



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **591/2023**

Promossa da:

omissis

Nei confronti di:

omissis

Giudice:

Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE DI CONSULENZA AD INTEGRAZIONE

8 maggio 2026

Esperto del Giudice

Dott. GIOVANNI RUBUANO

Geometra

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA 05908070872

Via G. Leopardi n. 28 – 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338.6432481

consulente@giovanrirubano.it

giovanri.rubano@pec.giovanrirubano.it

www.giovanrirubano.it

Socio E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni – www.e-valuations.org

Socio GEO.VAL. ESPERTI Geometri Valutatori Esperti – www.geoval.it



a) RELAZIONE

Il sottoscritto **Dott. Giovanni Rubuano**, geometra nominato esperto del giudice nella presente procedura con provvedimento del 15.03.2026, è stato incaricato di procedere, **“rispondendo ai quesiti indicati nel decreto del 02.03.2026”**.

Nel suddetto provvedimento del 02.03.2026 il Giudice dell'Esecuzione disponeva testualmente di:

“ricalcolare il valore di stima, in considerazione dei costi occorrenti per la definizione della pratica avviata da Aulino Vincenzo per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.”

La presente relazione viene pertanto redatta in adempimento del superiore incarico.

Si precisa preliminarmente che il sottoscritto:

- non ha eseguito alcun sopralluogo presso l'immobile;
- non ha effettuato ulteriori accessi agli uffici pubblici;
- non ha acquisito nuova documentazione tecnica o amministrativa;
- non ha svolto autonome verifiche urbanistiche, edilizie, catastali o impiantistiche;
- non ha eseguito ulteriori indagini tecniche estimative rispetto a quelle già contenute negli atti di causa;
- ha operato esclusivamente sulla base della documentazione già presente agli atti della procedura ed in particolare **sulla relazione tecnica depositata in data 07.04.2025 dall'esperto** del giudice dott. ing. Maria Vittoria Finocchiaro.

Pertanto, tutte le informazioni tecniche, urbanistiche, edilizie, catastali ed estimative riportate nella presente relazione **devono intendersi assunte** sulla base delle risultanze contenute nella relazione del precedente esperto del giudice, non essendo state svolte dal sottoscritto ulteriori verifiche autonome.

In particolare, il sottoscritto assume come risultanze tecniche di riferimento, sulla base della documentazione già in atti:

- la ricostruzione urbanistico-edilizia dell'immobile;
- le criticità evidenziate ai fini della definizione della pratica in sanatoria;
- l'individuazione delle opere e degli adempimenti necessari;
- il valore di mercato determinato dal precedente esperto del giudice, pari ad **€ 106.422,70**.

Con specifico riferimento agli oneri necessari per la definizione della pratica edilizia in sanatoria, si richiama quanto già evidenziato nella precedente relazione, ove vengono indicati gli adempimenti richiesti dal Comune di Pedara ai fini della definizione della pratica stessa.

Le quantificazioni economiche già **indicate dal precedente esperto vengono sostanzialmente condivise**; tuttavia il sottoscritto ritiene opportuno aggiornare gli importi tenendo conto:

- dell'IVA di legge;
- del contributo previdenziale professionale;
- degli ordinari oneri accessori connessi alle prestazioni tecniche.

Con riferimento, invece, alla **realizzazione della fossa settica tipo Imhoff e del pozzo disperdente**, la precedente relazione precisava che non fosse possibile quantificare compiutamente i costi senza un preventivo dimensionamento dell'impianto.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile descritte nella relazione originaria, della consistenza del fabbricato e della presumibile utenza servita, è stato comunque possibile **procedere ad una stima tecnica orientativa** finalizzata alla determinazione del presumibile costo necessario per la realizzazione del sistema di smaltimento reflui.

A tal fine è stato predisposto il seguente **computo metrico estimativo**:

N.	Descrizione macro-voce	U.M.	Q.tà	Prezzo unit. €	Importo €
1	Scavo in terreno naturale, senza roccia, per vano posa impianto, dimensioni indicative m 4,00 x 5,00 x h 2,00	m ³	40,00	12,60	504,00
2	Fornitura e posa vasca Imhoff prefabbricata in cls, diametro circa m 1,50, altezza circa m 1,50, completa di chiusura/ispezione e collegamenti principali	corpo	1	2.200,00	2.200,00
3	Fornitura e posa pozzo perdente in anelli prefabbricati in cls, diametro circa m 1,50, altezza circa m 1,50, completo di copertura e sistemazione drenante	corpo	1	1.600,00	1.600,00
4	Pozzetto di ingresso/ispezione a monte dell'Imhoff	cad	1	300,00	300,00
5	Pozzetto di prelievo/ispezione a valle dell'Imhoff	cad	1	300,00	300,00
6	Riempimento/rinfianco laterale degli elementi con ciottolame/pietrame lavico o materiale arido drenante	m ³	12,00	50,00	600,00
7	Canalizzazione di collegamento dal fabbricato all'impianto, compresi scavo di trincea, tubazione PVC indicativa DN 160, letto di posa, rinfianco e raccordi	m	15,00	70,00	1.050,00
8	Rinterro, sistemazione finale dell'area e piccoli ripristini superficiali	corpo	1	700,00	700,00
9	Raccordi, pezzi speciali, sigillature, ventilazione, assistenze murarie e messa in esercizio	corpo	1	600,00	600,00

Totale lavori stimato: € 7.854,00

Arrotondamento / imprevisti tecnici 10%: € 785,40 per totale € 8.639,40

Totale compreso IVA: **€ 10.000,00 in c.t.**

RIEPILOGATIVO COSTI

Voce	Importo €
Spese tecniche pratica edilizia, elaborati integrativi, relazione idrogeologica, catastazione, comprensive di IVA e cassa previdenziale	4.000,00
Diritti amministrativi, sanitari, bolli e versamenti vari	650,00
Rimozione tettoia comprensiva di IVA	1.000,00
Realizzazione impianto di smaltimento reflui comprensivo di IVA	10.000,00
TOTALE	15.650,00

CONCLUSIONI

Valore stimato (come da consulenza già agli atti)	€ 106.422,70
Costi ottenimento concessione edilizia in sanatoria	-€ 15.650,00
Valore di mercato arrotondato	
€ 91.000,00	
(Euro novantunomila/00)	

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018 viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato l'importo per le spese condominiali insolute e considerando infine una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato	€ 90.772,70
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 77.000,00	
(Euro settantasettemila/00)	

Sant'Agata li Battiati 8 maggio 2026

L'Esperto del Giudice
Dott. Giovanni Rubuano
Geometra