

# TRIBUNALE DI CATANIA

## *Sezione Sesta Civile*

### *Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

#### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. Esecutiva Imm. N.: **703/2016 R.G.**

Creditore procedente: [REDACTED] + 3

C.T.U.: Dott. Ing. Giovanni Ardizzone

Giudice: Dr.ssa Floriana Gallucci

---

---

**Giovanni Ardizzone - Ingegnere**

Via G. Tomasi di Lampedusa n.10 – 95122 Catania

Tel / Fax 095 483665 - Cell 339 7680447

e-mail: ardizzone.g69@gmail.com - p.e.c.: giovanni.ardizzone2@ingpec.eu

## **INDICE**

1. **PREMESSA.**
2. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**
3. **PROPRIETA', GRAVAMI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI.**
4. **OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.**
5. **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**  
**DEBITORE 1) – LOTTI 1-2.**
  - 5.1. **UBICAZIONE**
  - 5.2. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
  - 5.3. **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**
  - 5.4. **DESTINAZIONE URBANISTICA**
  - 5.5. **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
6. **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**  
**DEBITORE 2) – LOTTO 3.**
  - 6.1. **UBICAZIONE**
  - 6.2. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
  - 6.3. **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**
  - 6.4. **REGOLARITÀ EDILIZIA E STIMA ONERI DI MESSA A NORMA**
  - 6.5. **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**
7. **CONCLUSIONI E FORMAZIONE LOTTI.**

Ill.mo G. E.

### 1. PREMESSA.

Con Decreto del 04/10/2017, il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Ardizzone, nato a Catania il 25/12/1969, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati del procedimento esecutivo immobiliare N.703/2016 R.G. Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania e successivamente in data 09/10/2017 prestava il giuramento di rito.

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/06/2016, trascritto il 27/07/2016 ai nn. 29617/22737, in favore dei creditori procedenti, si rilevano le seguenti **QUOTE E BENI PIGNORATI**:

- **CONTRO IL DEBITORE 1)** (Vedi Generalità Debitori):
  - Quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' su Terreno sito in Comune di Randazzo C.da Cambria Flascio, in Catasto Foglio 25 p.lla 331-333-337-340.
  - Quota di 1/20 di PIENA PROPRIETA' su Fabbricato Rurale sito in Comune di Randazzo in C.da Cambria Flascio, in Catasto Foglio 25 p.lla 325.
- **CONTRO IL DEBITORE 2)** (Vedi Generalità Debitori):
  - Quota di 1/2 di PIENA PROPRIETA' su Abitazione sita in Comune di Randazzo in Viale Regina Margherita n.9, censita in N.C.E.U. Foglio 54 p.lla 47 sub.2.
  - Si evidenzia che a seguito di autorizzazione del G.E. **il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento catastale dell'immobile pignorato**, mediante allineamento catastale terreni e urbano, **a seguito del quale l'u.i. ha acquisito la seguente nuova identificazione catastale: Foglio 54 p.lla 722 sub.12.**
  - Si evidenzia inoltre che nell'Atto di Pignoramento sono presenti anche altri immobili in testa al debitore 2) ma che non furono trascritti. **Per tale incongruenza oggettiva, gli immobili pignorati ma non trascritti contro il debitore 2) non saranno trattati nella presente Perizia, conformemente alla relazione notarile già agli atti.**

### 3. PROPRIETA', GRAVAMI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Dalla certificazione notarile del 01/09/2016, già agli atti del fascicolo telematico, redatta dalla Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

- gli immobili oggetto del pignoramento ed in testa al debitore 1), erano pervenuti al debitore giusto ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/02/2009 in notaio Paolo Saporita di Giarre, rep. n. 28980, trascritto il 10/03/2009 ai nn. 15403/9854.
- gli immobili oggetto del pignoramento ed in testa al debitore 2) (coniugata in separazione dei beni), erano pervenuti al debitore giusto ATTO DI DONAZIONE del 07/03/2009 in notaio Paolo Saporita di Giarre, rep. n. 29003, trascritto il 10/03/2009 ai nn. 15408/9858.

Dalla suddetta certificazione notarile, nel ventennio preso in esame, in base alle risultanze dei RR.II., si rilevano i seguenti GRAVAMI sul sopradescritto immobile:

- **TRASCRIZIONE del 26/03/2009 ai nn. 18597/11498** nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 23/03/2009 proposta al Tribunale di Catania Sezione Dist. Di Bronte rep.9. Contro i debitori esegutati + 1.
- **TRASCRIZIONE del 18/12/2009 ai nn. 67415/43973** nascente da domanda giudiziale di dichiarazione inefficacia atti del 10/07/2009 proposta al Tribunale di Catania Sezione Dist. Di Bronte rep.1175. Contro i debitori esegutati + 1.
- **ISCRIZIONE del 23/07/2014 ai nn. 28170/2789 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di condanna del 11/07/2014 emessa dal Giudice del Tribunale di Catania rep.2791. Contro il debitore 2).
- **TRASCRIZIONE del 27/07/2016 ai nn. 29617/22737, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 29/06/2016 rep.7330. Contro i debitori esegutati.

In merito all'immobile in testa al debitore 1), il Fabbricato Rurale sito in Comune di Randazzo in C.da Cambria Flascio, in Catasto Foglio 25 p.lla 325, si evidenzia una che il 21/07/2014, tale particella fu soggetta a frazionamento prot. n.CT0335149 in atti dal 21/07/2014 presentato il 21/07/2014 (n.355149.1/2014) quindi in epoca antecedente l'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva, dando origine a nuove unità immobiliari censite nel N.C.E.U..

**Per tale INCONGRUENZA OGGETTIVA, tra Atto di Pignoramento e identificazione catastale, L'IMMOBILE FOGLIO 25 P.LLA 325 SARÀ STRALCIATO DALLA PRESENTE PERIZIA,**

#### 4. OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO.

Il sottoscritto, con le seguenti comunicazioni:

- del 16/10/2017, trasmessa a mezzo racc. a/r, convocava il debitore 2) (Vedi Generalità Debitori) per il sopralluogo da effettuarsi il 04/11/2017 alle ore 9,30.
- del 21/10/2017, trasmessa a mezzo racc. a/r, convocava il debitore 1) (Vedi Generalità Debitori) per il sopralluogo da effettuarsi il 04/11/2017 alle ore 11,00.

Pertanto, il sottoscritto, in data 04/11/2017 alle ore 9,30, si recava nel Comune di Randazzo (CT) in Via Regina Margherita n.9 ed alla presenza continua del debitore 2) accedeva nell'immobile ed eseguiva le operazioni peritali di rito, eseguendo i rilievi plano-altimetrico e fotografico dell'immobile.

Al termine del suddetto sopralluogo, all'incirca alle ore 11,00, il sottoscritto si recava in C.da Cambria Flascio, dove alla presenza continua del padre del debitore 1) accedeva nell'immobile ed eseguiva le operazioni peritali di rito, eseguendo i rilievi plano-altimetrico e fotografico dell'immobile.

A seguito dell'autorizzazione del G.E. ad eseguire l'aggiornamento catastale, il sottoscritto con la nota racc. a/r del 19/03/2018 comunicava al debitore 2) (Vedi Generalità Debitori) la esecuzione del 2° accesso da effettuarsi il 24/03/2018 alle ore 9,30 presso l'u.i. pignorata in Randazzo Via Regina Margherita n.9.

Pertanto in data 24/03/2018 alle ore 9,30, il sottoscritto si recava nel Comune di Randazzo (CT) in Via Regina Margherita n.9 ed alla presenza continua del debitore 2) accedeva nell'immobile ed eseguiva il rilievo di dettaglio al fine dell'aggiornamento catastale.

Quindi, a seguito dei sopralluoghi e dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, il sottoscritto, redige la seguente perizia.

Da quanto accertato nel momento del sopralluogo il sottoscritto attesta che **GLI IMMOBILI SONO NEL POSSESSO ED OCCUPATI DAI DEBITORI.**

## 5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### DEBITORE 1) – LOTTI 1-2.

#### 5.1. UBICAZIONE.

L'immobile è sito nel Comune di Randazzo (CT) C.da Cambria Flascio, a circa 8 km ad ovest dal centro della Città, come visualizzato (in rosso) nella seguente mappa satellitare:



#### 5.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il sottoscritto ha appositamente richiesto mappa e visura catastale rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania, che si allegano alla presente (Allegati nn. 5-6), dai quali si evince che l'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Randazzo, come segue:

| Foglio | Particella | Porz. | Qualità       | Classe | Superficie |        | Sup. Catastale |            |
|--------|------------|-------|---------------|--------|------------|--------|----------------|------------|
|        |            |       |               |        | ha         | are ca | Dominicale     | Agrario    |
| 25     | 331        |       | Seminativo    | 2      |            | 31 37  | Euro 6,16      | Euro 2,59  |
| 25     | 333        |       | Seminativo    | 1      |            | 48 86  | Euro 36,59     | Euro 10,09 |
| 25     | 337        | AA    | Seminativo    | 2      |            | 18 00  | Euro 5,11      | Euro 1,49  |
|        |            | AB    | Incolto Prod. |        |            | 01 30  | Euro 0,04      | Euro 0,01  |
| 25     | 340        |       | Seminativo    | 2      |            | 81 44  | Euro 15,98     | Euro 6,73  |

TOTALI: Superficie 01.80.97    Redditi Dominicale €.63,88    Agrario €.20,91



Gli immobili risultano in testa al debitore 1) (Vedi Generalità Debitori).

### 5.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.

Trattasi di terreni agricoli, ubicati nel Comune di Randazzo in C.da Cambria Flascio, a circa 7,5 km ad ovest dalla Città, raggiungibile percorrendo la SS120 per circa 6 km in direzione Bronte e poi la Strada Comunale Primo Flascio per circa 1 km, fino al piccolo agglomerato urbano, e poi circa 500 m a nord lungo una strada interpoderale.

La strada interpoderale si presenta asfaltata fino in prossimità della part. 331, per poi proseguire in sterrato fino alla part. 340, che si trova ad distanza di circa 350 metri.

Si evidenzia che in base alla posizione delle quattro particelle rispetto alla strada interpoderale di accesso, come riscontrabile nel seguente stralcio di mappa catastale (Fig. 1), in realtà esse costituiscono due tratti omogenei di terreno agricolo, in quanto due particelle (331 e 340) confinano direttamente con la strada interpoderale, invece le altre due particelle (333 e 337) sono intercluse e raggiungibili solo attraverso le precedenti (331 e 340) alle quali sono contigue.

Per quanto suddetto, il sottoscritto individua i seguenti due lotti omogenei:

- **LOTTO 1): Particelle 331-333, vedi Foto N.1-2\_L1.**
- **LOTTO 2): Particelle 337-340, vedi Foto N.1-2-3-4\_L2.**

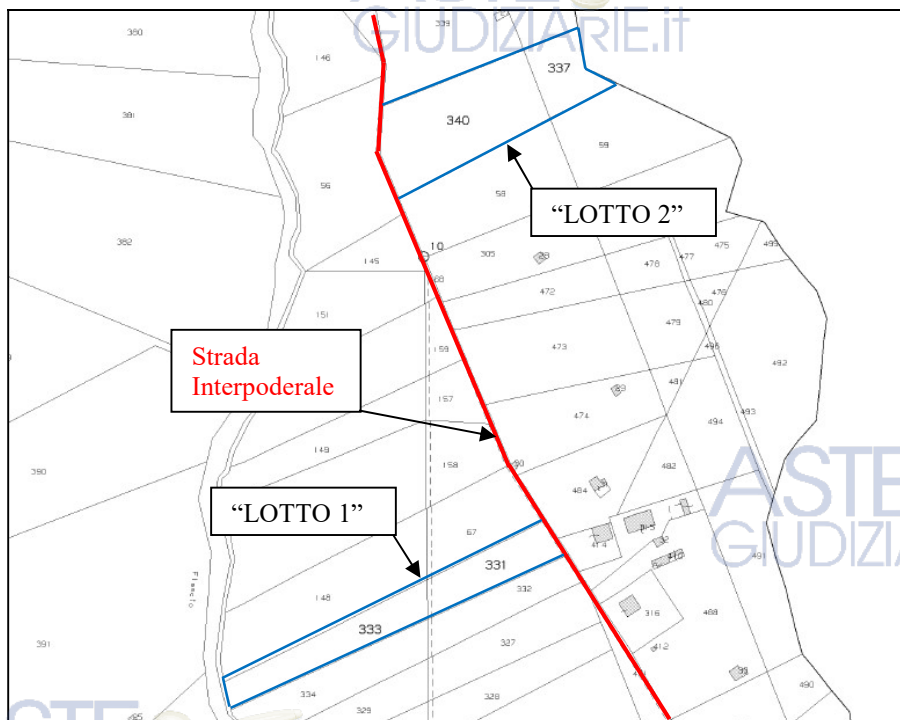


Figura 1: Stralcio mappa catastale Comune di Randazzo Foglio 25, Part. 331-333-337-340

In merito alle caratteristiche dei due tratti di terreno si rileva che essi, come il contesto circostante, sono adibiti a coltivazione di tipo seminativo.

Nella zona e quindi anche nei terreni oggetto della presente, non vi è presenza di pozzi irrigui e neanche acquedotti consortili.

#### **5.4. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

A seguito di apposita istanza del sottoscritto con pec del 30/12/2017, il Comune di Randazzo con pec del 26/01/2018 trasmette al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.27/18 del 22/01/2018 (Allegato 7), nel quale si attesta che:

- Foglio N.25 – Partt. 331-333 (LOTTO 1): VERDE AGRICOLO.
- Foglio N.25 – Partt. 337-340 (LOTTO 2): VERDE DI RISPETTO.

Inoltre i suddetti terreni sono sottoposti a vincolo Riserve e Parchi (zona “D Parco dei Nebrodi”) di cui alla L.R. 6.5.1981 n.98 e s.m.i.

Inoltre il terreno di cui alla part. 337 per intero e la part. 340 in parte sono sottoposti al vincolo paesaggistico (150 m) dai corsi d’acqua.

#### **5.5. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.**

Prima di formulare una valutazione finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- ◆ elemento di valutazione positiva sono la piccola dimensione dei due tratti di terreno rendendoli meglio commercializzabili;
- ◆ elementi di valutazione negativa sono l’andamento generale e perenne del settore agricolo che è ormai costantemente in crisi per il continuo aumento dei costi di produzione contro il mantenimento costante se non la diminuzione dei prezzi di vendita; la mancanza di irrigazione.

Date le caratteristiche, la valutazione è stata effettuata esclusivamente ricercando il valore di mercato.

Facendo riferimento a fondi agricoli con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche degli immobili, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia molto bassa e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza, **si può stimare in 1,00 €/mq** e pertanto si ha:



➤ LOTTO 1):

- Particella 331, superficie = a. 31.37 = 3.137 mq;
- Particella 333, superficie = a. 48.86 = 4.886 mq.

**Superficie totale Lotto 1 = 8.023 mq**

Si ottiene pertanto 8.023 mq x 1,00 €/mq = €. 8.023,00

**in cifra tonda: LOTTO 1): €. 8.000,00 (diconsi euro ottomila).**

➤ LOTTO 2):

- Particella 337, superficie = a. 19.30 = 1.930 mq;
- Particella 340, superficie = a. 81.44 = 8.144 mq.

**Superficie totale Lotto 2 = 10.074 mq**

Si ottiene pertanto 10.074 mq x 1,00 €/mq = €. 10.074,00

**in cifra tonda: LOTTO 2): €. 10.000,00 (diconsi euro diecimila).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

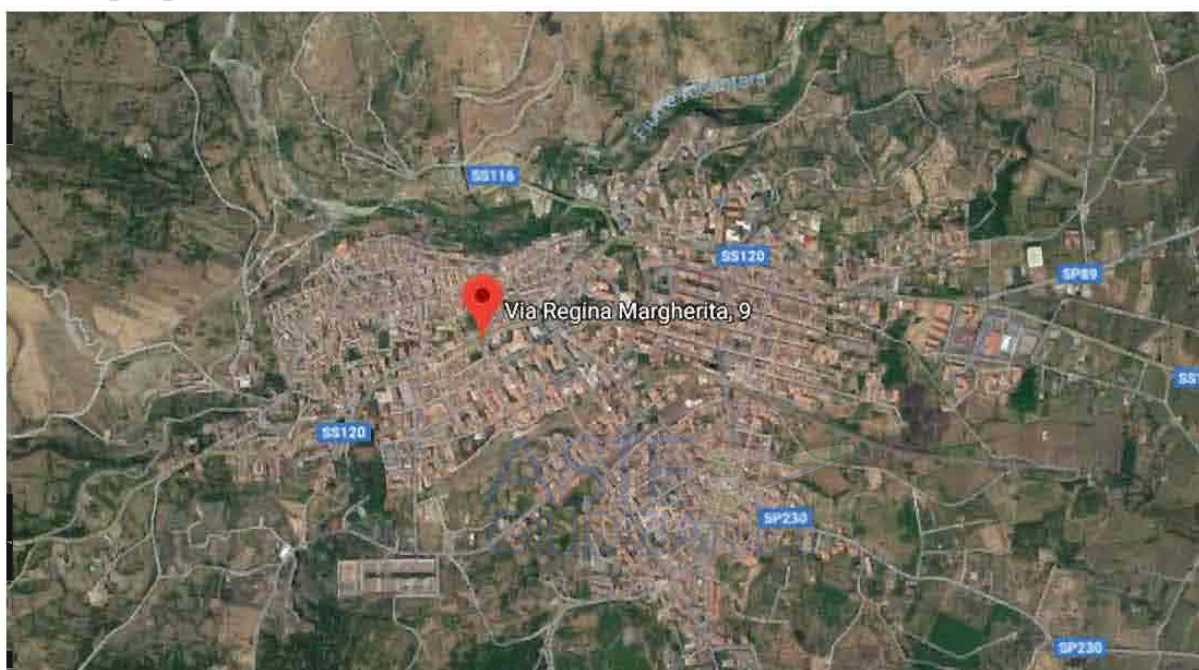
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DEBITORE 2) – LOTTO 3.**



L'immobile è sito nel Comune di Randazzo in Via Regina Margherita n.9 angolo via  
 timede, zona centrale della Città. La Via Regina Margherita è una arteria viaria  
 principali della Città di Randazzo, coincidente con la SS120, denominata “dell'Etna e delle  
 donie”. L'ubicazione dell'immobile è visualizzato (in rosso) nelle seguenti mappe  
 ilitari:



## 6.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

A seguito degli accertamenti catastali, il sottoscritto aveva rilevato le seguenti incongruenze:

- a) dagli accertamenti catastali svolti sia nel portale web dell'Agenzia delle Entrate, come da Dettagli Pratica Visura Planimetrica del 02/11/2017 (Allegato 8) che presso gli sportelli degli uffici catastali, **non esistevano la planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico** dell'appartamento pignorato, sito in Randazzo Via Regina Margherita n.9, al N.C.E.U. foglio 54, particella 47, sub.2;
- b) **disallineamento al catasto terreni**, in quanto la mappa catastale del foglio 54 particella 47 (Allegato 9) non individua l'immobile nella sua reale forma e ubicazione, ma individua un altro immobile ubicato in via Giovanni Verga invece che in Via Regina Margherita. Pertanto a seguito di ulteriori ricerche il sottoscritto ha accertato che **la part.47 in mappa catastale era graffata alla part.722**, come si evince nell'allegata mappa catastale (Allegato 10) e dove è stato evidenziato con contorno rosso la sagoma dell'immobile oggetto di pignoramento (ex part. 47 sub.2).

Pertanto al fine di eliminare le suddette incongruenze catastali ed a seguito di autorizzazione del G.E. (visto e autorizzazione del 15/03/2018) il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le variazioni catastali necessarie per ottenere l'allineamento sia al Catasto Terreni che al N.C.E.U., mediante:

- **soppressione dell'u.i. part.47 sub.2 e creazione nuova u.i. part.722 sub.12;**
- **aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico della part.722 inserendo il nuovo sub.12;**
- **redazione della inesistente Planimetria Catastale dell'u.i. pignorata oggi identificata con part.722 sub.12.**

Il sottoscritto in data 10/04/2018 ha depositato formalmente la suddetta variazione catastale presso gli uffici catastali (procedura web nel portale SISTER) che è stata approvata in data 11/04/2018 come si evince dalla Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (Allegato 11), a seguito del quale si producono i seguenti **documenti catastali aggiornati dell'u.i. oggetto di pignoramento Foglio 54 Part.722 Sub.12 (ex part.47 sub.2):**

- visura catastale (Allegato 12);
- planimetria catastale (Allegato 13);

- elaborato planimetrico (Allegato 14).

Avente i seguenti dati, classificazioni e consistenza catastali:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consist. | Sup. Catastale                                  | Rendita     |
|--------|------------|-----|-----------|--------|----------|-------------------------------------------------|-------------|
| 54     | 722        | 12  | A/3       | 3      | 3,5 vani | Totale: 114 mq<br>Escluso aree scoperte: 106 mq | Euro 122,92 |

L'indirizzo riportato in visura è: VIA REGINA MARGHERITA n.9 piano 1-2.

L'unità immobiliare risulta in testa al debitore 2) (Vedi Generalità Debitori).

### 6.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e piano sottotetto di un edificio composto da complessive quattro elevazioni di cui una interrata e tre elevazioni fuori terra, sito in Randazzo Via Regina Margherita angolo Via Archimede.

Al corpo scala si accede dal civico n.9 di Via Regina Margherita (Foto N.5-6\_ LOTTO 3 Allegato 1), in realtà posto in un vicolo privato nel prospetto est dell'edificio.

L'edificio, per quanto potuto accertare, ha in parte struttura portante in muratura ed in parte in C.A. (vano scala e terrazzi), la copertura è in parte piana ed in parte a tetto a padiglione (copertura del vano sottotetto) con sovrastante manto di tegole del tipo coppi siciliani (Foto N.32\_ LOTTO 3 Allegato 1).

I prospetti dell'edificio sono intonacati al civile e rifinitura colorata, in particolare con una fascia di zoccolatura di colore grigio e superiormente di colore giallo.

I prospetti si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, a meno delle lesioni verticali (vedi Foto N.7-8\_ LOTTO 3 Allegato 1), lungo la giunzione tra la vecchia muratura ed il nuovo vano scala (con struttura in C.A.).

Si evidenzia che si accede alla rampa di scala che porta al piano primo attraverso l'ingresso-disimpegno del piano terra, catastalmente ricadente nell'altra unità immobiliare dell'edificio (ex part.47 sub.1 oggi part.722 sub.9) non oggetto del pignoramento di cui al presente procedimento.

In vano scala si presenta rifinito, in buono stato di manutenzione e con finiture di buona qualità. In particolare presenta le seguenti finiture:

- le rampe rivestite (pedata, alzata e battiscopa) in ceramica di colore beige, posati retti e con fuga;



- le pareti e soffitti sono intonacati al civile e finitura colorata di colore bianco.

I prospetti dell'edificio sono visualizzati nelle Foto da n.1 a n.8\_LOTTO3 (Allegato1).

L'ingresso-disimpegno a piano terra e la scala che porta al piano primo sono visualizzati nelle Foto da n.9 a n.11\_LOTTO 3 (Allegato 1).

### **Caratteristiche unità immobiliare.**

L'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due elevazioni, piano primo e piano sottotetto ed è costituito dai seguenti ambienti:

- PIANO PRIMO: disimpegno-vano scala, camera letto, bagno, cucina-pranzo-soggiorno, lavanderia-cucina-pranzo (veranda), terrazzo.
- PIANO SOTTOTETTO: camera open-space, ripostiglio e terrazzino.

Il sottoscritto, a seguito del rilievo plani-altimetrico, ha elaborato le PLANIMETRIE STATO DI FATTO dei due livelli che si allegano:

- PIANO PRIMO (Allegato 2).
- PIANO SOTTOTETTO (Allegato 3).

L'immobile si presenta ultimato, in buono stato di manutenzione e con finiture di buona qualità. In particolare si hanno le seguenti rifiniture:

- PIANO PRIMO:
  - pavimentazione a tappeto con piastrelle di ceramica formato 30x30 cm di colore beige, posato in diagonale e con fuga;
  - pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiatura di colore bianco;
  - parete zona cottura e piano lavoro della cucina rivestita con piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm, con finitura finti tozzetti, colore bianco posati retti e con fuga;
  - bagno con pavimento e rivestimento in ceramica formato 20x20 cm di colore rosa, con posa in diagonale per la pavimentazione e retta per le pareti. Dotazione sanitari in ceramica bianca: lavabo con mobile, vaso con cassetta incassata a parete, bidet e doccia;
  - porte interne in legno;
  - lavanderia-cucina-pranzo (veranda), con pavimentazione in mattoni dim. 34x34 cm, di cemento e scaglie di pietra tipo Porfido non levigato, posato in diagonale e con fuga; il battiscopa è realizzato con gli stessi mattoni; nella zona lavoro (lavatrice-pilozza-lavello-cottura) la parete è rivestita con piastrelle di ceramica formato 20x20 cm per un'altezza di circa 1,20 m sopra lo zoccolo;

- terrazza con pavimentazione in mattoni dim. 34x34 cm, di cemento e scaglie di pietra tipo Porfido non levigato, posato in diagonale e con fuga; lungo tutto il perimetro vi è una fascia perimetrale (a filo pavimento) in pietra lavica e parapetto con ringhiera in ferro pieno verniciata.
- infissi esterni del tipo doppio infisso con la vetrata in legno (lato interno) e alluminio preverniciato finitura legno (lato esterno) con vetrocamera trasparente modello e persiana esterna in alluminio preverniciato finitura legno.

➤ PIANO SOTTOTETTO:

- pavimentazione a tappeto (come al piano primo) con piastrelle di ceramica formato 30x30 cm di colore beige, posato in diagonale e con fuga;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiatura di colore bianco e giallo; il soffitto del soggiorno-pranzo è realizzato con struttura in legno con travi in legno lamellare e tavolato con sovrastante rifinitura con manto di tegole;
- pavimentazione terrazzo con mattoni dim. 34x34 cm, di cemento e scaglie di pietra tipo Porfido non levigato, posato in diagonale e con fuga; battiscopa realizzati con gli stessi mattoni;
- porte interne sono in legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato di colore marrone con vetrocamera trasparente.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici sottotraccia:

- elettrico-illuminazione;
- idrico-sanitario con produzione di acqua calda affidata ad uno scaldacqua elettrico posto nel piano sottotetto;
- riscaldamento con caldaia a legna, posta nella cucina-pranzo del piano primo, e distribuzione al piano primo con radiatori in alluminio colore bianco. Il piano sottotetto è climatizzato mediante un climatizzatore con unità interna del tipo a pavimento.

Gli impianti, sono sprovvisti delle Dichiarazioni di Conformità da parte degli installatori (D.M. 37/08).

Nell'unità immobiliare non ci sono evidenze di danni strutturali, ad eccezione di quanto già detto per il prospetto in corrispondenza del vano scala (Vedi Foto N.5\_LOTTO



3 Allegato 1) a causa della giunzione del vecchio corpo di fabbrica in muratura ed il nuovo in C.A.; anche all'interno del vano scala in particolare nell'attacco tra le murature ed il solaio nel piano sottotetto (vedi Foto N.33\_LOTTO 3 Allegato 1) ed anche nel prospetto sulla veranda del piano primo lungo la linea di contatto tra muratura e trave in C.A (vedi Foto N.34-35\_LOTTO 3 Allegato 1).

Il sottoscritto evidenzia che le suddette lesioni, conseguenza dell'esecuzione dei lavori non proprio a regola d'arte, provocano esclusivamente i danni all'intonaco e alle finiture colorate, come sono visibili dalle foto ma non compromettono la sicurezza statica.

Nell'unità immobiliare non ci sono evidenze di umidità.

L'immobile è visualizzato nel Rilievo Fotografico (Allegato 1) nelle foto da N.1 a N.33 LOTTO 3.

#### **6.4. REGOLARITÀ EDILIZIA E STIMA ONERI DI MESSA A NORMA.**

Al fine di ricercare informazioni in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha richiesto al notaio Paolo Saporita, notaio in Acireale, copia dell'atto di donazione del 07/03/2009 rep. n.29.003, progr. n.13.560, trascritto il 10/03/2009 ai nn. 15408/9858 (Allegato 15) in forza del quale il debitore 2) acquisì il titolo oggetto del pignoramento di cui al presente procedimento.

A pagina 3 del suddetto atto è riportato che: "... le opere di costruzione dell'edificio in oggetto hanno avuto inizio in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a detta data sono intervenute modifiche assentite con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Randazzo in data 20 gennaio 2004 numero 3."

Pertanto, a seguito di istanza presentata dal sottoscritto, il Comune di Randazzo mi rilasciava copia conforme il seguente titolo abilitativo e relativi elaborati grafici:

- Permesso di Costruire n.3 del 20/01/2004 (Allegato 16).
- Tavola Unica – Relazione tecnica e Grafici di progetto (Allegato 17).
- Tavola 2 – Grafici edificio esistente (Allegato 18).

Inoltre agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo vi è il Progetto di Variante in corso d'opera, con timbro di approvazione della Commissione Edilizia del 16/11/2006 (Allegato 19).

Tale Variante in corso d'opera, a firma del Progettista e D.L., Dott. Ing. Francesco Di Silvestro iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania con N° 2601, presentava le seguenti modifiche:

- della distribuzione interna ed dei prospetti ai vari piani;
- della sagoma e prospetti del corpo scala, senza aumento di volume;
- della sagoma e prospetti dei piani sottotetto e copertura, senza aumento di volume.

Si evidenzia che l'approvazione della Commissione Edilizia del 16/11/2006 (Allegato 19), sul progetto della variante in corso d'opera, era condizionata al rilascio del N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA.

Si rileva inoltre che il predetto N.O. non è mai stato trasmesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo e che quindi la ditta proprietaria non ha ottemperato all'obbligo di sottoporre il progetto di variante al parere della Soprintendenza per il relativo rilascio del Nulla Osta e quindi di fatto tale Variante non è mai stata formalmente autorizzata dal Comune di Randazzo con il necessario rilascio di nuovo Permesso di Costruire in Variante.

Dal sopralluogo il sottoscritto ha accertato lo stato di fatto dei luoghi e redatto rilievi fotografico (vedi Allegato 1) e planimetrico (vedi Allegati 2-3) dal quale si evince che la **ditta eseguì e ultimò i lavori, sostanzialmente come da progetto di variante e con l'aggiunta della veranda nella terrazza del primo piano, il tutto senza il N.O. della Soprintendenza e senza il necessario nuovo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Randazzo, quindi in definitiva I LAVORI FURONO ULTIMATI ABUSIVAMENTE in quanto in difformità al Permesso di Costruire n.3 del 20/01/2004 (Allegato 15).**

Invece in merito agli adempimenti relativi alle opere in C.A. (L.1086/71 e L.64/74), il sottoscritto ha accertato che la pratica (Pos. N.75527) fu ultimata con la restituzione del Collaudo Statico debitamente vistato (ai sensi dell'art.7 della L.1086/71) da parte del Genio Civile di Catania all'Arch. Armando Fichera, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Catania con N° 481, collaudatore statico incaricato, come si evince da lettera del Genio Civile del 06/05/2005 prot. 6344 del 03/03/2005 che si allega (Allegato 20).

**Alla luce di quanto precedentemente esposto si può affermare che:**

- **la veranda nel terrazzo del piano primo**, viste le caratteristiche costruttive in contrasto con le prescrizioni del vincolo paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA, non è sanabile e quindi **DEVE ESSERE RIMOSSA**.

Il sottoscritto ha definito e quantificato i lavori necessari per la rimozione della veranda ed il ripristino della terrazza del piano primo e sulla base del Prezzario Regionale, ha redatto la Stima dei Lavori (Allegato 4).

- **l'edificio in oggetto**, visto che (senza la veranda del piano primo) è sostanzialmente come la Variante in corso d'opera a cui la Commissione edilizia nel 2006 diede parere favorevole a meno del N.O. della Soprintendenza e visto che lo strumento urbanistico non è variato rispetto ad allora, si trova nelle condizioni previste dall'art.14 L.R. 10/08/2016 n.16 (recepimento dell'art. 36 del D.P.R. 380/01) e quindi E' SANABILE, **pertanto l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria**.

Lo scrivente C.T.U. quantifica, in via approssimativa, le somme da pagare a titolo di Oblazione, oneri concessori, sanzioni, nonché competenze tecniche e lavori di rimozione veranda, previsti, come di seguito riportato:

- |                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ➤ Oblazione/costo costruzione (Sanatoria edificio): .....                 | € 3.000,00; |
| ➤ Sanzione (Tettoia da rimuovere): .....                                  | € 1.000,00; |
| ➤ Oneri vari (diritti segreteria, sanitario, marche, arrotondam.) : ..... | € 300,00;   |
| ➤ Competenze tecniche per pratica urbanistica comunale e Soprint: ....    | € 3.000,00; |
| ➤ Lavori di rimozione veranda e ripristino terrazza piano 1°: .....       | € 2.700,00; |
| <b><u>Totale oneri sanatoria e di messa a norma: € 10.000,00</u></b>      |             |

## **6.5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Per individuare il valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, procediamo preliminarmente alla determinazione della *metratura commerciale* dello stesso.

La *metratura commerciale* dell'immobile, secondo il DPR n.138/98, e per immobili a destinazione residenziale, è costituita da:

- Superficie Utile Lorda, cioè la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne;

- quota parte (50%) della superficie dei muri perimetrali in comune ad altre u.i. o al 100% per immobili indipendenti (i muri interni e perimetrali che sono computati per intero non possono eccedere i 50 cm);
- Superfici omogeneizzata delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini): La superficie utilizzata ad area scoperta o similare è pari:
  - La superficie dei parchi, giardini e simili:
    - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
    - al 2% per superfici eccedenti detto limite.
  - La superficie utilizzata a balconi, terrazze o similari è pari:
    - a) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
      - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
    - b) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
      - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.
- Superfici omogeneizzata delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, verande, etc.):
  - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari:

| DESCRIZIONE                                                   | QUANTITÀ<br>[mq] | COEFF.<br>[%] | SUP. COMM.<br>[mq] |
|---------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|
| <b>PIANO PRIMO</b>                                            |                  |               |                    |
| Superficie Utile Lorda                                        | 57,00            | 100 %         | 57,00              |
| Muri perimetrali o interni indipendenti<br>(largh. max 50 cm) | 15,00            | 100 %         | 15,00              |
| Superficie Balcone su Via R. Margherita                       | 7,00             | 30 %          | 2,10               |

|                                                            |       |       |                  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|
| Superficie Terrazzo (compreso area veranda)                | 26,00 | 30 %  | 7,80             |
| <b>PIANO SOTTOTETTO</b>                                    |       |       |                  |
| Superficie Utile Lorda (H>1,75 m)                          | 48,00 | 100 % | 48,00            |
| Muri perimetrali o interni indipendenti (largh. max 50 cm) | 10,00 | 100 % | 10,00            |
| Superficie terrazzino                                      | 7,00  | 30 %  | 2,10             |
| <b>TOTALE</b>                                              |       |       | <b>142,00 mq</b> |

**Totale Superficie Commerciale Ragguagliata = 142,00 mq.**

Date le caratteristiche dell'immobile, vista la presenza di mercato immobiliare di riferimento con dati di compravendita e di affitto di beni simili, per determinare il valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno adottare le seguenti metodologie di stima:

A) **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, che è applicabile nel caso in cui si verificano le seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità di mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare e riferiti ad un periodo prossimo a quello della stima.

B) **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici**, mediante l'approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, che permette di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione.

#### **A – Valore comparativo.**

Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima ed alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ne deriva che il valore commerciale oscilla tra €500,00 e €750,00 riferito all'unità di superficie commerciale, tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia buona e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in: **700,00 €/mq**, riferito alla



superficie commerciale, pertanto si ha:  $142,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 99.400,00$ , che arrotondando, si ottiene quindi il seguente valore:

**Valore Comparativo € . 99.000,00**

**B – Valore di capitalizzazione.**

Quando esistono delle indagini di mercato riferiti alla locazione di beni simili che permettono di effettuare la valutazione ricercando il **valore di capitalizzazione**, pari a:

$$\mathbf{V_c = R_n / r,}$$

essendo

- $V_c$  = Valore di capitalizzazione;
- $R_n$  = Reddito netto annuo;
- $r$  = saggio di capitalizzazione.

Tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia buona e che l'attuale più probabile valore di mercato del canone di locazione, con sufficiente margine di sicurezza, si può stimare in: **300,00 €/mese**

**Canone di locazione = € . 3.600,00 (Reddito Lordo Annuo)**

Andando a individuare tutte le spese che restando a carico della proprietà (manutenzione straordinaria, imposte, etc.), che si possono stimare in un valore medio del **15%** del reddito lordo, ne deriva che:

Reddito Netto Annuo = Reddito Lordo – Spese

Essendo

- Reddito lordo = € . 3.600,00
- Spese = 15% di € . 3.600,00 = € . 540,00

ne deriva che:

**$R_n = \text{€} . 3.060,00$  (reddito netto annuo)**

Dalle informazioni acquisite nel settore degli investimenti immobiliari si può stimare, con sufficiente margine di sicurezza, un saggio di capitalizzazione per il segmento residenziale tra il 3,50% ed il 4,00%, quindi con sufficiente margine di sicurezza si può stimare pari a:

$$\mathbf{r = 3,75 \%}$$

Pertanto si può calcolare il Valore di capitalizzazione, pari a

$V_c = R_n / r = \text{€. 81.600,00}$ , che arrotondando si ha quindi:

**Valore di Capitalizzazione "Vc" = €. 82.000,00.**

Alla luce di quanto suddetto, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia congruo determinarlo dalla media dei due valori ottenuti:

**Valore di Mercato** =  $(\text{€.99.000,00} + \text{€.82.000,00}) / 2 = \text{€.90.500,00}$ , che arrotondando, si ottiene quindi il seguente valore:

**Valore di Mercato €. 90.000,00**

Tenendo conto dei costi per la messa a norma dell'unità immobiliare pari a €10.000,00 (vedi par. 6.4), della riduzione del valore per l'assenza di garanzia dai vizi e arrotondamento, valutata €14.000,00 (pari a circa il 16% del valore di mercato) ne deriva:

**Valore di Mercato: ..... €. 90.000,00**

**Stima Costi della messa a norma: ..... - €. 10.000,00**

**Riduzione per assenza garanzia dai vizi e arrotondamento: - €. 14.000,00**

**Valore Netto di Mercato ..... €. 66.000,00.**

**(diconsi euro sessantaseimila)**

## **7. CONCLUSIONI E FORMAZIONE LOTTI.**

Viste quanto già esposto nei paragrafi precedenti in merito alle caratteristiche degli immobili oggetto del pignoramento il sottoscritto riepiloga la stima dei singoli lotti.

➤ **LOTTO 1)** (Immobili del Debitore 1 - Vedi Generalità Debitori):

**Quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' su Terreno sito in Comune di Randazzo**

**C.da Cambria Flascio, in Catasto Terreni Foglio 25 p.lla 331-333**

**VALORE NETTO DI STIMA LOTTO 1) = €. 8.000,00.**

➤ **LOTTO 2)** (Immobili del Debitore 1 - Vedi Generalità Debitori):

**Quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' su Terreno sito in Comune di Randazzo**

**C.da Cambria Flascio, in Catasto Terreni Foglio 25 p.lla 337-340**

**VALORE NETTO DI STIMA LOTTO 2) = €. 10.000,00.**

➤ **LOTTO 3)** (Immobili del Debitore 2 - Vedi Generalità Debitori):

**Quota di 1/2 di PIENA PROPRIETA' su Abitazione sita in Comune di Randazzo in Viale Regina Margherita n.9, piano primo e sottotetto, censita in N.C.E.U. Foglio 54 p.lla 722 sub.12.**

**VALORE NETTO DI STIMA LOTTO 3) = €. 33.000,00.**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della conoscenza e della buona regola dell'arte.

Alla presente sono allegati:

- 1) Rilievo Fotografico.
- 2) Planimetria Stato di Fatto – Piano Primo (Lotto 3).
- 3) Planimetria Stato di Fatto – Piano Sottotetto (Lotto 3).
- 4) Computo Metrico Estimato\_Lavori Rimozione veranda (Lotto 3).
- 5) Mappa catastale, F25-P.331-333-337-340 (Lotti 1-2).
- 6) Visura catastale, F.25-P.331-333-337-340 (Lotti 1-2).
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica (Lotti 1-2).
- 8) Dettaglio pratica visura planimetrica (Lotto 3).
- 9) Mappa catastale, F.54-P.47 (Lotto 3)..
- 10) Mappa catastale, F.54-P.722 (Lotto 3).
- 11) Ricevuta di avvenuta denuncia variazione (Lotto 3).
- 12) Visura catastale (Lotto 3).
- 13) Planimetria catastale (Lotto 3).
- 14) Elaborato planimetrico (Lotto 3).
- 15) Atto di donazione del 07/03/2009 (Lotto 3).
- 16) Permesso di Costruire n.3 del 20/01/2003 (Lotto 3).
- 17) Tavola Unica – Relazione tecnica e Grafici di progetto (Lotto 3).
- 18) Tavola 2 – Grafici edificio esistente (Lotto 3).
- 19) Progetto architettonico – Variante in corso d'opera – Approvato dalla Commissione Edilizia il 16/11/2006 (Lotto 3).
- 20) Visto Genio Civile Collaudo Statico (Lotto 3).

Catania, lì 17 Aprile 2018

IL C.T.U.

*Dott. Ing. Giovanni Ardizzone*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it