

DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

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

OGGETTO :

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

**PROMOSSO
DA:**

**Banca di Credito Cooperativo di Busto
Garolfo e Bugugiate soc. coop.**

UBICAZIONE :

Castel di Iudica foglio 18

Caltagirone li 13/7/2018

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

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 Banca di Credito cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate soc. coop. rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Maria Biggiogera, domiciliato presso lo studio dell'avv. Vincenzo Prestianni, contro il *debitore esecutato*, la S.V ha disposto la nomina quale consulente tecnico, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone in via Nino Bixio 21, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879, al fine di redigere specifica Consulenza Tecnica d'Ufficio. Nomina del G.E. del 7/2/2018, accettazione dell'incarico in data 22/2/2018.

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.





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 compravendita del 24/5/2005 redatto dal notaio Marco Novara rep. 48295/17022 trascritto ai nn. 42607/23544 in data 22/6/2005, da potere di Giuseppa Zinna. A quest'ultima pervenuto per atto di donazione del 21/12/1984 redatto dal notaio Paolo Finocchiaro trascritto ai nn. 1278/1072 in data 10/1/1985 da potere di Giuseppe Zinna.
- la particella di cui al foglio 18 n.830 mediante atto di donazione del 21/12/1984 redatto dal notaio Paolo Finocchiaro trascritto ai nn. 1279/1073 in data 10/1/1985, da potere di Giuseppe Zinna. Atto di donazione del 4/1/1995 n. rep. 248312 redatto dal notaio Adriana Fiorito, ad integrazione del precedente, trascritto ai nn. 4740/3524 in data 8/2/1995, 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





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 6/5/2005 n. rep. 13/2005 trascritta ai nn. 37406/20964 presentazione n.192 del 3/6/2005, 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 27/9/2005 n. rep. 25/2005 trascritta ai nn. 65131/34828 presentazione n.254 del 7/10/2005, inerente il fabbricato in corso di costruzione sito in Castel di Iudica, foglio 18, particella 829 via Paglia a favore del *debitore esecutato*.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, notaio Marco Novara del 9/5/2008 rep.nn. 55314/22169 iscrizione n.333 del 9/6/2008, nn.34869/6232, inerente entrambi gli immobili a favore del creditore procedente contro il *debitore esecutato*, debitore non datore di ipoteca Caffetteria Piave sas di Oliveri Francesca
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Busto Arsizio, iscrizione n.57 del 2/9/2011, nn.45061/6602, inerente entrambi gli immobili a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro il *debitore esecutato*.
- Sentenza di fallimento, Tribunale di Busto Arsizio, del 24/10/2012 n.rep. 78/12 iscrizione a favore della massa dei creditori del fallimento della Edilzinna snc, contro la stessa società, il *debitore esecutato* ed altro soggetto estraneo alla presente procedura.
- Verbale di pignoramento immobili del 18/3/2017 Tribunale di Caltagirone, trascrizione presentazione n. 38 del 29/3/2017, nn.11202/8438, 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 donazione di provenienza sopra menzionato, è stato regolarmente acquisito dal debitore esecutato. Con concessione edilizia n.13 del 6/5/2005 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. 0044174 del 23/12/2005.

Con compravendita del 24/5/2005 il debitore esecutato è divenuto proprietario del lotto confinante al precedente, particella 829, sul quale con concessione edilizia n. 25 del 27/9/2005 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. 39820 del 21/11/2005.

Con autorizzazione edilizia n.1 del 16/1/2006 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.





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

<u>Livello</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>
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 donazione di provenienza sopra menzionato, è stato regolarmente acquisito dal debitore esecutato. Con concessione edilizia n.13 del 6/5/2005 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. 0044174 del 23/12/2005.

Con compravendita del 24/5/2005 il debitore esecutato è divenuto proprietario del lotto confinante al precedente, particella 829, sul quale con concessione edilizia n. 25 del 27/9/2005 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. 39820 del 21/11/2005.





Con autorizzazione edilizia n.1 del 16/1/2006 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.





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 lì 13/7/2018

Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Foto del lotto;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale dell'immobile, part 830;
- Planimetria ricostruita con i rilievi sui luoghi e con gli elaborati grafici agli atti dell'UTC;
- Visura catastale.





Verbale di spiegazione

Il piano 28 del mese di giugno dell'anno 2018, il sottoscritto dopo avere preventivamente avvisato le parti del procedimento n. 42/2017 R.G. Es. del Tribunale di Caltagirone, ha visitato presso l'immobile sito in Catted. di Surice luogo dell'esecuzione e oggetto del presente procedimento. Nemme delle parti era presente, presenti solo delle persone non identificate come come Zinna Giuseppe nipote della debitrice esecutata, che ha esordito l'eccezione nelle parti dell'immobile aperto in corso di costruzione mentre non è stato possibile accedere alle porzioni di fabbricato esistente, part. 230, in quanto chiusa da inferri. Si è proceduto pertanto ad effettuare i rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi pertinenti all'oggetto dell'esecuzione e contestualmente le parti non esecutabili e l'esito delle planimetrie estese. Alle ore 18,00 si è chiuso le operazioni fertili.

Alm. Petta (le persone presenti non lo voluto sottoscrivere il presente verbale)





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO







DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOMENICO LODATO



MODULARIO
P. 02 002 487



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

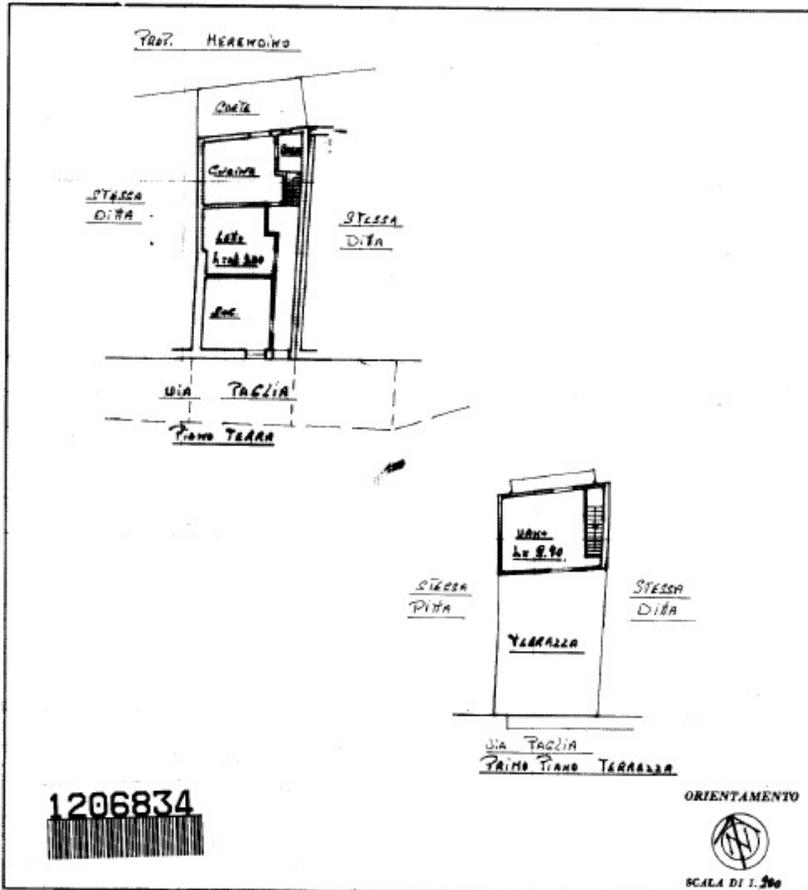
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 51)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL DI IUDICA Via PAGLIA N° 2 F. R. T. 830
Dino ZILICA GIUSEPPE MATA A CASTEL DI IUDICA IL 2-10-1981 RES. CASTEL DI IUDICA VIA PAGLIA N° 2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASTANIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24-5-83
 PROT. N° 11-
8 v
28

COMUNE DI CASTEL DI IUDICA
 Part. N. 1528
 F. e P. 830 n. 1

Compilato dal Gen. Pietro Concetto
 (Titolo, data e ragione del titolo)

Inscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di CASTANIA

DATA 20-5-83
 Firma [Signature]

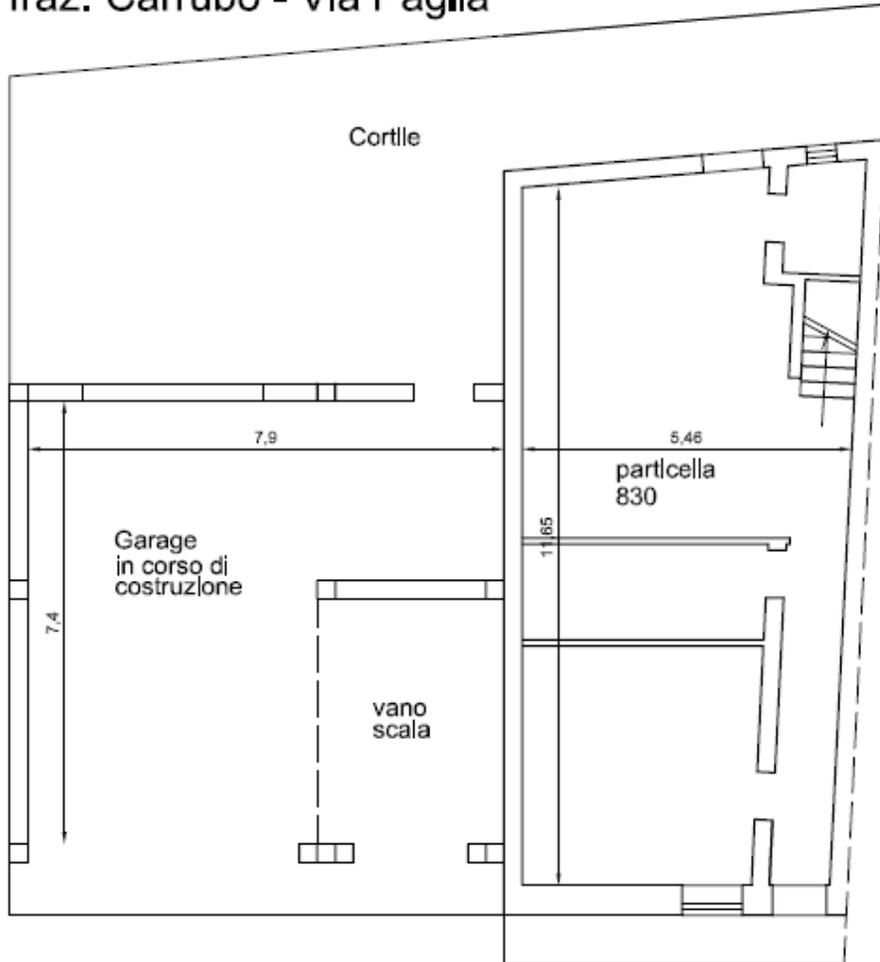
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2018 - Comune di CASTEL DI IUDICA (C091) - < Foglio: 18 - Particella: 830 - Subalterno: 0 >
VIA PAGLIA piano: T-1;

Ultima planimetria in atti



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Comune di Castel di Iudica
fraz. Carrubo - Via Paglia



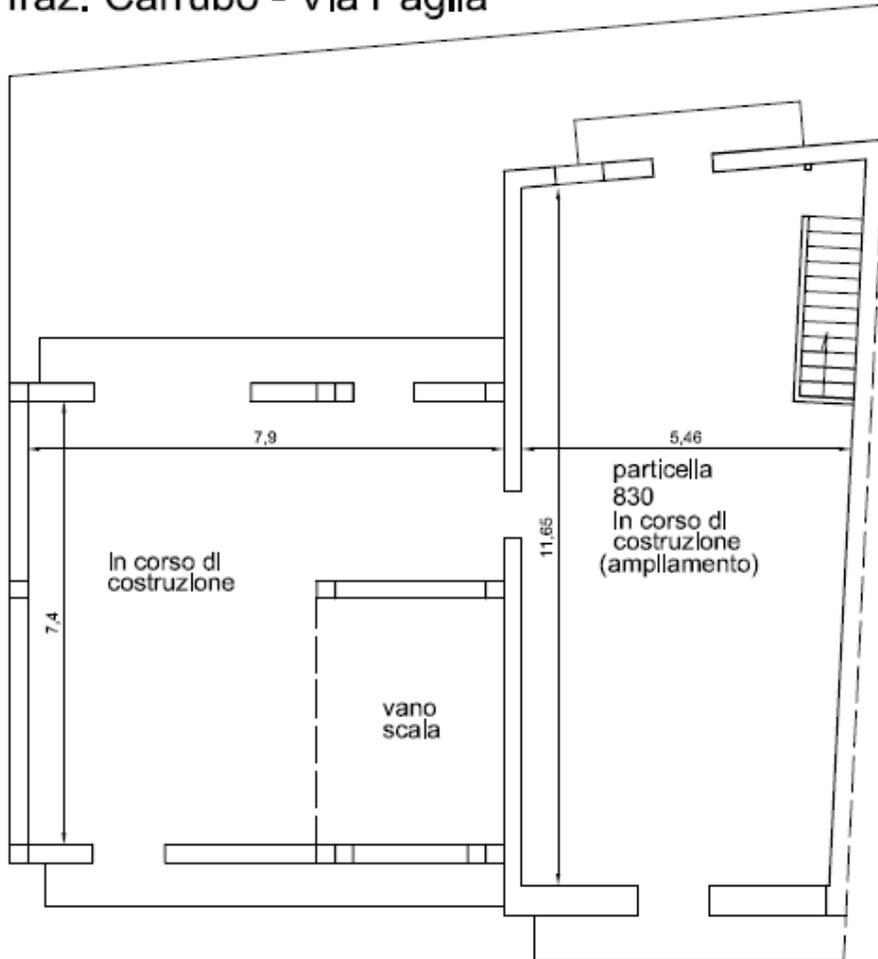
Piano terra





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Comune di Castel di Iudica
fraz. Carrubo - Via Paglia



Piano primo





Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2018 - Ora: 07.55.00

Segue

Visura per soggetto

Visura n.: T4621 Pag: 1

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2018

Dati della richiesta	ZINNA MARIO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTEL DI IUDICA (Codice: C091) Provincia di CATANIA ZINNA MARIO nato a CASTEL DI IUDICA il 13/02/1958 C.F.: ZNNMRA58B13C091N

1. Immobili siti nel Comune di CASTEL DI IUDICA(Codice C091) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Altri ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	18	829		-	SEMINAT IVO	5	01	55		Euro 0,12 L. 233	Euro 0,05 L. 93	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 1583)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ZINNA Mario nato a CASTEL DI IUDICA il 13/02/1958	ZNNMRA58B13C091N*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2005 protocollo n. CT Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2005 Repertorio n.: 48295 Rogante: NOVARA MARCO Sede: CASTELLANZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 23544.1/2005)	

Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC CA 3 Serial#: 446db43980386b53428d021b9e70f5c





DOTT. CLAUDIO PETTA
 AGRONOMO



Direzione Provinciale di Catania
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 20/06/2018 - Ora: 07.55.00

Fine

Visura n.: T4621 Pag: 2

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2018

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTEL DI IUDICA(Codice C091) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		18	830				A/4	2	5 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 111,04 L. 215.000	VIA PAGLIA piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ZINNA Mario nato a CASTEL DI IUDICA il 13/02/1958	ZNNMRA58B13C091N*	(1) Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/1995 Trascrizione in atti dal 07/05/1999 Repertorio n.: 248312 Rogante: FIORITO ADRIANA Sede: CATANIA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 3524.1/1995)	

Totale Generale: vani 5 Rendita: Euro 111,04

Totale Generale: Superficie 01.55 Redditi: Dominicale Euro 0,12 Agrario Euro 0,05

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

Tribunale di Caltagirone esecuzione immobiliare n.42/2017 R.G. Es.

Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 446d343903d3386b53428d021b9e706c

