



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

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

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.46/2007 R.G.Es.,
**Integrazione alla CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO : Lotti 1 e Lotto 9**

**PROMOSSO
DA:**

ITALFONDIARIO spa

UBICAZIONE :

Mazzarrone

Caltagirone li 31/01/2024

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





ILL. MO GOT DOTT.SSA AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.46/2007 R.G.Es., promossa da Italfondario spa, la S.V ha conferito ulteriore incarico al sottoscritto di *"relazionare in merito ai punti evidenziati dal custode determinando il costo strettamente necessario per eventuale intervento di messa in sicurezza"*.

Lo stralcio dei punti salienti evidenziati dal custode sono:

a)...Ho avuto modo di accertare la presenza di evidenti segni di infiltrazioni meteoriche, anche a seguito delle copiose piogge del 09 – 10/02/2023 (all. 2), nonché lo stato di usura del tetto (all. 3 – 4 – 5 – 6)...

b)...Con particolare riferimento al lotto 1 (Terreno sito in Mazzarrone, Via Poggio di Mezzo, riportato al NCT al fg. 5, partt. 1410 e 1413, e garage censito fg. 5, part. 2584 ct. C/6 (ex part. 1419), ho avuto modo di accertare che il garage censito fg. 5, part. 2584 ct. C/6 (ex part. 1419) è stato abbattuto (all. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12)...

c) ...Alla luce di quanto sopra, chiedo di richiamare il CTU, Dott. Claudio Petta, al fine di:

1. effettuare una nuova stima del lotto 1 a seguito delle variazioni intervenute;
2. valutare lo stato di sicurezza del tetto del lotto 9, con indicazione di eventuale incidenza dell'attuale stato dei luoghi sulla incolumità degli occupanti: il lotto è, infatti, abitato.

2.0 Sopralluogo del 31/1/2024

Al fine di prendere visione degli immobili di cui ai lotti 1 e 9, con comunicazione trasmessa alle parti a mezzo PEC e raccomandate A/R, ho comunicato l'accesso ai luoghi alle parti per il giorno 31/1/2024 alle ore 15.00.





Lotto 9

In presenza dell'esecutato, signor _____, mi sono recato presso l'immobile di cui al Lotto 9, sito in Mazzarrone in via Ferma 13, in catasto identificato al foglio 310, particella 317 via Ferma nn. 13-15-17 e via Liguria 12, piano terra, categoria A/2 classe 4 consistenza 7.5vani, superficie 195mq.

L'immobile nella sua descrizione coincide con quella riportata nella relazione del precedente CTU.

Si è analizzato visivamente l'immobile internamente ed esternamente, si è rilevata la presenza di tracce di passate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla sommità del tetto. Tuttavia tali tracce ad oggi appaiono non molto evidenti e localizzate solo in alcuni punti, probabilmente perchè negli ultimi mesi le precipitazioni atmosferiche sono state alquanto rade e poco intense e verosimilmente perchè chi abita l'immobile ha avuto



cura di raccogliere le acque penetrate all'interno del fabbricato, asciugare le pareti corrispondenti, evitando così la formazione di muffe all'interno delle stanze.





Successivamente ho proceduto nell'ispezionare il tetto dall'esterno evidenziando che lo stesso appare alquanto vetusto ed in cattivo stato di conservazione, in più punti sono



presenti avvallamenti dovuti al progressivo cedimento dell'orditura principale del tetto.

Le grondaie, in muratura, necessitano di essere ispezionate e di essere ripristinate nei punti in cui la guaina impermeabilizzante è deteriorata. Le linee di bordo, ovvero le linee inclinate che delimitano lateralmente le falde, non sono sigillate, pertanto sono un facile punto di accesso delle acque piovane soprattutto in presenza di vento.





Non si ritiene che lo stato della copertura al momento sia un pericolo immediato per l'incolumità degli abitanti del fabbricato. Tuttavia se tale stato dovesse protrarsi ancora per anni, in assenza di interventi di manutenzione straordinaria, è probabile che si verifichino cedimenti strutturali del tetto che possono inficiare la stabilità del fabbricato e conseguentemente la sua abitabilità.

Sarebbe auspicabile eseguire tempestivamente un intervento di manutenzione straordinaria, comprendente la scopertura del tetto, la sostituzione delle travi ammalorate, il ripristino del tavolato, riutilizzando le stesse tegole esistenti, la sigillatura delle gronde e delle linee di bordo.

In considerazione degli attuali prezzi di mercato per il rifacimento delle coperture, si stima che il costo dell'intervento sia pari a circa a 100€/mq, a cui per l'intera superficie di circa 140mq, corrisponde un costo complessivo di circa **14.000€**.





Lotto 1

Successivamente ci siamo recati presso il fabbricato inserito all'interno del lotto 1 sito in Mazzarrone con accesso dalla via Poggio di Mezzo e dalla via Albanello, in catasto identificato al foglio 309(catasto fabbricati), particella 2584 via Albanello snc, piano terra, categoria C/6 classe 1 consistenza 45mq.

L'immobile non è più esistente, è stato interamente demolito e i resti della demolizione sono stati rimossi.



Al suo posto è stata realizzata una piazzola adibita a deposito di materiali e mezzi.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Si confermano le determinazioni del precedente CTU, che ha considerato il fabbricato "da demolire" prevedendo nella sua valutazione un costo per la demolizione pari a 2.000€. Si aggiorna pertanto il valore del lotto 1, comprendente le particelle di cui al foglio 5(catasto terreni) 1410-1413 e la particella 2584 (superficie del fabbricato demolito), al valore **di 31.900€**. Ovvero è stato sottratto dal valore di stima del precedente CTU, pari a 33.900€, il costo della demolizione del fabbricato stimato dallo stesso in 2.000€, in quanto già sostenuto.

3.0 Conclusioni

Il fabbricato coincidente con lotto 9, seppur presentando tracce di avvenute infiltrazioni meteoriche, non si ritiene manifesti imminente pericolo per gli abitanti. Tuttavia si ritiene che il tetto del fabbricato necessiti di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino della stabilità della copertura e della sua tenuta all'azione degli agenti meteorici, il cui costo è stato stimato in 14.000€.

Il lotto 1 è stato interamente demolito, così come auspicato dal precedente CTU. Allo stesso si attribuisce lo stesso valore stimato dal precedente CTU detratto il costo della demolizione (il cui onere è già stato sostenuto), pari a 31.900€.

Caltagirone lì 31/1/2024

Dott. agr. Claudio Petta



si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale aggiornata.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2024
Ora: 17:51:34
Numero Pratica: T357943/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 310 Particella 317

Classamento:

Rendita: Euro 333,11

Rendita: Lire 645.000

Categoria A/2^{bi}, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA FERMA n. 13-15-17; VIA LIGURIA n. 12 Piano T

Dati di superficie: Totale: 195 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 195 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 07/05/1976 in atti dal 19/07/1995
PROVENIENTE DAL COMUNE DI CALTAGIRONE

> **Dati identificativi**

Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 310 Particella 317

Partita: 14475

VARIAZIONE TERRITORIALE del 07/05/1976 in atti dal
19/07/1995 PROVENIENTE DAL COMUNE DI
CALTAGIRONE

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MAZZARRONE (M271A) (CT)

Foglio 6 Particella 317

> **Indirizzo**

VIA FERMA n. 13-15-17; VIA LIGURIA n. 12 Piano
T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 07/05/1976 in atti dal
19/07/1995 PROVENIENTE DAL COMUNE DI
CALTAGIRONE





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2024
Ora: 17:51:34
Numero Pratica: T357943/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 333,11
Rendita: Lire 645.000
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 195 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 195 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/01/1986, prot. n. 19

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 07/05/1976 in atti
dal 19/07/1995 PROVENIENTE DAL COMUNE DI
CALTAGIRONE

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2024
Ora: 18:33:10
Numero Pratica: T379178/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 5 Particella 2584

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA ALBANELLO n. SNC Piano T

Variatione in soppressione del 21/05/2015, pratica n. CT0129919, in atti dal 21/05/2015 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.45362.1/2015)

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

ha:

Comune: MAZZARRONE (M271) (CT)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 309 Particella 2584

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 2584

> Dati identificativi

📅 dal 24/08/2011 al 21/05/2015

Immobile attuale

Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 5 Particella 2584

COSTITUZIONE del 24/08/2011 Pratica n. CT0392955
in atti dal 24/08/2011 COSTITUZIONE (n. 9404.1/2011)

> Indirizzo

📅 dal 24/08/2011 al 21/05/2015

Immobile attuale

Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 5 Particella 2584

VIA ALBANELLO n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 24/08/2011 Pratica n. CT0392955
in atti dal 24/08/2011 COSTITUZIONE (n. 9404.1/2011)

> Dati di classamento

📅 dal 24/08/2011 al 05/07/2012

Immobile attuale

Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 5 Particella 2584

Rendita: Euro 46,48

COSTITUZIONE del 24/08/2011 Pratica n. CT0392955
in atti dal 24/08/2011 COSTITUZIONE (n. 9404.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/01/2024
Ora: 18:33:10
Numero Pratica: T379178/2024
Pag: 2 - Fine

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 45 m²

dal 05/07/2012 al 21/05/2015

Immobile attuale

Comune di MAZZARRONE (M271) (CT)

Foglio 5 Particella 2584

Rendita: Euro 46,48

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 45 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2012
Pratica n. CT0270472 in atti dal 05/07/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17022.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAZZARRONE (M271)(CT) Foglio 5 Particella 2584



1. COSTITUZIONE del 24/08/2011 Pratica n. CT0392955 in atti dal 24/08/2011 COSTITUZIONE (n. 9404.1/2011)

dal 24/08/2011 al 21/05/2015

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Data presentazione: 15/01/1986 - Data: 29/01/2024 - n. T362295 - Richiedente: PTTCLD66T26B428Y

MODULARIO
P. 19 - NOV. 1987

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1985, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALTAGIRONE (MAZZARRONE) Via LIGURIA; VIA FERMA.

Ditta LICATA SALVATORE NATO A CALTAGIRONE IL 2-1-1933

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catania

PIANTA PIANO TERRA

VIA LIGURIA

VIA FERMA

1644311

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<small>DATA</small>	
<small>PROT. N°</small>	Foglio 310 part. 317

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Licata Vincenza

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Catania

DATA

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/01/1986 - Data: 29/01/2024 - n. T362295 - Richiedente: PTTCLD66T26B428Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1986/01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2024 - Comune di MAZZARRONE(MZ71) - < Foglio 310 - Particella 317 - Subalterno >

VIA FERMA n. 13-15-17; VIA LIGURIA n. 12 Piano T





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Data: 29/01/2024 - n. T381860 - Richiedente: PTTCLD66T26B428Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania	Dichiarazione protocollo n. CT0392955 del 24/08/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone	
	Via Albanello	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Novita' Daniela	
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri	
Foglio: 5	Prov. Catania	
Particella: 2584	N. 3580	
Subalterno:		

Scheda n. 1 Scala 1:100

Piano TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2024 - Comune di MAZZARRONE(MZ71) - < Foglio 309 - Particella 2584 - Subalterno >
VIA ALBANELLO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 29/01/2024 - n. T381860 - Richiedente: PTTCLD66T26B428Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

