



ASTE GIUDIZIARIE®
DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.1/1996 R.G.Es.,
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
integrazione alla CTU dell'11/12/2017

Studio tecnico via Nino Bixio n.21 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: infostudiopetta@gmail.com

PROMOSSO
DA:



UBICAZIONE :

Grammichele fogli 35-23-32;
Caltagirone foglio 215



Caltagirone li 17/4/2019

ASTE GIUDIZIARIE®
Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



ILL. MO GE
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nell'esecuzione immobiliare iscritta al n.1/1996 R.G.Es., promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] contro il *debitore esecutato*, la S.V, facendo seguito alle precisazioni espresse dal G.E. all'udienza del 13/9/2018, ovvero:

- considerare, tra l'altro, pignorati solo i beni di cui ai punti 3.2 e 3.6 con tutto ciò che li sovrasta;
 - valutare i costi di frazionamento necessari per rendere autonomi gli immobili 3.2 e 3.6 dall'immobile 3.1 comprese le rispettive porzioni di immobili che li sovrastano;
 - ultimare la perizia completandola rispondendo ai quesiti 4 e 6, ovvero redazione delle APE per gli immobili per cui è necessaria e aggiornare la stima del valore dei beni pignorati previo accertamento dello stato procedurale delle sanatorie in corso;
- ad integrazione della precedente CTU dell'11/12/2017 si espone quanto segue.

2.0 Ripresa operazioni peritali e separazione degli immobili 3.2 e 3.6 dall'immobile 3.1 (escluso dal pignoramento)

Nel corso del precedente sopralluogo non era stato possibile accedere ai piani superiori, degli edifici 3.1, 3.2 e 3.6 in quanto in possesso di altro soggetto estraneo alla presente procedura. Pertanto al fine di potere prendere visione di tali immobili nella loro interezza e completare i rilievi planimetrici e fotografici, in data 19/3/2019 si è provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo avvisando preventivamente le parti mediante PEC, ai legali e raccomandata con ricevuta di ritorno per debitori esecutati. Alla data dell'appuntamento alle ore 9.30 sui luoghi erano presenti i *debitori esecutati*, insieme ai quali ho provveduto ad accedere agli immobili oggetto del procedimento effettuando gli opportuni rilievi. Si specifica che non è stato possibile accedere al piano primo dell'immobile 3.6, particella 1311 sub 2, in quanto lo stesso risulta essere in corso di costruzione e privo di accesso sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato non essendo servito da alcun vano scala.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Dopo avere completato i rilievi planimetrici dell'edificio si è provveduto a redigere le planimetrie dello stato di fatto degli immobili interessati, piano terra, piano primo e piano di copertura (Allegato Q). Successivamente seguendo le indicazioni del G.E ho provveduto ad elaborare il progetto di divisione dell'edificio in modo da rendere le due porzioni completamente autonome su tutti i livelli (Allegato R). Infine si è provveduto ad inoltrare specifica richiesta al comune di Grammichele Settore 3 - Pianificazione Urbanistica al fine di verificare se lo stato dell'iter delle sanatorie per i fabbricati oggetto di pignoramento abbia subito nel frattempo eventuali impulsi (Allegato S) e la destinazione urbanistica aggiornata degli immobili 3.4 e 3.5 (particelle 1193, 1192 e 1392 del foglio 35, Allegato T). Alla richiesta, inoltrata via PEC in data 14/3/2019, l'UTC di Grammichele ha potuto dare riscontro soltanto in data 2/4/2019, quindi in tempi non utili per consentire al CTU di completare la relazione entro l'udienza del 3/4/2019.

2.1 Progetto di divisione degli immobili

Nell'allegato R sono state evidenziate con linee in verde tutte le modifiche e le nuove opere preventivate.

- a) Al piano terra ed al piano primo si è prevista la chiusura della porta di collegamento interna tra l'immobile 3.1 e 3.2.
- b) L'immobile 3.6 al piano terra trovasi ancora indiviso con un'altra porzione dell'edificio appartenente a terzi estranei alla procedura. Il vano scala di accesso al superiore soppalco, così come l'accesso ad una ulteriore porzione del soppalco (privo di scala, vedansi allegati Q e R) ricadono nella citata porzione di edificio di terzi, lo stesso soppalco infine, ha una finestra con l'affaccio sulla porzione di terzi. Al fine di rendere completa la divisione si è pertanto ritenuto necessario separare fisicamente tali porzioni prevedendo la edificazione di un muro di divisione che isoli stabilmente le due porzioni a piano terra e a livello del soppalco (eliminazione della finestra). Necessaria è stata ritenuta anche la realizzazione di un nuovo vano scala, ipotizzato in acciaio, ricadente per intero nell'immobile 3.6 per l'accesso al soppalco, nonché la realizzazione di una apertura interna alla porzione di soppalco che dopo la realizzazione del muro di divisione, sarebbe rimasta interclusa.
- c) La porzione dell'edificio pignorata, pur essendo essenzialmente vocata per essere destinata a deposito, rimarrebbe priva di servizi igienici. Si è prevista quindi la realizzazione di un piccolo servizio igienico a piano terra comprendente tazza a lavabo.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

d) Per collegare autonomamente il piano terra dell'immobile 3.2 con il soprastante salone al piano primo si è prevista la realizzazione di un scala in acciaio a due rampe. Per l'accesso al superiore sottotetto si è prevista la installazione di una botola al soffitto con scala retrattile a scomparsa.

e) Nel successivo quadro relativo alla stima dei costi, si sono previsti anche gli oneri per la separazione degli impianti elettrici e le spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori e all'ottenimento delle autorizzazioni di rito per le opere preventivate.

Entrambe le porzioni degli immobili così frazionate sarebbero perfettamente autonome, la porzione relativa all'immobile 3.1 e piani soprastanti, esclusa dal pignoramento, rimarrebbe destinata principalmente a civile abitazione con annesso deposito a piano terra e accesso dal corso Italia.

La rimanente porzione comprendente gli immobili 3.2, 3.6 e piani soprastanti corrispondenti, avrebbero destinazione prevalente a deposito a piano terra, il piano primo si componerebbe di un vano coincidente con l'attuale salone e di una porzione interclusa in corso di costruzione. L'accesso avverrebbe dal retro prospetto dell'immobile, strada sterrata che origina da corso Italia.

2.2 Stima del costo della divisione degli immobili

I costi di seguito riportati sono stati raggruppati per macro voci e sono stati determinati facendo riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona di riferimento.

Stima dei costi relativi alla separazione dell'immobile 3.1 (escluso dal pignoramento) dagli immobili 3.2 e 3.6 comprese le porzioni soprastanti

<i>Macro voci di spesa</i>	<i>Importo</i>
Chiusura in muratura delle porte di collegamento tra immobile 3.1 e 3.2 e tra l'immobile 3.6 e proprietà di terzi, su tutti i livelli; apertura porta di accesso con infisso deposito piccolo soppalco su immobile 3.6	€ 1.000,00
Fornitura e posa in opera di scale in ferro autonome comprese demolizioni e opere murarie di adattamento per accesso al piano primo dell'immobile 3.2, al soppalco dell'immobile 3.6 e botola con scala a scomparsa per accesso al sottotetto dell'immobile 3.2	€ 10.000,00
Realizzazione servizio igienico completo di opere edili, pezzi sanitari ed impianti, nell'immobile 3.2 a servizio della porzione residua oggetto di pignoramento	€ 3.000,00
Separazione impianto elettrico	€ 500,00
Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, completamento iter autorizzativo completo	€ 4.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 18.500,00



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



A tali costi vanno aggiunti quelli relativi all'accatastamento, frazionamento e aggiornamento catastale dell'intero edificio, già preventivati in 2.000€ e riportati nell'apposito prospetto a tergo delle conclusioni della precedente relazione dell'11/12/2017.

3.0 Aggiornamento stato procedurale sanatorie fabbricati

Al fine di verificare l'iter procedurale delle sanatorie in corso relativo ai fabbricati di cui agli immobili 3.2 (e 3.1), 3.6 e 3.4 si è inoltrata specifica richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele. Nella comunicazione n.6080 del 2/4/2019 (Allegato S) rilasciata dai responsabili del Settore 3 del Comune di Grammichele, si confermava che nessuna delle tre sanatorie in corso è stata ancora definita. Più precisamente si riporta quanto emerso dalle indagini effettuate.

- Immobili 3.1 e 3.2

Pur essendo stato escluso l'immobile 3.1 dai beni pignorati, l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85 n. 792 del 29/9/1986 rimane unica per gli immobili 3.1 e 3.2 e relative sopraelevazioni. Successivamente l'UTC di Grammichele in fase di definizione della pratica provvederà a ripartire gli oneri tra i due proprietari: dell'immobile 3.1 e sopraelevazione (escluso dal pignoramento) e dell'immobile 3.2 e sopraelevazione oggetto del pignoramento.

Pertanto nella stima degli oneri di sanatoria, dal valore complessivo, determinato dal precedente CTU secondo le indicazioni dell'UTC di Grammichele, è stato detratto proporzionalmente l'incidenza per tali oneri del fabbricato 3.1 (65%).

- Immobile 3.6

In merito all'immobile 3.6, l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85 n. 510 del 25/5/1986 riguarda soltanto la sopraelevazione del piano primo ad oggi ancora in corso di costruzione, stante essere il piano terra legittimato in quanto edificato anteriormente al 1967.

- Immobile 3.4

Per quanto riguarda l'immobile 3.4, capannone in corso di sanatoria ai sensi della L. 326/03 n. 7463 del 14/12/2004, ricadente al foglio 35, particella 1193, si specifica in aggiornamento alle precedenti CTU, che secondo il vigente PRG del comune di Grammichele ricade in area Brt *"zone parzialmente o totalmente edificate, oggetto di ristrutturazione nel centro urbano di Grammichele. L'attuazione del PRG in questa zona*





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

avverrà per singolo Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.16/2016 o attraverso Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi della L. n. 179/92 o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 11 della L. n. 493/93". L'istanza di sanatoria è pertanto suscettibile di approvazione e/o prescrizioni al fine di adattare l'immobile alle norme tecniche definite per tale area del PRG (Allegato T certificato di destinazione urbanistica).

Si riporta di seguito prospetto riepilogativo dei costi di sanatoria degli immobili a conferma delle determinazioni del precedente CTU per gli immobili 3.2 e 3.4 a cui si sono aggiunti solo gli aggiornamenti mancanti per la sopraelevazione di cui all'immobile 3.6.

Immobili	Riferimento sanatoria	Oneri di sanatoria residui			Note	
		Oblazione €	Oneri concessori €	Spese tecniche completamento pratica €		TOTALE €
3.2	L. 47/85 n. 792 del 29/9/1986	pagata per intero	315*	1.750,00*	2.065,00	Come da risultanze precedente CTU
3.6	L. 47/85 n. 510 del 25/5/1986	pagata per intero	3.000,00	3.000,00	6.000,00	Solo per il piano 1° in corso di costr.
3.4	L. 326/03 n. 7463 del 14/12/2004 prat. 182	19.500,00	4.940,00	5.000,00	29.440,00	Come da risultanze precedente CTU

* Valori ridotti al 35% del valore complessivo stimato per l'intero immobile (3.1+3.2)

4.0 Aggiornamento della destinazione urbanistica degli immobili

Si è provveduto a verificare la destinazione urbanistica degli immobili, mediante richiesta di specifica destinazione urbanistica e visione diretta del PRG vigente del comune di Grammichele, fruibile dal sito istituzionale.

Lotti	Rif. IMMOBILI			DATI CATASTALI			Destinazione urbanistica
	mandato	Nota trascrizione	Relazione notarile	comune	foglio	particella	
Lotto 4-5	4	3.2	C	Grammichele c.so Italia	35	1116 sub 1	ZONA Brt - Zone parzialmente o totalmente edificate, oggetto di ristrutturazione nel centro urbano di Grammichele. L'attuazione del PRG in questa zona avverrà per singolo Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.16/2016 o attraverso Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi della L. n. 179/92 o Programmi Integrati di Intervento ai sensi
	4	3.6	F	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1311 sub 2	



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 6	4	3.4	E	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1193	dell'art. 11 della L. n. 493/93. Edificabilità massima 2,5 mc/mq, superficie massima edificabile massimo 40% della superficie dell'intero comparto; consentiti sino a 3 piani fuori terra, distanza dai confini 5 ml, consentita la costruzione in aderenza.
Lotto 7	4	3.5	E	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1192	
Lotto 7/bis	3		L	Grammichele	35	1392	
Lotto 8	4	3.7	G	Grammichele c/da Giandritto	23	975	ZONA BIANCA - Sono le ex zone F, ritenute in fase di aggiornamento non al servizio delle zone omogenee "A", "B", "C" e "D", in quanto per previsioni di piano disattese, non possono essere ritenute ammissibili in termini di uso del territorio, costi di realizzazione ed inutile imposizioni, a carico dei privati cittadini, di vincoli preordinati all'esproprio
Lotto 9	4	3.8	H	Grammichele via Benedetto Croce 2-4	32	182	SOTTOZONA B3 - Zona totalmente o parzialmente edificata di recente realizzazione con rapporto di copertura superiore al 50%": è quella che interessa tessuti edilizi di più recente formazione caratterizzata dal coesistere di assetti tipologici contraddittori sviluppatasi in gran parte, senza un disegno organizzativo, parallelamente ai lati dell' " esagono".
Lotto 10	4	3.9	I	Caltagirone c/da Piano Pistone	215	217	ZONA E - Zona agricola
	4	3.10	I		215	218AA 218AB	
	4	3.11	I		215	361	
	4	3.12	I		215	363AA 363AB	

5.0 Aggiornamento del valore degli immobili pignorati

Al fine di aggiornare la stima del valore degli immobili nello stato in cui si trovano, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico comparativo ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene ad esso affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate tenendo conto delle peculiarità specifiche di ciascun immobile oggetto di valutazione, tra le quali lo stato conservativo degli edifici, gli oneri di sanatoria e di divisione (ove previsti), la posizione rispetto al centro abitato e alle principali arterie viarie, le potenzialità produttive. In linea di massima gli aggiornamenti più significativi sono



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

derivati dalle mutate destinazioni dello strumento urbanistico, e dalla esclusione di alcune porzioni di immobili dal pignoramento.

Lotto 4 e 5 - Immobili 3.2 e 3.6 (così come modificati ed unificati a seguito della esclusione dell'immobile 3.1)

Ubicato nell'area periferica del centro urbano di Grammichele, vi si accede mediante strada non asfaltata che si collega al Corso Italia, secondo il vigente PRG ricade in area Brt.

A seguito della esclusione dal pignoramento dell'immobile 3.1, si è ritenuto opportuno raggruppare in un unico lotto:

- l'immobile 3.2 catastalmente ricadente nel comune di Grammichele, foglio 35, particella 1116 sub 1, C/6 di 38mq, piano terra destinato a deposito, piano primo adibito a civile abitazione con soprastante solaio e tetto;
- l'immobile 3.6 catastalmente ricadente nel comune di Grammichele, foglio 35, particella 1311 sub 2, C/2 di 29mq, piano terra destinato a deposito, con soprastante soppalco, piano primo in corso di costruzione non accessibile con soprastante tetto in lamierino metallico.

Come da ordinanza del G.E. del 13/9/2018, gli immobili necessitano di essere resi autonomi dalla porzione di edificio comprendente l'immobile 3.1(allegato R). Gli oneri da sostenere per rendere autonomi tali immobili si stimano in 18.500,00€, così come dettagliati al precedente paragrafo 2.0.

Entrambi gli immobili componenti il lotto sono in corso di sanatoria.

Il dettaglio delle superfici ed il valore aggiornato del lotto nel suo complesso, al netto degli oneri di sanatoria e degli oneri per renderlo autonomo è di seguito riportato:

Lotto 4-5 (immobili 3.2, 3.6)	Sup. lorda mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Piano terra destinato a deposito	77,6	250,00	19.400,00
Soppalco	29,4	250,00	7.350,00
Piano primo destinato a civile abitazione, con ballatoio	48,2	400,00	19.280,00
Piano primo in corso di costruzione	29,4	200,00	5.880,00
<i>Stima valore di mercato lotto 4-5</i>			51.910,00
A detrarre costo per rendere autonomo il lotto			18.500,00
TOTALE valore aggiornato lotto 4-5			33.410,00



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto 6 - Immobile 3.4

Ricadente nell'area periferica del centro urbano di Grammichele, vi si accede mediante strada non asfaltata che si collega al Corso Italia, catastalmente al foglio 35, particella 1193, qualità pascolo, classe unica, superficie 170mq, secondo il vigente PRG ricade in area Brt. Su di esso insiste un fabbricato adibito a deposito con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, muri in blocchi di tufo, copertura piana con solaio in laterocemento, della superficie lorda di 148mq (allegato H della CTU dell'11/12/2017). L'immobile è in corso di sanatoria.

Il valore aggiornato del lotto nel suo complesso al netto degli oneri di sanatoria è di seguito riportato:

Lotto 6	Sup. lorda. mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Piano terra destinato a deposito	148	220,00	32.560,00
TOTALE valore aggiornato lotto 6			32.560,00

Lotto 7 - Immobile 3.5

Ricadente nell'area periferica del centro urbano di Grammichele, vi si accede mediante strada non asfaltata che si collega al Corso Italia, catastalmente al foglio 35, particella 1192, qualità pascolo, classe unica, superficie 156mq. E' un appezzamento incolto senza alcuna costruzione al suo interno, secondo il vigente PRG ricade in area Brt.

Il valore aggiornato del lotto nel suo complesso:

Lotto 7	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Appezzamento di terreno zona PRG Brt	156	50,00	7.800,00
TOTALE valore aggiornato lotto 7			7.800,00

Lotto 7/bis (bene residuo della proc. 25/1993)

Ricadente nell'area periferica del centro urbano di Grammichele, vi si accede mediante strada non asfaltata che si collega al Corso Italia, catastalmente al foglio 35, particella 1392, qualità pascolo, classe unica, superficie 200mq. E' un appezzamento incolto senza alcuna costruzione al suo interno, secondo il vigente PRG ricade in area Brt.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Il valore aggiornato del lotto nel suo complesso:

	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Lotto 7/bis			
Appezamento di terreno zona PRG Brt	200	50,00	10.000,00
TOTALE valore aggiornato lotto 7/bis			10.000,00

Lotto 8 - Immobile 3.7

Ricadente nell'area periferica del centro urbano di Grammichele, vi si accede mediante la via M. Troisi, traversa della via A. Moro, catastalmente al foglio 23, particella 975, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 631mq. E' un appezzamento incolto senza alcuna costruzione al suo interno, precedentemente ricadente all'interno del polo ASI, secondo l'aggiornamento del PRG del 2011, ricade in Zona Bianca (Zb 13).

Il valore aggiornato del lotto nel suo complesso:

	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Lotto 8			
Appezamento di terreno, zona PRG Zb 13	631	15,00	9.465,00
TOTALE valore aggiornato lotto 8			9.465,00

Lotto 9 - immobile 3.8

Fabbricato in muratura su tre livelli ad uso residenziale, inserito all'interno del centro urbano, all'angolo tra le vie B. Croce e via F. Turati, con accesso dalla via B. Croce dai civici 2 e 4, catastalmente individuato al foglio 32 particella 182, categoria A/5, classe 3, della consistenza di 1.5 vani. Presenta la stessa consistenza rilevata dal precedente CTU, ma il suo stato manutentivo è sensibilmente peggiorato. Si compone di un piano terra e di un primo piano ciascuno di 36 mq, oltre ad un secondo piano di 26mq adibiti ad abitazione con annessa terrazza di 10mq. Seppur destinato ad abitazione, risulta essere disabitato da diversi anni. Urbanisticamente legittimato perchè antecedente al 1936, ricade in zona B3.

Il dettaglio delle superfici ed il valore aggiornato del lotto nel suo complesso è di seguito riportato:



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 9	Sup. lorda mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Piano terra	36	200,00	7.200,00
Piano primo, con ballatoio	36	200,00	7.200,00
Piano secondo, con terrazza da 10 mq	26	200,00	5.200,00
TOTALE valore aggiornato lotto 9			19.600,00

Lotto 10 - Immobili 3.9, 3.10, 3.11, 3.12

Appezamento agricolo ricadente in agro di Caltagirone in c/da Piano Pistone, vi si accede percorrendo la SP 63 per circa 3.5Km a partire dal bivio con la SP 34 ed una stradella interpodereale, destinato a seminativo in asciutto, urbanisticamente ricade in zona E agricola del PRG del comune di Caltagirone, catastalmente così individuato:

Comune e c/da	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
Caltagirone c/da Piano Pistone	215	217	Seminat.	3	7.170 mq
	215	218AA	Seminat. arb.	1	3.387 mq
		218AB	Uliveto	2	103 mq
	215	361	Seminat.	3	2.640 mq
	215	363AA	Seminat.	3	1.938 mq
		363AB	Uliveto	2	102 mq
Superficie complessiva lotto 10					15.340 mq

Il valore aggiornato del lotto nel suo complesso:

Lotto 10	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato €
Appezamento di terreno agricolo a seminativo	15.340	0,70	10.738,00
TOTALE valore aggiornato lotto 10			10.738,00



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE GIUDIZIARIE®

6.0 Altri quesiti del mandato

Come riportato nella CTU dell'11/12/2017, per la redazione degli APE relative agli immobili per cui è prevista, e comunque per completare la documentazione propedeutica per porre in vendita gli immobili, è necessario **aggiornare l'identificazione catastale** degli stessi come da prospetto riassuntivo e quadro dei costi di seguito riportato, ricopiato dalla precedente relazione:

Rif. IMMOBILI			DATI CATASTALI						Pratiche catastali	Costo preventivato Euro
mandato	Nota trascrizione	Relazione notarile	comune	foglio	particella	categoria	classe	consistenza		
1	3.1	B	Grammichele c.so Italia 14-16	35	1116 sub2	A/4	2	3,5 vani	Aggiornamento planimetrie piano terra, accatastamento "per porzioni" del primo piano	2.000,00
4	3.2	C	Grammichele c.so Italia	35	1116 sub 1	C/6	2	38 mq		
4	3.6	F	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1311 sub 2	C/2	5	29 mq		
4	3.4	E	Grammichele c/da Piano Cugni (capannone abusivo)	35	1193	Pascolo	U	170 mq	Accatastamento	1.800,00
4	3.8	H	Grammichele via Benedetto Croce 2-4 (centro storico)	32	182	A/5	3	1,5 vani	Elaborazione ed inserimento planimetrie catastali	800,00

Totale complessivo oneri preventivati di accatastamento e aggiornamento catastale

4.600,00

7.0 Conclusioni

Secondo quanto disposto dal G.E all'udienza del 13/9/2018, si è provveduto a redigere apposito progetto di divisione e quantificazione della stima dei relativi costi, dell'immobile sito in Grammichele in corso Italia 14. Il progetto di divisione è stato finalizzato a rendere autonomo l'immobile 3.1 e soprastanti elevazioni (escluso dal pignoramento), dalla rimanente parte dell'edificio, per contro inclusa nel pignoramento, coincidente con gli immobili 3.2 e 3.6 e sopraelevazioni.

Non si è potuto procedere alla redazione delle APE in quanto è necessario prima aggiornare e/o inserire correttamente in catasto gli immobili interessati. Pertanto per potere assolvere a



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

tale punto del mandato occorre che il G.E. autorizzi tali aggiornamenti la cui entità e costo è descritta nell'apposito prospetto di cui alle conclusioni della precedente CTU e riportato nuovamente al precedente paragrafo 6.0.

Si è verificato lo stato dell'iter procedurale delle sanatorie in corso e conseguentemente si è provveduto all'aggiornamento del valore stimato degli immobili soggetti al presente procedimento. Di seguito si riassumono le valutazioni effettuate.

Lotti	Rif. IMMOBILI			DATI CATASTALI			Valore aggiornato €
	mandato	Nota trascrizione	Relazione notarile	comune	foglio	particella	
Lotto 4-5 (fabbricato)	4	3.2	C	Grammichele c.so Italia	35	1116 sub 1	33.410,00
	4	3.6	F	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1311 sub 2	
Lotto 6 (capannone)	4	3.4	E	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1193	32.560,00
Lotto 7 (terreno)	4	3.5	E	Grammichele c/da Piano Cugni	35	1192	7.800,00
Lotto 7/bis (terreno)	3		L	Grammichele	35	1392	10.000,00
Lotto 8 (terreno)	4	3.7	G	Grammichele c/da Giandritto	23	975	9.465,00
Lotto 9 (fabbricato)	4	3.8	H	Grammichele via Benedetto Croce 2-4	32	182	19.600,00
Lotto 10 (terreno)	4	3.9	I	Caltagirone c/da Piano	215	217	10.738,00
	4	3.10	I		215	218AA	
	4	3.11	I	Pistone	215	218AB	
	4	3.12	I		215	361	
					215	363AA	
VALORE COMPLESSIVO AGGIORNATO DEI LOTTI							123.573,00

Tanto lo scrivente riferisce in espletamento del mandato conferitogli.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Caltagirone li 17/4/2019

Dott. agr. Claudio Petta



si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato Q. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile sito in Grammichele in corso Italia 14, immobili 3.1, 3.2, 3.6;
- Allegato R. Planimetria del progetto di suddivisione dell'immobile sito in Grammichele in corso Italia 14, immobili 3.1, 3.2, 3.6;
- Foto relative alle sopraelevazioni degli immobili 3.1, 3.2, 3.6;
- Allegato S. Comunicazione inviata via PEC all'UTC del Comune di Grammichele e relativa attestazione rilasciata dall'UTC in data 2/4/2019
- Allegato T. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grammichele.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Allegato Q



Planimetria dello **stato di fatto** dell'immobile sito in Grammichele in corso Italia 14,
immobili 3.1, 3.2, 3.6

R. 1:100





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO
Piano terra

Soppalco

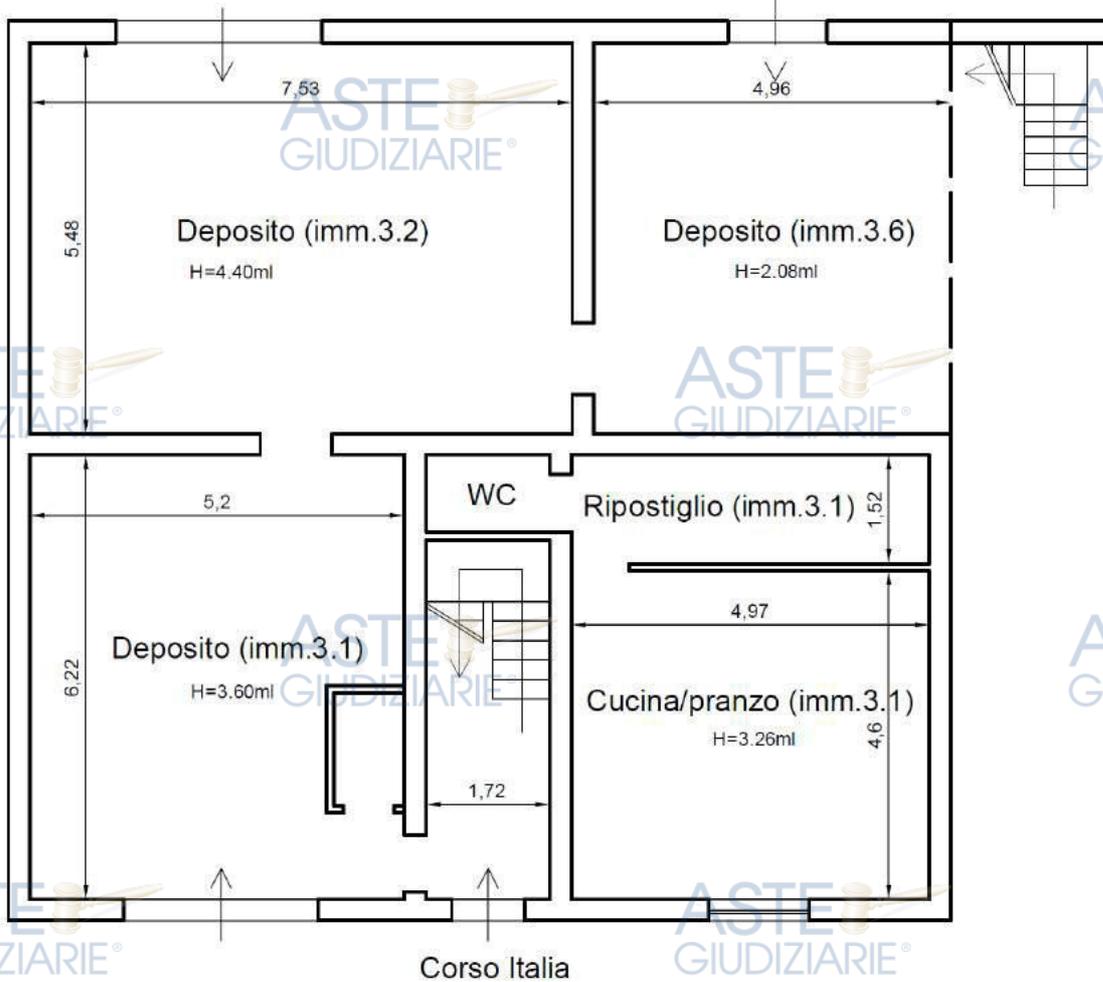
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



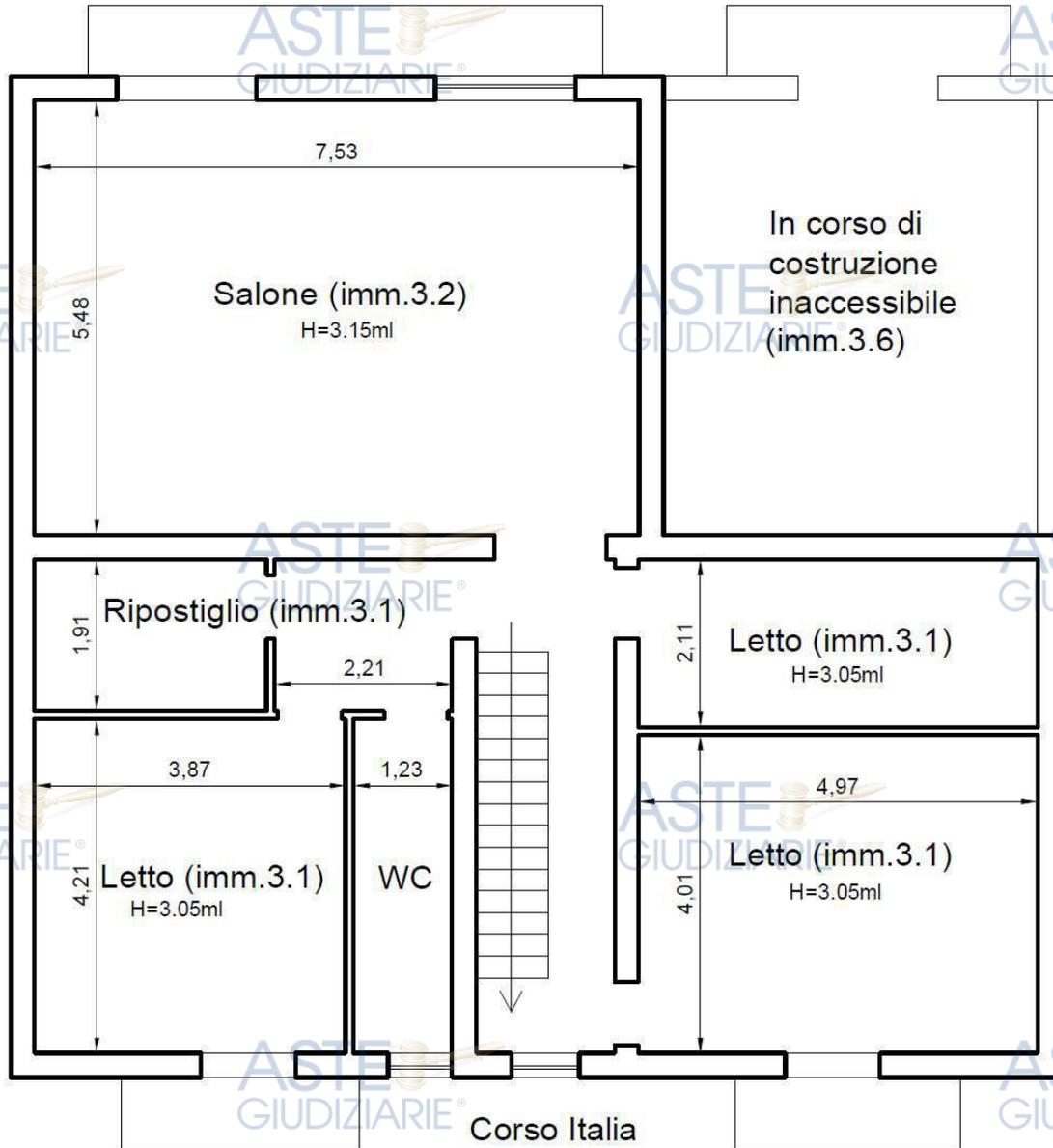


DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO

Piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





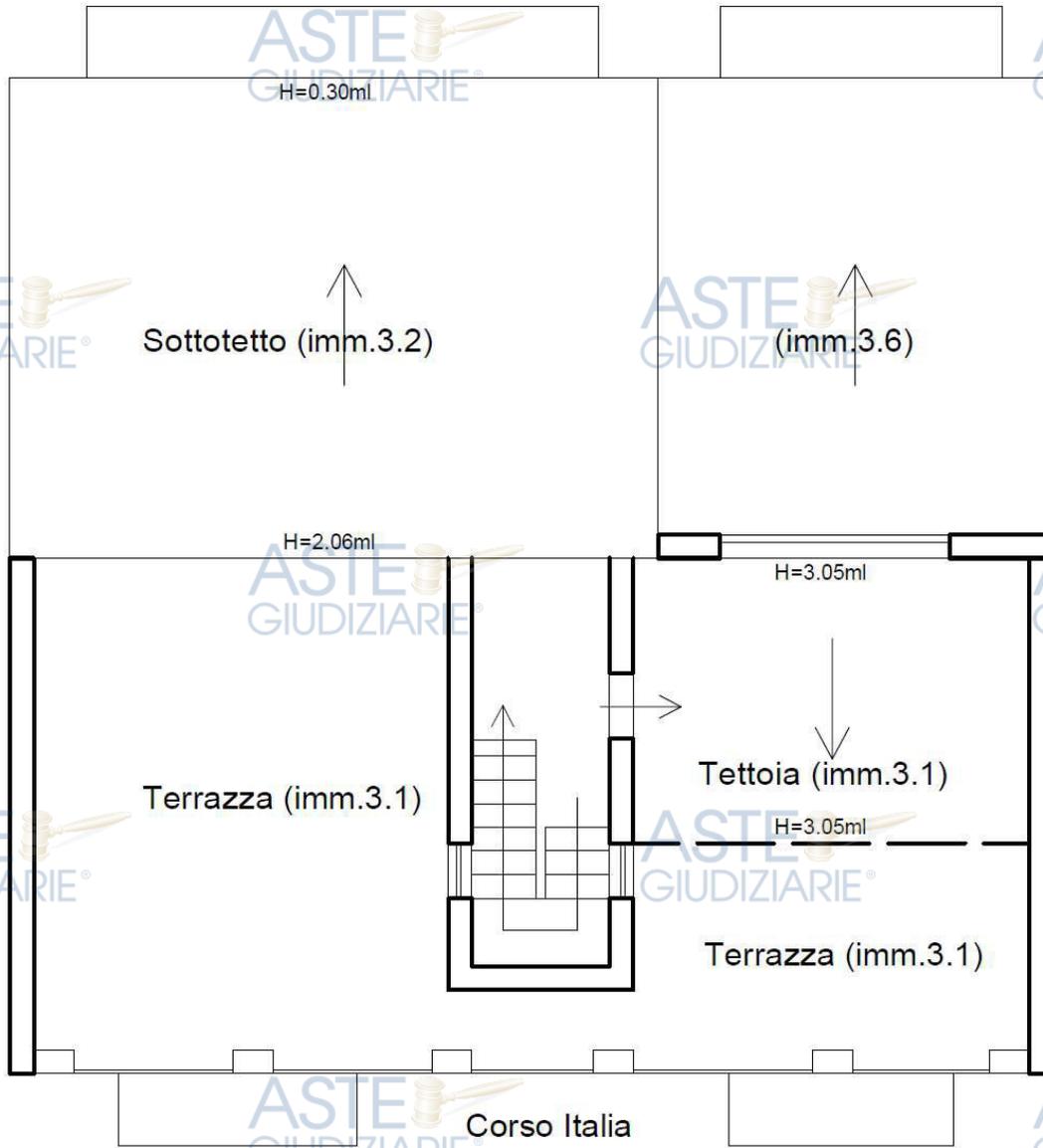
DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO

Copertura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Allegato R

Planimetria del **progetto di suddivisione** dell'immobile sito in Grammichele in corso Italia 14,

ASTE GIUDIZIARIE immobili 3.1, 3.2, 3.6
R.1:100





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

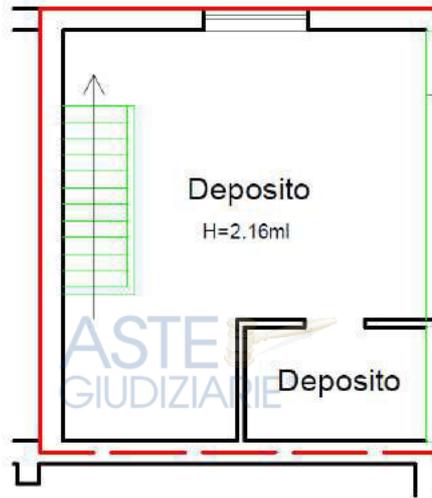
SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE

Piano terra

Soppalco

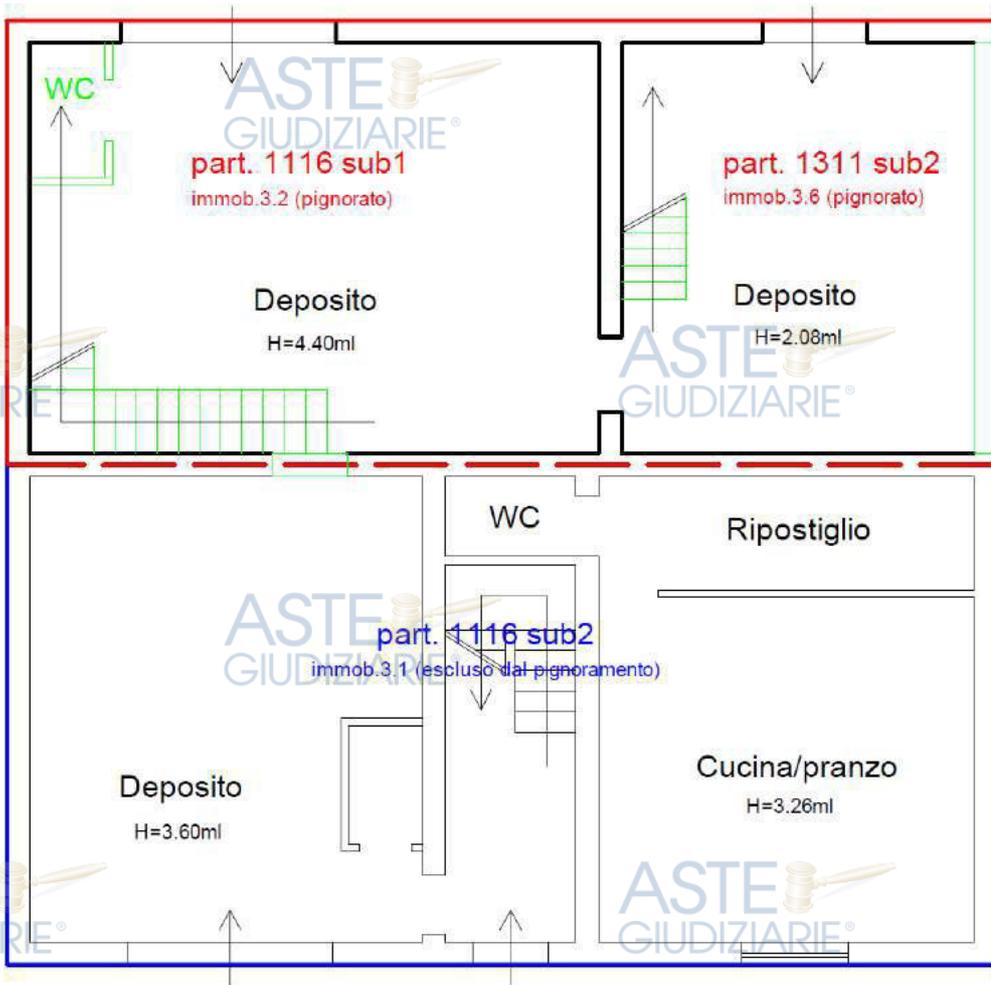
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Corso Italia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

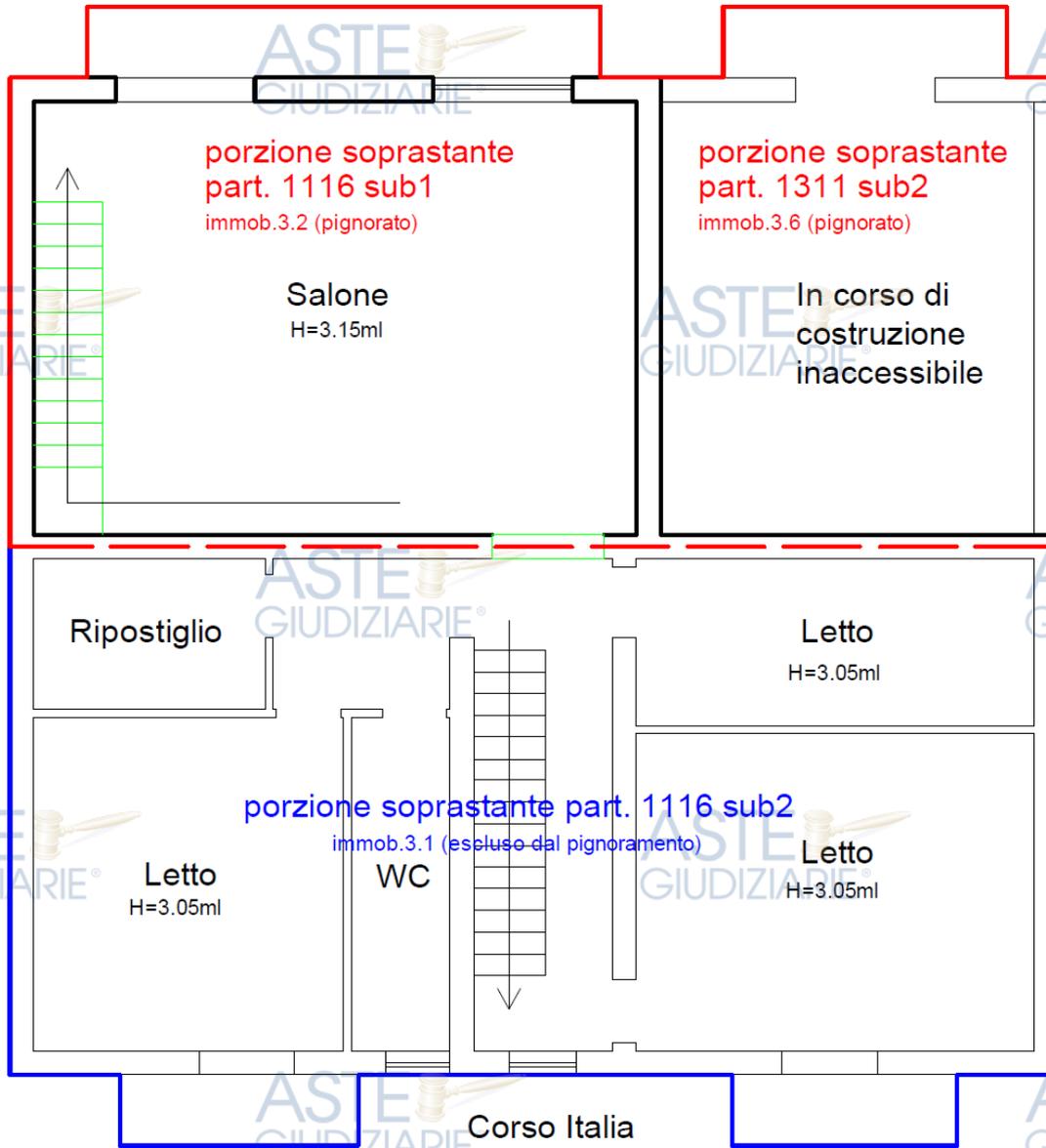




DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE

Piano primo





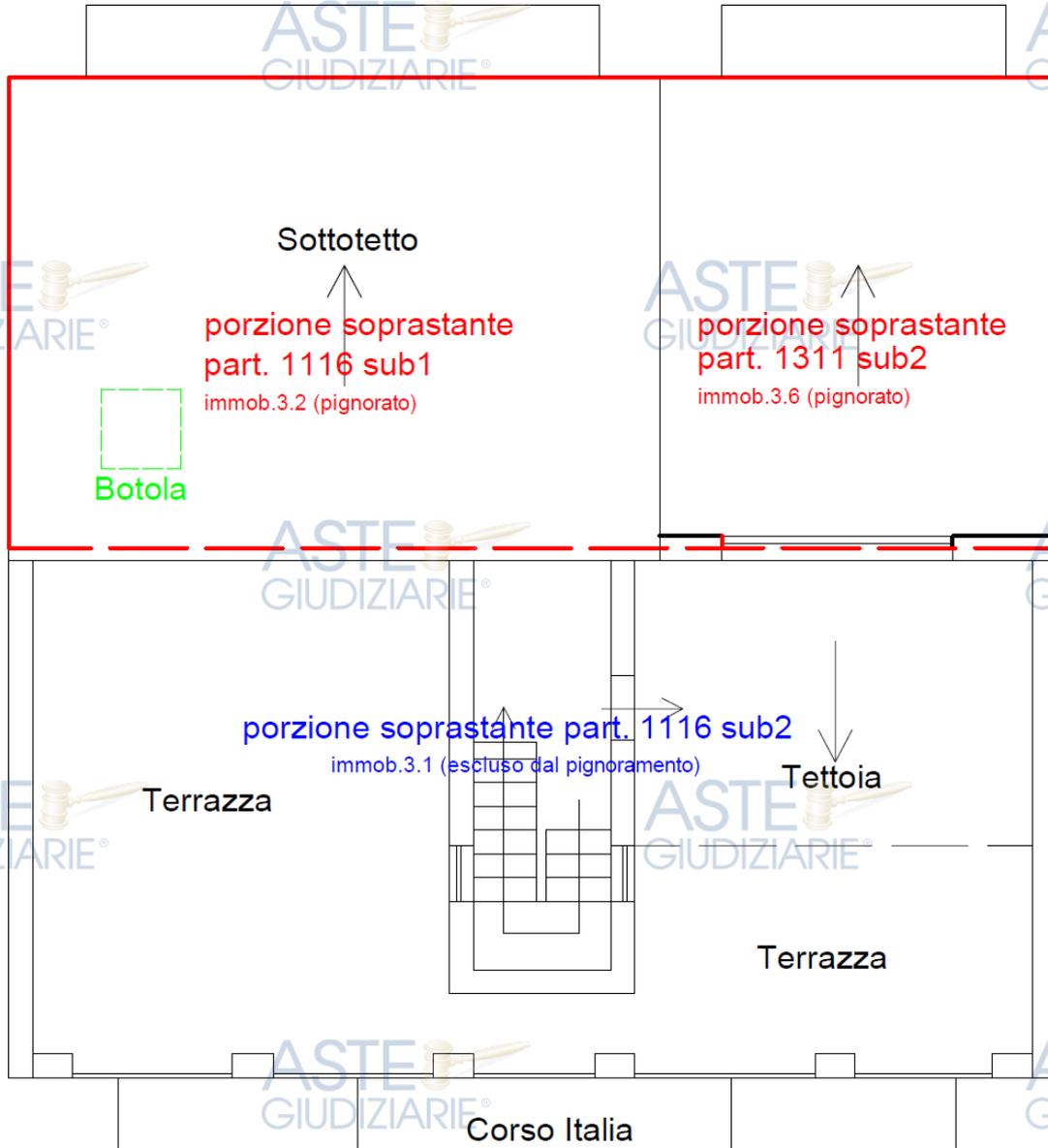
DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE

Copertura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Foto piano primo immobile 3.2





Salone



Sotto tetto





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Foto piano primo immobile 3.6

(in corso di costruzione, inaccessibile)





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

