

Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] alla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 1593 sub. 37 e 47.

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

- **Iscrizione** del 07/03/2000 – Registro Particolare n. 1129, Registro Generale n. 8049, emessa da pubblico ufficiale Saporita Paolo, rep. 5058 del 02/03/2000 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Sorte Capitale £ 60.000.000 - Tasso interesse annuo 7.2 % - Totale £ 80.000.000 - Durata 5 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO - SOC. COOP. A R.L. contro [REDACTED] per la quota di 7/16 e [REDACTED] alla quota di 9/16, dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 573 sub. 1 e 2.
- **Iscrizione** del 22/10/2007 – Registro Particolare n. 19141, Registro Generale n. 70668, emessa da pubblico ufficiale Sipione Michele, rep. 568/309 del 18/10/2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Sorte Capitale € 650.000,00 - Tasso interesse annuo 6.616 % - Totale € 1.300.000,00 - Durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED] alla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 573 sub. 1 e 2.

- Annotazione n. 4531 del 18/09/2012 (restrizione di beni)
- Annotazione n. 1076 del 04/03/2014 (restrizione di beni)
- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] sulla quota di 28/30 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 573 sub. 1 e 2.

Si precisa che la quota riportata nella superiore iscrizione è errata in quanto da quanto appurato dai titoli di provenienza (vedasi capitolo 4.4) la quota in capo ai soggetti eseguiti è pari ad 226/240.

Lo scrivente per completezza ha ampliato la ricerca di eventuali iscrizioni e trascrizione alla particella originaria 573 da cui si sono state generate la part. 573 sub. 1 e 3:

- **Iscrizione** del 09/01/1991 – Registro Particolare n. 187, Registro Generale n. 1674, emessa da pubblico ufficiale Lo Giudice Carmela, rep. 3433 del 03/01/1991 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Sorte Capitale £ 60.000.000 - Tasso interesse annuo 14.50 % - Spese £ 90.000.000 - Totale £ 150.000.000 - Durata 5 anni, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA LA RISCOSSA - SOC. COOP. A R.L. contro [REDACTED] per la quota di 7/16 [REDACTED] sulla quota di 9/16, dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 573.
- **Iscrizione** del 01/03/1996 – Registro Particolare n. 788, Registro Generale n.



[REDACTED] sulla quota di 28/30 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione di Sicilia al fogl. 36 partt. 365, 366, 367 e 368

5.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo.

- **Iscrizione** del 08/11/2010 – Registro Particolare n. 12861, Registro Generale n. 59416, emessa da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, rep. 60425/2010 del 28/10/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 per un Capitale € 63.120,66 - - Totale € 126.241,32, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro [REDACTED] sulla quota di proprietà pari ad 1/6 indivisa dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Randazzo al Fogl. 59 partt. 206 e 207.
- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COPERATIVA contro [REDACTED] sulla quota di 1/6 indivisa sulla proprietà delle unità oggetto di esecuzione censite al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al Fogl. 59 partt. 206 e 207.

5.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo.

- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COPERATIVA contro



7585, emessa da pubblico ufficiale Marco Cannizzo, rep. 5163 del 28/02/1996 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Sorte Capitale £ 60.000.000 - Tasso interesse annuo 14 % - Totale £ 120.000.000 - Durata 5 anni, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA LA RISCOSSA - SOC. COOP. A R.L. contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] sulla quota di 1/2, dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 573.

(si precisa che le quote di proprietà riportate nella superiore iscrizione sono errate).

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

- **Iscrizione** del 22/10/2007 – Registro Particolare n. 19141, Registro Generale n. 70668, emessa da pubblico ufficiale Sipione Michele, rep. 568/309 del 18/10/2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Sorte Capitale € 650.000,00 - Tasso interesse annuo 6.616 % - Totale € 1.300.000,00 - Durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED] sulla piena proprietà delle unità oggetto di esecuzione censite al N.C.T. del Comune di Castiglione di Sicilia al fogl. 36 partt. 152 e 214 (oggi 365, 366, 367 e 368).

- **Annotazione n. 4531 del 18/09/2012 (restrizione di beni)**
- **Annotazione n. 1076 del 04/03/2014 (restrizione di beni)**

- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COPERATIVA contro

Dalle risultanze catastali le unità in oggetto sono censite al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al foglio 57, particella 744:

- Sub. 6 - Cat. A/7 – Classe 4 – Consistenza 10 vani – Superficie Totale 234 m² – Rendita € 645,57 - Viale Europa n. s.n. – Piano (S1 – T - 1), intestato ai coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½ indivisa ciascuno, in regime di comunione dei beni.
- Sub. 13 - Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 m² – Superficie Catastale 25 m² – Rendita € 42,72 - Viale Europa n. s.n. – Piano (S1 – T - 1), intestato ai coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½ indivisa ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente visionando le visure catastali (all. n. 4.2) rileva delle incongruenze e precisamente il sub. 13 locale garage (oggi adibito a camera da letto e ripostiglio) è ubicato solo a piano cantinato e non a PT e P1 come riportato in visura.

Dai rilievi eseguiti dallo scrivente (all. n. 3.2) e visionando le planimetrie catastali si rileva:

- Sub. 6 piano cantinato è stata chiusa una porzione di area per adibirla a riserva idrica. L'ubicazione della porta del w.c. è stata variata.
- Sub. 6 piano terra è stato realizzato un anti bagno.
- Sub. 6 primo piano è stata rimossa una parete con conseguente ampliamento del w.c. comunicante con la camera da letto n. 2.
- Sub. 13 piano cantinato è stata realizzata una partizione interna ed è stata variata la destinazione d'uso da garage a ripostiglio e camera da letto. È stata modificato l'infisso esterno da porta a finestra.

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

Dalle risultanze catastali (all. n. 4.3) le unità in oggetto sono censite al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 1593:

la quota di 4/15 indivisa appartenente [redacted] [redacted] quota 2/15) [redacted] (quota 2/15) delle unità oggetto di esecuzione censite al N.C.E.U. del comune di Randazzo al Fogl. 29 partt. 136 e 223.

Si precisa che i signori [redacted] sono proprietari per una quota di 2/15 indivisa ciascuna del diritto di enfiteusi.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

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

Dalle risultanze catastali (all. n. 4.1) l'unità in oggetto è censita al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al foglio 57, particella 484, Cat. F/3, – Viale Regione Siciliana – Piano (PT – P1 -SS), intestato [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo dell'unità in questione (all. n. 3.1) facente parte del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, precisa che detto immobile nella tipologia a villino, oggi si compone di un piano seminterrato adibito a taverna e locale garage, da un piano terra adibito a civile abitazione rifinito in ogni sua parte ed utilizzato come abitazione dal signor [redacted] infine da un primo piano adibito a sottotetto non abitabile. L'immobile presenta due accessi uno pedonale da via Raffaello ed un accesso carrabile da via Sergente Lo Giudice.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente consiglia, prima della vendita dei beni, di eseguire l'accatastamento dell'unità in oggetto con aggiornamento della toponomastica.

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

- Sub. 37 - Cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Totale 136 m² - Rendita € 402,84 - Via Dei Romano n. 4 - Scala B 1, interno 37, Piano 1, intestato al S. [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.
- Sub. 47 - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza 39 m² - Superficie Totale 43 m² - Rendita € 78,55 - Via Dei Romano n. 4 - Scala B 1, interno 47, Piano S1, intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.

Lo scrivente attesta la conformità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi (all. n. 3.3).

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

Dalle risultanze catastali (all. n. 4.4) le unità in oggetto sono censite al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 573:

- Sub. 1 - Cat. C/1 - Classe 5 - Consistenza 64 m² - Superficie Totale 66 m² - Rendita € 1.120,50 - Via Santuario n. 75/77 - Piano T, intestato ai germani [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/15 indivisa e alla sig.ra [REDACTED] per la quota pari ad 10/15 indivisi.

- Sub. 2 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale 98 m² - Rendita € 54,23 - Via Santuario n. 75/77 - Piano T, intestato ai germani [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/15 indiviso e alla sig.ra [REDACTED] per la quota pari ad 10/15 indivisi.

Dallo studio sulla provenienza dei beni eseguito al superiore paragrafo 4 si rileva che le quote di possesso indicate nelle visure catastali sono errate e non corrispondono con le effettive quote acquisite dai vari comproprietari.



Pertanto le quote corrette, desunte dai titoli di provenienza sono:

- [redacted] quota di 170/240 indivisa (pervenuta in parte per successione al padre [redacted] eduto in data 30/09/1979, in parte per atto di vendita del 22/04/1983 ed in parte per successione al marito [redacted])
- [redacted] quota di 14/240 indivisa (pervenuta per successione al padre [redacted])

Inoltre le visure catastali riportano una errata toponomastica in quanto oggi:

- l'unità adibita a locale commerciale a piano terra individuato dal subalterno 1 ha accesso da via Santuario n. 46;
- l'unità adibita ad abitazione a primo piano individuato dal subalterno 2 ha accesso da via Santuario n. 48;

Le planimetrie catastali sono conformi con lo stato dei luoghi.

Il terrazzo di copertura a secondo piano (foto n. 89) accessibile esclusivamente da una scala interna all'appartamento a primo piano (foto n. 88) non risulta essere censito al N.C.E.U. e non risulta depositata nessuna planimetria catastale.

Le unità oggetto di esecuzione derivano dalla soppressione dell'originaria unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al foglio 55 - part. 573 - Cat. A/6 - Classe 2 - vani 5 - Rendita £ 300 - via Santuario n. 75-77, avvenuta con variazione del 27/12/1991 (all. n. 4.4.1).

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

Dalle risultanze catastali (all. n. 4.5) le unità oggetto di esecuzione riguardano un terreno coltivato ad uliveto censito al N.C.T del Comune di Castiglione di Sicilia al foglio 36:

- particella 366, Qualità Uliveto, Classe U, Superficie 17 are - 80 ca, Reddito



Dominicale € 5,98 e Reddito Agrario € 0,64;

- particella 368, Qualità Uliveto, Classe U, Superficie 23 are – 25 ca, Reddito Dominicale € 7,80 e Reddito Agrario € 0,84;

In ditta [REDACTED]

per la quota di 2/30 indivisi e alla sig. [REDACTED] per la quota di 20/30 indivisi

All'interno del lotto di terreno in oggetto sono presenti due locali deposito censiti al N.C.E.U. del Comune di Castiglione di Sicilia al foglio 36:

- particella 365, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 35 m², Sup. Cat. 40 m², Rendita € 32,54, Contrada Santo Spirito;
- particella 367, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 26 m², Sup. Cat. 30 m², Rendita € 24,17 Contrada Santo Spirito;

In ditta [REDACTED]

per la quota di 2/30 indivisi e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 20/30 indivisi.

Le attuali particelle di terreno (366 e 368) derivano dalla soppressione delle originarie particelle 152 e 214 con tipo mappale del 02/03/2011, su cui sono stati accatastati i locali deposito (particelle 367 e 365) con costituzione del 15/03/2011.

Lo scrivente attesta la conformità del classamento dei terreni con il tipo di coltura rilevata sui luoghi (uliveto).

La planimetria catastale del locale deposito individuato dalla particella 367 è conforme con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la planimetria del deposito individuato dalla particella 365 si rilevano delle modiche interne ovvero presenza di un locale w.c. e ripostiglio.

6.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo.

Dalle risultanze catastali (all. n. 4.6) le unità oggetto di esecuzione riguardano un terreno censito al N.C.T del Comune di Randazzo al foglio 59:

- particella 206, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 209 m², Reddito Dominicale € 0,16 e Reddito Agrario € 0,03;
- particella 207, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 3.266 m², Reddito Dominicale € 8,43 e Reddito Agrario € 2,70;

In ditta a: Adornetto Grazia per la quota di proprietà pari ad 1/6 indivisa,

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/6 indiviso,

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/6 indiviso [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 2/6 indiviso (tutti soggetti

estranei alla presente procedura esecutiva) [REDACTED] per la

quota di proprietà pari ad 1/6 indivisa.

Le particelle catastali oggetto di esecuzione, sui luoghi, non risultano essere recintate, pertanto lo scrivente per l'individuazione dei luoghi ha sovrapposto le immagini satellitari con la mappa catastale (vedasi allegato n. 3.6). Di conseguenza lo scrivente consiglia prima della vendita di eseguire un rilievo topografico dettagliato mediante l'utilizzo di strumentazione satellitare per il rilevamento ed il tracciamento esatto dei confini catastali.

6.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo.

Trattasi di due lotti di terreno non contigui, censiti al N.C.T. del Comune di Randazzo al foglio 29:

- Particella 136, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 25 are e 70 ca, Reddito Dominicale € 7,30 e Reddito Agrario € 2,12;
- Particella 223, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 36 are e 10 ca,



Reddito Dominicale € 10,25 e Reddito Agrario € 2,98;

in ditta alla Chiesa San Nicolò in Randazzo per la quota di 1/1 del diritto del concedente, [REDACTED] per

la quota di 2/15 indivisi del diritto di enfiteusi e alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/15 indivisi del diritto di enfiteusi.

I due distinti appezzamenti di terreno, individuati dalle particelle 136 e 223, trattasi di lotti interclusi, i cui confini non sono materializzati da recinzioni, pertanto si consiglia prima della vendita di eseguire un rilievo topografico dettagliato mediante l'utilizzo di strumentazione satellitare per il rilevamento ed il tracciamento esatto dei confini catastali.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

Le unità in oggetto sono ubicate in via Dei Romano n. 4 e ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB₂ "edilizia economica e popolare" normata dall'articolo 19 del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione vigenti nel Comune di Randazzo.

Dalla consultazione della documentazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Randazzo risulta che per l'unità in questione è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della L.47/85 in data 30/09/1986 protocollo n. 7407, pratica edilizia n. 517/47 in dit [REDACTED] (all n. 6.1.1). La pratica di sanatoria, così come riportato anche nella richiesta di integrazione documenti del 04/09/2007 (all. n. 6.1.2), necessità di essere integrata dai seguenti documenti:

- Domanda di Autorizzazione agli scarichi in bollo e versamento diritti di segreteria pari ad € 30,00;

- 3 Marche da bollo da € 16,00 e n. 8 marche da bollo da € 0,52;
- Versamento di € 262,00 per trascrizione concessione (oggi i diritti per la trascrizione ammontano ad € 294,00);

In definitiva gli importi da corrispondere per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria così come riportato nella lettera di integrazione documenti del 04/09/2007 (all. n. 6.2.1), ammontano a circa € 400,00.

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

L'unità in oggetto è ubicata in Viale Europa n. 12 e ricade all'interno della zona territoriale omogenea ZC₁ "edilizia di espansione del centro" normata dall'articolo 19 del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione vigenti nel Comune di Randazzo.

L'unità in questione fa parte di un complesso residenziale composto da 7 villette a schiera edificate con concessione edilizia n. 65 del 27/06/2000, pratica edilizia n. 581/2 del 29/09/1998 e successiva concessione edilizia in variante n. 70 del 30/10/2006, pratica edilizia n. 674/2 del 14/09/2006 (all. n. 6.2.1).

In data 25/11/2009 è stato rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Randazzo il permesso di Abitabilità (all. n. 6.2.2).

Dal confronto dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in variante n. 70 del 30/10/2006 con lo stato dei luoghi (all. n. 3.2.) si rilevano:

- A piano seminterrato sono state apportate modifiche interne (esecuzione di una parete divisoria nel locale garage), cambio di destinazione d'uso (il garage è stato adibito a camera da letto e ripostiglio) e modifiche di prospetto consistente nella realizzazione di una finestra nel vano cantina (oggi adibito a soggiorno) e la modifica di un'apertura da porta a finestra nel garage (oggi adibita a camera da letto);



- A piano rialzato sono state eseguite delle modifiche interne riguardante la realizzazione di un'anti bagno e delle modifiche esterne riguardanti la realizzazione di una porzione di ballatoio;
- A primo piano è stata rimossa una parete con conseguente ampliamento del w.c. comunicante con la camera da letto n. 2 ed è stato realizzato una porzione di ballatoio a nord.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso (da garage a camera da letto e ripostiglio), detto intervento non è sanabile, quindi al fine della regolarizzazione urbanistica è necessario il ripristino dei luoghi, consistenti nella rimozione della partizione interna e modifica della finestra in porta.

Le restanti modifiche apportate essendo interventi di opere interne e variazione di prospetto ovvero realizzazione della finestra a piano seminterrato e realizzazione di una porzione di ballatoio a piano rialzato e primo piano, sono sanabili mediante una S.C.I.A. in sanatoria, previa acquisizione del nulla osta del Genio Civile di Catania.

I costi per la regolarizzazione urbanistica degli interventi riportati ai superiori punti ammontano:

- Costo per il ripristino dei luoghi (rimozione parete e ricollocazione porta di accesso al vano garage) **ammonta a € 3.000,00**;
- Costo per la regolarizzazione dei restanti interventi (interni ed esterni), riguardanti le spese professionali (redazione SCIA in sanatoria, Acquisizione nulla Osta Genio Civile e aggiornamento planimetrie catastali) e gli oneri da conferire agli enti (Comune, Genio Civile e Catasto), ammontano **ad € 5.000,00**.

Di conseguenza il costo complessivo per la regolarizzazione dell'unità in oggetto ammonta C = € 3.000,00 + € 5.000,00 = € 8.000,00.

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

Le unità in oggetto sono ubicate in via Dei Romano n. 4 e ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB₂ "edilizia economica e popolare" normata dall'articolo 19 del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione vigenti nel Comune di Randazzo.

L'appartamento a primo piano ed il locale garage a piano interrato fanno parte della palazzina B di un complesso residenziale sito in Randazzo via Dei Romano, realizzato a con concessione edilizia n. 53 del 15/09/1995 e successiva concessione edilizia in variante n. 37 del 15/03/2000 (all. n. 6.3.1) rilasciata al s

la qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa

Per i corpi A e B di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione è stato rilasciato in data 16/08/2000 il certificato di Abitabilità dal Comune di Randazzo (all. n. 6.3.2).

Lo scrivente attesta la conformità degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante con lo stato dei luoghi (all. n. 3.3).

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

Le unità in oggetto sono ubicate in via Santuario, oggi al civico 46/48 e ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB₁ "edilizia del centro urbano" normata dall'articolo 19 del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione vigenti nel Comune di Randazzo.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Randazzo, non sono state rinvenute pratiche edilizia in merito alla realizzazione dell'intero fabbricato oggi sito in via Santuario n. 46/48. Dalla consultazione dell'atto di compravendita del 25/10/1993 rep. n. 34811 del notaio Filippo Patti, si legge che gli originari proprietari avevano acquistato detto



immobile giusto atto di compravendita del 12/05/1926.

Di conseguenza facendo seguito ai dati rilevati dai titoli di provenienza e dalla planimetria catastale storica (datata 20/11/1939 vedi allegato n. 4.4.1), si può asserire che l'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942.

L'ufficio tecnico a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente per l'immobile in questione ha rinvenuto solo un progetto per modifica di prospetto autorizzato in data 13/04/1956 (all. n. 6.4.1) ove si evince la presenza del piano terra e di un primo piano.

Lo scrivente alla luce di quanto esposto sopra per la verifica della conformità urbanistica farà riferimento alla planimetria catastale storica (del 1939), in quanto le planimetrie catastali odierne (del 1991) non trovano riscontro con eventuali richieste di autorizzazioni edilizie.

Dal confronto della planimetria catastale storica con lo stato dei luoghi (all. n. 3.4 e all. n. 3.4.1) si evidenzia quanto segue:

- A piano terra si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni nel primo vano (oggi adibito bottega). La porzione di fabbricato che originariamente era adibita a cucina e cortile (oggi adibito a retro bottega) è stato chiuso con solaio di copertura e sono state realizzate delle scale in ferro per consentire l'accesso alla strada posta ad una quota superiore. Infine si rileva un cambio di destinazione d'uso.
- A primo piano si rileva un ampliamento del fabbricato costituito oggi dalla camera da letto n. 2, cucina e w.c.

Per quanto riguarda gli ampliamenti a piano terra (chiusura del cortile a piano terra "oggi adibito a retro bottega") e primo piano (realizzazione della cucina, camera da letto n. 2, w.c. e del terrazzo) poiché detti interventi risultano essere stati realizzati

in assenza di titoli edilizi e non rientranti nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 e D.L. 269/2003, in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio, non sono sanabili di conseguenza sarà necessaria la demolizione delle opere in ampliamento e il ripristino dei luoghi così come rappresentati nella planimetria catastale storica del 1939 (all. n. 4.4.1).

Il costo per la demolizione, considerata la superficie da demolire (16,60 mq a piano terra e circa 32,60 mq a primo piano), considerate le condizioni a contorno (via di accesso di modeste dimensioni, edifici contigui, tipologia costruttiva ecc....) delle parti in ampliamento, considerati gli oneri di conferimento in discarica, professionali (da conferire ad un tecnico) e comunali ammontano a circa € **15.000,00**

Le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso a piano terra è possibile eseguire una regolarizzazione urbanistica (previa rimozione della porzione in ampliamento) presentando una S.C.I.A. in sanatoria.

Il costo per la S.C.I.A. in sanatoria ammonta a circa:

- € 516,00 per oblazione;
- Circa € 4.500,00 per monetizzazione di area a parcheggio (per il cambio di destinazione d'uso)
- € 100,00 per diritti di segreteria e marche da bollo;
- € 1.200,00 per oneri professionali.

Di conseguenza il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato ammonta:

$$C_{urb.} = € 15.000,00 + € 516,00 + € 4.500,00 + € 100,00 + € 1.200,00 = € 21.316,00$$

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

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente al comune di



Castiglione di Sicilia in data 15/04/2022 e rilasciato in data 07/11/2022 (all. n. 6.5.1), riporta che le particelle 366 e 368 (terreni) 365 e 367 (fabbricati) oggetto di esecuzione secondo il regolamento edilizio con annesso Piano di Fabbricazione adottato dal Comune Delibera del Commissario ad Acta n. 61 del 30/10/1980 ed approvato con Decreto Assessorato T.A. n. 295/81 del 27/08/1981 ricadono in zona territoriale omogenea Z E (verde agricolo) e con vincolo Parco Etna Zona D, aventi i seguenti parametri:

Articolo N.T.A. : ART.12
 Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq : 0,03 mc/mq per abitazioni Rapporto di Copertura mq c./mq s.: non > 1/10 dell'area del lotto Altezza Massima Edificabile ml: 8,00 ml. Abit. e max 2 piani Distanza Minima da Edifici ml: non < ml.10,00 Distanza Minima da Strade ml: Vedi D.M.n.1404 del 1/4/68 e art.26 D.P.R. 16/12/92 n. 495 Note: Impianti Produttivi: sup. massima copribile 1/10 sup. del fondo; area parcheggio non < 1/10 dell'area interessata; distanze dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dagli strumenti urbanistici non < 200 m.;

Secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta giusta deliberazione n. 01 del 12/01/2017, ancora in itinere, ed in vigore le misure di salvaguardia le particelle in oggetto ricadono in zona territoriale omogenea ZE1 (territorio extraurbano a destinazione agricola normale "Territorio Rurale ai sensi della L.R. n. 19/2020 e s.m.i.") e come vincoli Parco Etna zona D.

I parametri di zona sono:

Descrizione e Prescrizioni: SOTTOZONA E1

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola normale.
- **Attuazione:** Con concessione per interventi ex novo con autorizzazione per interventi manutentivi e di restauro conservativo;
- **Indici urbanistici ed edilizi:**
- Residenza (A4)**
- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0.03 mc/mq per residenze ed attività equiparate;
- Altezza massima: h. max = 6.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2
- **Distanze:**
- a - dai fabbricati: = 10.00 mt;
- b - dai conf. del lotto = 5.00 mt;
- c - dai conf. stradali: = 10.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)
- Lotto minimo resid.: = 5.000 mq.
- Attività Produttive (A1- A2)**
- Rapporto di Copertura = come previsto dalla L.R. 19/2020 e s.m.i.;
- Altezza massima: h. max = 7,50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2 + Seminterrato



- Distanze:
a - dai fabbricati: = come previsto dalla L.R. 19/2020 e s.m.i.;
b - dai conf. del lotto = 5,00 mt;
c - dai conf. stradali: = 10,00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)
- Lotto minimo: = 2.500 mq.
Attività per la conduzione del fondo (A3)
Rapporto di Copertura = 1/20 del fondo
- Altezza massima: h. max = 7,50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2 + Seminterrato
- Distanze:
a - dai fabbricati: = 10,00 mt;
b - dai conf. del lotto = 5,00 mt;
c - dai conf. stradali: = 10,00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n° 495 e s.m.i.)
Destinazioni d'uso consentite
Le destinazioni denominate A1-A2-A3-A4
Tipologie consentite
secondo le necessità aziendali gli edifici devono essere isolati secondo le tipologie rurali, o le tipologie per impianti produttivi connessi alle attività consentite nella zona.
I depositi attrezzi e similari, devono avere altezza alla gronda non superiore a 2,60 mt, sono prescritte tipologie e materiali della tradizione dei luoghi.
Note particolari:
Rispetto delle distanze di cui all'art.15 della LR 78/76.
Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.
Per eventuali cambi di destinazione d'uso vale quanto previsto dal 2° comma dell'art. 6 della LR 17/94 sono suggerite tipologie e materiali di finitura della tradizione dei luoghi.

Nel Piano Paesaggistico Regionale le particelle in questione ricadono in zona con livello di tutela 2.

Infine le particelle ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico della Soprintendenza di cui al D.leg.vo n. 42/2004.

I due locali deposito individuati dalle particelle 365 e 367, da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione di Sicilia, non risultano titoli edilizi rilasciati così come riportato nell'attestazione rilasciata dallo stesso ufficio urbanistica del Comune di Castiglione di Sicilia (all. n. 6.5.2).

Alla luce di quanto sopra esposto le due unità immobiliari non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 e D.L. 269/2003, in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio.

Oggi è possibile sanare uno dei due manufatti previa verifica rilascio nulla osta dagli enti preposti "Genio Civile, Soprintendenza di Catania e Ispettorato Forestale Forestale", ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 (Recepimento con modifiche dell'articolo 36 "Accertamento di conformità del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n° 380"), sfruttando la potenzialità edificatoria (cubatura



ammissibile) del lotto di terreno individuato dalle particelle 366 e 368 (non sufficiente per entrambi i manufatti).

Considerato il deposito agricolo di maggiore estensione (particella 365) avente i seguenti parametri urbanistici:

$$\text{Sup.} = 9,30 \text{ m} \times 4,25 \text{ m} = 39,52 \text{ mq}$$

$$\text{Cub. Part. 365} = 39,52 \times 2,75 \text{ m} = 108,68 \text{ mc}$$

$$\text{Sup lotto} = 1.780,00 \text{ mq (particella 366)} + 2.325,00 \text{ mq (particella 368)} = 4.105,00 \text{ mq}$$

$$\text{Cub. Lotto Max} = 4.105,00 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 123,15 \text{ mc}$$

$$\text{Cub. Lotto Max} > \text{Cub. Part. 365}$$

Verificato che la cubatura del manufatto 365 è inferiore alla cubatura massima consentita è possibile regolarizzarlo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, previo rilascio nulla osta dagli enti preposti "Genio Civile, Soprintendenza di Catania e Ispettorato Forestale Forestale".

Il costo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 7.000,00 per:

- oblazione, sanzione ed oneri da conferire al comune di Castiglione di Sicilia;
- oneri e sanzione da conferire alla Soprintendenza per rilascio Nulla Osta;
- oneri da conferire al Genio Civile per rilascio nulla osta;
- oneri da conferire all'Ispettorato Forestale;
- oneri professionali per redazione pratica.

Per quanto riguarda il restante manufatto "particella 367" non essendo regolarizzabile, si prevedrà la demolizione dello stesso.

I costi di demolizione, comprensivi del trasporto a rifiuto e oneri conferimento discarica ammontano a circa € 4.000,00.

In definitiva i costi per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad

$$C = € 7.000,00 + € 4.000,00 = € 11.000,00$$

7.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, 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. 6.6.1), riporta che il terreno censito al N.C.T. del Comune di Randazzo al foglio 59 particelle 206 e 207 oggetto di esecuzione, secondo il Piano Regolatore Vigente ricadono in zona territoriale omogenea "C 4" avente i seguenti parametri:

- Coefficiente di Fabbricabilità max 2,20 mc/mq;
- Rapporto di copertura max 4,5/10;
- Altezza massima consentita 7,90 ml (due elevazioni fuori terra);
- Distacco dai confini ½ dell'altezza, minimo 5,00 ml;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto, minima 10,00 ml;

Dal punto di vista dei regimi vincolistici le particelle in oggetto ricadono:

- in area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.;
- 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.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Randazzo emerge che sul terreno in oggetto è stato presentato un Piano di Lottizzazione approvato con concessione edilizia n. 38/1992 (6.6.2). Nel piano di lottizzazione era previsto la realizzazione di un fabbricato, delle aree a verde, delle aree a parcheggio e due strade (all n. 6.6.3). Detto piano di lottizzazione era stato rilasciato previa approvazione del consiglio comunale dello schema di convenzione tra gli istanti ed il Comune (all n. 6.6.4).

