



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.42/2017 R.G.Es.,
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROMOSSO
DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



UBICAZIONE :

Castel di Iudica foglio 18



II CTU

Dott. agr. Claudio Petta

Caltagirone li 13/7/2018





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ILL. MO GE DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.42/2017 R.G.Es., promossa da XXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa dall'avv. XXXXXXXX domiciliato presso lo studio dell'avv. XXXXXXXX, contro il *debitore esecutato*, la S.V ha disposto la nomina quale consulente tecnico, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. XXX, al fine di redigere specifica Consulenza Tecnica d'Ufficio. Nomina del G.E. del XXXX accettazione dell'incarico in data XXXX.

2.0 Operazioni peritali

Dopo avere effettuato le opportune ricerche documentali preliminari all'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, ho comunicato l'inizio delle stesse per il 29/6/2018 mediante PEC al creditore procedente ed ai suoi legali e raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore esecutato, dando appuntamento alle parti presso l'immobile sito in Castel di Iudica, frazione Carrubbo in via Paglia 2 alle ore 9.30. Sui luoghi non era presente nessuna delle parti, pertanto con l'ausilio delle mappe e delle planimetrie in mio possesso ho provveduto ad individuare gli immobili oggetto del procedimento, uno in corso di costruzione e quindi aperto ed accessibile, l'altro chiuso e non accessibile al suo interno. Si è proseguito effettuando, per quanto possibile, i rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi, di cui all'allegato verbale di sopralluogo.

3.0 Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili sono ubicati nel centro abitato della frazione Carrubbo del comune di Castel di Iudica in via Paglia 6 (ex n.2), in linea d'aria a neanche 100 metri dalla superiore piazza Salvo D'Acquisto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Originariamente suddivisi in due unità autonome, successivamente sono stati oggetto di fusione ed ampliamento mediante la creazione di opportuni collegamenti. Catastalmente risultano censiti nel modo seguente :

Comune	Foglio	Particella	Consistenza/ vani/ superficie	Categoria/classe	Note
Castel di Iudica fraz. Carrubbo via Paglia	18	829	155 mq	Seminativo cl 5	Fabbricato su due livelli in corso di costruzione
Castel di Iudica fraz. Carrubbo via Paglia	18	830	5 vani - 110 mq	A4 classe 2	Fabbricato su due livelli in parte in corso di costruzione

Gli immobili, in corso di costruzione, sono suddivisi su due livelli da destinare a civile abitazione con annesso vano garage a piano terra.

3.1 Corrispondenza con l'atto di pignoramento e con la documentazione agli atti

La individuazione dell'immobile coincide con l'atto di pignoramento e con la documentazione agli atti. Tuttavia catastalmente necessita di essere censito come fabbricato in corso di costruzione.

3.2 Proprietà degli immobili, possesso, provenienza, trascrizioni ed iscrizioni

Gli immobili risultano essere in piena proprietà del *debitore esecutato*, a cui sono pervenuti:

- la particella di cui al foglio 18 n.829 mediante atto di XXXXX del XXXXX redatto dal notaio XXXXX trascritto ai nn. XXXX in data XXXXX, da potere di XXXXX. A quest'ultima pervenuto per atto di XXXXX redatto dal notaio XXXXXXXX trascritto ai nn. XXXXXXXX in data XXXXX da potere di XXXXXXXX.
- la particella di cui al foglio 18 n.830 mediante atto di XXXXX del XXXXXXXX redatto dal notaio XXXXXXXX trascritto ai nn. XXXXXXXX in data XXXXX, da potere di XXXXX. Atto di XXXXX n. rep. XXXXX redatto dal notaio XXXXX, ad integrazione del precedente, trascritto ai nn. XXXXX in data XXXXX, mediante il quale si indicava che "...sulla particella 830 insisteva una casa terrana avente ingresso dalla via Paglia 2/B, svolgentesi su due piani, terra e primo, comunicanti tra loro





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

mediante scala interna, di complessivi tre vani ed accessori con terrazza di parziale copertura al primo piano e area libera soprastante, con annesso cortiletto..."

Altre formalità gravanti sugli immobili:

- Concessione edilizia, per ampliamento del primo piano del fabbricato esistente rilasciata dal Capo Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Castel di Iudica, del XXXXX n. rep. XXXXX trascritta ai nn. XXXXX presentazione n. XXXX del XXXXX, inerente il fabbricato in corso di costruzione sito in Castel di Iudica, foglio 18, particella 830 via Paglia a favore del *debitore esecutato*.
- Concessione edilizia, per la costruzione di un monovano per due persone al piano primo e di garage al piano terra rilasciata dal Capo Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Castel di Iudica, del XXXX n. rep. XXXX trascritta ai nn. XXXX presentazione n. XXX del XXXXXX, inerente il fabbricato in corso di costruzione sito in Castel di Iudica, foglio 18, particella 829 via Paglia a favore del *debitore esecutato*.
- XXXXXXXXXXXX derivante da concessione XXXXXXX, notaio XXXXX del XXXX rep.nn. XXXXX iscrizione n. XXXX del XXXXX, nn.XXXXX inerente entrambi gli immobili a favore del creditore procedente contro il *debitore esecutato*, debitore XXXXXXXXXXX
- XXXXXX derivante da XXXXXX Tribunale di XXXXX, iscrizione n.XXXX del XXXXX, nn. XXXX inerente entrambi gli immobili a favore di XXX contro il *debitore esecutato*.
- XXXXXXX XXXX, Tribunale di XXXXX, del XXXXX n.rep. XXXX iscrizione a favore XXXXXXXXXXXX, contro XXXX ed XXXXXX.
- XXXXXXXdel XXXXX Tribunale di XXXXXXX, trascrizione presentazione n. XXXXXX, nn.XXXXX inerente entrambi gli immobili a favore del creditore procedente, contro il *debitore esecutato*.

3.3 Descrizione degli immobili

Gli immobili sono inseriti nel centro urbano della frazione Carrubbo del comune di Castel di Iudica e ricadono in zona B del vigente PRG, per quanto acquisiti separatamente ed in tempi diversi, successivamente sono stati edificati, ampliati e unificati al fine di creare un'unica unità immobiliare ancora in corso di costruzione. Il fabbricato di cui alla particella 830 è di





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

vecchia data e mediante integrazione dell'atto di XXXXX di provenienza sopra menzionato, è stato regolarmente acquisito dal debitore esecutato. Con concessione edilizia n. XXXXXXXX rilasciata dal comune di Castel di Iudica il debitore esecutato è stato autorizzato ad eseguire i lavori di ampliamento al piano primo sino ad occupare l'intera superficie utile della terrazza esistente ed a coprire il superiore livello del fabbricato con tetto a falde. Per tali opere l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha espresso parere favorevole n. XXXXXX.

Con compravendita del XXXXXX il debitore esecutato è divenuto proprietario del lotto confinante al precedente, particella 829, sul quale con concessione edilizia n. XXXX del XXXXXX è stato autorizzato alla costruzione di un edificio da adibire a garage al piano terra, con relativo atto di vincolo per la destinazione a parcheggio di 18.50mq e civile abitazione al secondo piano. Per tali opere l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha espresso parere favorevole n. XXXXXXXX.

Con autorizzazione edilizia n.X del XXXXXX in variante ad entrambe le concessioni edilizie sopra citate, il comune di Castel di Iudica autorizzava il debitore esecutato ad unificare entrambi gli edifici in modo farli divenire un'unica unità funzionale con annesso garage a piano terra e con copertura a falde unificata per entrambi i corpi di fabbrica.

Allo stato attuale l'intero fabbricato risulta ancora in corso di costruzione, risultano essere stati ultimati il tetto, la struttura portante della nuova costruzione e dell'ampliamento di quella esistente, la tramezzatura interna. Mancano ancora gli impianti tecnologici, gli intonaci interni ed esterni, i pavimenti gli infissi e tutte le opere di rifinitura connesse, e le opere di collegamento e funzionalizzazione con il vecchio edificio esistente, particella 830. La struttura portante delle opere di nuova edificazione è in cemento armato intelaiato con travi e pilastri, la tamponatura esterna è realizzata con blocchi di tufo e laterizi forati, la copertura è a quattro falde inclinate con soprastante manto di tegole. Il vecchio edificio esistente ha struttura portante in muratura di pietrame, al suo interno non è stato possibile accedere, pertanto per la sua planimetria si fa riferimento alla planimetria catastale e a quella facente parte degli elaborati grafici annessi alla Concessione Edilizia. L'intero immobile pertanto è da considerarsi in corso di costruzione.

I manufatti di nuova realizzazione si presentano in buono stato conservativo, mentre le condizioni del vecchio edificio (part. 830) sono mediocri.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

L'edificio nel suo complesso ha una superficie lorda pari 268,69mq circa, di cui 217,66mq circa da destinare a civile abitazione e 51,03mq da destinare a garage, oltre ad una superficie par a circa 78,15mq destinata a ballatoi e cortile interno.

Si riporta di seguito nel dettaglio la ripartizione degli spazi per livello

Livello	Destinazione	Superficie
Piano terra	Garage in corso di costruzione	51,03 mq
	Civile abitazione in corso di costruzione e ampliamento	76,03 mq
	Cortile	60,00 mq
Piano primo	Civile abitazione in corso di costruzione e ampliamento	141,63 mq
	Ballatoi	18,15 mq
Superficie complessiva		
	Garage in corso di costruzione	51,03 mq
	Civile abitazione in corso di costruzione e ampliamento	217,66 mq
	Cortile e ballatoi	78,15 mq

3.4 Conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia

Il fabbricato di cui alla particella 830 è di vecchia data e mediante integrazione dell'atto di XXXXX di provenienza sopra menzionato, è stato regolarmente acquisito dal debitore esecutato. Con concessione edilizia n. XXXXXX rilasciata dal comune di Castel di Iudica il debitore esecutato è stato autorizzato ad eseguire i lavori di ampliamento al piano primo sino ad occupare l'intera superficie utile della terrazza esistente ed a coprire il superiore livello del fabbricato con tetto a falde. Per tali opere l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha espresso parere favorevole n. XXXXXXXXXX.

Con XXXXXXX del XXXXXXX il debitore esecutato è divenuto proprietario del lotto confinante al precedente, particella 829, sul quale con concessione edilizia n. XXX del XXXXXXX è stato autorizzato alla costruzione di un edificio da adibire a garage al piano terra, con relativo atto di vincolo per la destinazione a parcheggio di 18.50mq e civile abitazione al secondo piano. Per tali opere l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha espresso parere favorevole n. XXXXXXXXX.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Con autorizzazione edilizia n.X del XXXXXX in variante ad entrambe le concessioni edilizie sopra citate, il comune di Castel di Iudica autorizzava il debitore esecutato ad unificare entrambi gli edifici in modo farli divenire un'unica unità funzionale con annesso garage a piano terra e con copertura a falde unificata per entrambi i corpi di fabbrica.

Allo stato attuale l'intero fabbricato risulta ancora in corso di costruzione, pertanto non necessita della redazione di attestato di prestazione energetica. Per contro l'intero fabbricato necessita di essere accatastato come "in corso di costruzione" il cui costo si stima in circa 1.800,00€.

4.0 Suddivisione in lotti

L'immobile è predisposto per divenire a completamento un'unica unità immobiliare, pertanto si è considerato quale unico lotto.

Lotto Unico

Comune	Foglio	Particella	Consistenza/ vani/ superficie	Categoria/classe	Note
Castel di Iudica fraz. Carrubbo via Paglia	18	829	155 mq	Seminativo cl 5	Fabbricato su due livelli in corso di costruzione
Castel di Iudica fraz. Carrubbo via Paglia	18	830	5 vani - 110 mq	A4 classe 2	Fabbricato su due livelli in parte in corso di costruzione

5.0 Valutazione degli immobili

5.1 Metodo di stima

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, 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 dell'immobile oggetto di valutazione.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.2 Attribuzione del valore agli immobili ed elementi riassuntivi utili alle operazioni di vendita

Il valore è stato attribuito tenendo conto tra l'altro della posizione dei lotti rispetto al centro abitato e alla viabilità principale, dello stato manutentivo dell'immobile e del suo livello di completamento rispetto al progetto agli atti dell'UTC del Comune di Castel di Iudica.

Sulla scorta delle peculiarità descritte al paragrafo 3.0 che di seguito si riassumono, si è provveduto ad attribuire al lotto il più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Edificio in corso di costruzione sito nel centro abitato del comune di Castel di Iudica, frazione Carrubo, via Paglia, zona B del vigente PRG comunale, in parte edificato ex novo, in parte derivante dall'ampliamento di un vecchio fabbricato esistente, per complessivi 268,69mq circa di superficie lorda. Il piano terra è da destinare a garage, 51,03mq circa e civile abitazione, 76,03mq circa, il piano primo è da destinare per intero a civile abitazione per una superficie lorda di 141,63mq circa, oltre ballatoi e cortile. In catasto individuato al foglio 18 particella 829, seminativo cl 5, superficie 155mq per la porzione su cui insiste la porzione di fabbricato edificato ex novo, foglio 18, particella 830, 5 vani, A4 cl2 comprendente il fabbricato esistente oggetto di ampliamento ed unificazione con il precedente.

Comprende struttura portante, tetto e parziale tramezzatura, lo stato di conservazione delle nuove strutture è buono, quello del fabbricato esistente è mediocre. L'immobile necessita di essere accatastato quale fabbricato "in corso di costruzione".

Valore attribuito 68.000,00€.

Caltagirone li 13/7/2018

Dot. agr. Claudio Petta



ASTE
GIUDIZIARIE.it

