché delle singole consistenze ( $S_c$ ), dei relativi coefficienti di valutazione ( $C_v$ ) e dei parametri/mq (Q), si ottengono i valori di mercato ( $V_c$ ) appresso riportati:

- sub.7:  $V_c = (S_c \times C_v \times Q) - \text{oneri chiusura pratica sanatoria} = (mq 201,00 \times 0,95 \times € 750,00) - € 10.000,00 = \underline{\underline{€ 133.200,00}}$  (arrotond. per difetto)
- sub.8:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = mq 116,00 \times 0,78 \times € 650,00 = € 58.800,00$  (arrotond. per difetto);
- sub.9:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = mq 84,00 \times 0,50 \times € 600,00 = € 25.200,00$ ;

da cui: sub.8-9 (*già sub.3*): € 84.000,00

Il tutto, per un totale di € 300.390,00.

Ottenuto il valore di mercato dei beni interessati da procedura, i consulenti sono chiamati infine ad operare ai fini dell'ottenimento di un cosiddetto *valore di mercato rettificato* correlato all'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di vendita (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione è stabilita nella misura tra il 15% ed il 20%; pertanto, per i beni in questione (e di cui ai *lotti* costituiti in conclusione) è possibile statuire quanto appresso riportato:

- **Immobilie in Catania, c.da S.G. La Rena (piano terra)** – Valore stimato ridotto del 20% in virtù di assenza garanzia per vizi, cioè: € (83.190,00 – 16.638,00) = **€ 66.500,00** (circa)
- **Immobilie in Misterbianco (CT), via Nunzio Caudullo** – Valore stimato ridotto del 15% in virtù di assenza garanzia per vizi, cioè: € (133.200,00 – 19.980,00) = **€ 113.200,00** (circa)
- **Immobili in Misterbianco, via Caudullo (p.S1, sub.8-9)** – Valore stimato ridotto del 15% in virtù di assenza garanzia per vizi, cioè: € (84.000,00 – 12.600,00) = € 71.400,00; operando poi le decurtazioni già citate ad inizio paragrafo (cioè *oneri per sanatoria+spese ripristino aperture*), si ha: € 71.400,00 – (€ 4.369,20 + € 5.000,00) = **€ 62.000,00** (circa)

il tutto, per un *totale* di **€ 241.700,00**.

Concludendo, la vendita potrà pertanto essere attuata nei seguenti e separati lotti:

- **lotto 1**, relativo all'interessa dei beni in Catania, c.da S.G. La Rena, valore **€ 66.500,00**;
- **lotto 2**, relativo all'appartamento sito in Misterbianco (sub.7), valore **€ 113.200,00**;
- **lotto 3**, relativo alle due unità di cui ai sub.8-9 sito in Misterbianco, valore **€ 62.000,00**.

Avendo adempiuto all'incarico di cui in premessa, i sottoscritti consulenti –grati per la fiducia accordatagli– rassegnano la presente relazione, corredata dai seguenti **Allegati**:

- A. *Verbali di sopralluogo*
- B. *Grafici elaborati dai consulenti*
- C. *Documentazione urbanistico-catastale*
- D. *Documentazione fotografica*

nonché da *parcella onorario e spese* prodotta in separata sede.

**Arch. Davide Orazio Spampinato**

**Ing. Oreste Giglio**