

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.27/2017 R.G.Es.,
**CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO DEL 20/12/2017**

**PROMOSSO
DA:**

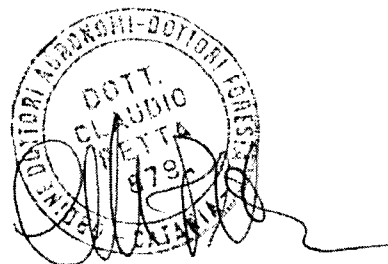
**ELROND NPL 2017 srl (già CERVED
Credit Management spa)**

UBICAZIONE :

Caltagirone foglio 109

Caltagirone li 21/10/2020

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Ist. n. 10 dep. 22/10/2020

ILL. MO GO DOTT.SSA A.M PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.27/2017 R.G.Es., promossa da ELROND NPL 2017 srl (già CERVED Credit Management spa) il sottoscritto è stato nominato CTU in data 24/6/2017; in data 20/12/2017 ho provveduto al deposito della consulenza tecnica d'ufficio. In data 17/8/2020 il G.E. ha disposto il richiamo del CTU al fine di fornire chiarimenti scritti: su quanto rilevato dal [REDACTED],

1) "... l'immobile pignorato è oggetto della delibera del Consiglio comunale di Caltagirone relativo ad interventi di social housing per un importo finanziato di Euro 15.000.000,00 (euro quindicimilioni) e pertanto la perizia di stima a firma del dott. Agr. Petta è assolutamente errata nella valutazione perché non solo non tiene conto delle reali opere che devono essere eseguite sull'immobile, ma altresì non considera la circostanza che l'immobile pignorato, a differenza di altri, ha già non solo un prezzo fissato, ma anche un'acquirente certo : [REDACTED]. Si ribadisce dunque l'inesattezza della stima...",

e dalle creditrici intervenute [REDACTED]

2) "...in ordine alla stima eseguita mediante decurtazione percentuale, provvedendo ad una verifica della stessa, completando la perizia di una quantomeno sommaria descrizione delle opere di completamento necessarie e del loro costo".

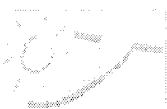
Preso atto di quanto disposto dal G.E. ho provveduto ad integrare i contenuti della CTU del 17/12/2017 con gli approfondimenti di seguito puntualizzati.

1.0 Chiarimenti documentati su quanto rilevato dal terzo Failla Angelo

La CTU è stata redatta dal sottoscritto in data 20/12/2017, ovvero circa un anno prima che la delibera del Consiglio Comunale desse inizio alle vicende che hanno visto coinvolti in qualche modo gli immobili oggetto della procedura esecutiva 27/2017 R.G.Es. nel "Programma Integrato per il Recupero e la Riqualficazione della città".

In riferimento alle inesattezze e agli errori lamentati, si precisa quanto segue.

1. L'Assessorato Regionale delle infrastrutture e della mobilità – Dipartimento delle infrastrutture, della mobilità e dei trasporti con D.D.G. 29 giugno 2010, n. 1250/ex S4.01-LL.PP, G.U.R.S. n. 32 del 16/07/2010, ha approvato l'avviso pubblico per la



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

- raccolta delle manifestazioni d'interesse per l'individuazione di programmi finanziabili nell'ambito dei "Programmi Integrati per il recupero e la riqualificazione delle città".
2. Il Comune di Caltagirone con atto di Giunta Municipale n.186 del 27/07/2010 ha deliberato di partecipare al Bando pubblico regionale approvando lo schema di avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse di iniziativa privata.
 3. Il citato Assessorato con D.D.G. 31.01.2011, n.0151/S7, ha approvato le graduatorie delle proposte ammissibili a finanziamento e la proposta del Comune di Caltagirone [REDACTED] si è posizionata in graduatoria utile per il finanziamento.
 4. A ciò è seguita la procedura di redazione e di approvazione del progetto definitivo da parte degli enti competenti, così che in data 12/3/2014 è stato sottoscritto protocollo d'intesa tra Regione e Comune per un importo di **14.998.444,63€** di cui il 39% a carico del Ministero Infrastrutture e T. e della Regione Siciliana, il 47% a carico del soggetto privato, il restante 14% quale cofinanziamento comunale.
 5. Oggetto degli interventi sino stati gli immobili siti in Caltagirone in via Roma "Palazzo Lanzirotti e in via Luigi Sturzo "Palazzo Gravina-Spadaro".
 6. Con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 1/12/2018 (in allegato), dopo una serie di passaggi istituzionali, è stata approvata la **rimodulazione** del "Programma Integrato per il Recupero e la Riqualificazione della città" con progetto presentato [REDACTED]
 7. La rimodulazione prevedeva in alternativa alla originaria destinazione presso l'immobile di via Luigi Sturzo, Palazzo Gravina-Spadaro, la **delocalizzazione** presso i lotti **G** (fabbricato B Lotto 2 della CTU) e **H** (fabbricato A Lotto 1 della CTU) degli alloggi a canone sostenibile, degli uffici per caserma dei Carabinieri ed alloggi pertinenziali.
 8. [REDACTED] risulta essere titolare del permesso di costruire n. 207 del 20/12/2018 (citato nel preliminare di vendita di seguito riportato), finalizzato all'adattamento e all'ampliamento gli immobili (Lotti G ed H) alla nuova destinazione, previa approvazione di apposita variante al PRG vigente.
 9. Con **preliminare** di vendita del 14/12/2019 (in allegato) il debitore esecutato si obbligava a vendere alla [REDACTED] l'intero complesso



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

immobiliare oggetto della procedura esecutiva in oggetto al **prezzo di vendita di 3.050.000,00€** impegnandosi a stipulare l'atto pubblico definitivo di compravendita entro il 31/12/2022.

10. In seno al Consiglio Comunale del 28/2/2020 il Dirigente dell'Area IV, relazionava circa una serie di **criticità formali** relative a specifici punti all'iter procedurale sopra riassunto, che avrebbero invalidato l'efficacia degli atti amministrativi in essere.
11. Il Comune di Caltagirone in data 2/3/2020 ha fatto sue le criticità sollevate dal Dirigente Area IV, inviando specifica nota all'Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità; il Servizio competente ha risposto in data 20/3/2020 comunicando **l'avvio del procedimento di revoca del finanziamento**; lo stesso Dirigente dell'Area IV con nota del 15/6/2020 rispondeva alla nota di revoca richiedendo e motivando l'archiviazione della stessa.
12. Il Consiglio Comunale, con delibera n. 14 del 6/7/2020 (in allegato), impegnava l'Amministrazione Comunale a compiere gli atti necessari per il **reinsediamento tra gli immobili** oggetto del citato "Programma Integrato per il recupero e la riqualificazione delle città" del palazzo Gravina-Spadaro di via Luigi Sturzo e nel caso ciò non fosse possibile per comprovate situazioni ostative, individuare altro immobile ricadente nel centro storico di Caltagirone, si escludeva pertanto la delocalizzazione presso i citati lotti G ed H (Lotto 1 e 2 della CTU).
13. Da informazioni assunte presso gli uffici Comunali, la vicenda allo stato attuale non ha avuto ulteriori sviluppi rispetto a quanto sopra sommariamente **riepilogo**to.
14. L'intero procedimento è **oggetto di indagine** da parte della Procura della Repubblica di Caltagirone.

Allo stato attuale pertanto non vi è alcuna certezza che il progetto dell'importo di 14.998.444,63€ connesso al "Piano Nazionale dell'Edilizia abitativa" di cui al D.P.C.M. del 16/7/2009 riguardi anche gli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto. Per contro dalla documentazione agli atti, si evince certamente che l'importo di 14.998.444,63€ non è destinato all'acquisto dei lotti G ed H, (Lotti 1 e 2 della CTU). Come riportato nel preliminare di vendita tra il debitore esecutato e la Caltagirone Social Housing srls il prezzo di vendita pattuito tra le parti per l'intero complesso immobiliare nello stato attuale è pari a **3.050.000,00€** importo sostanzialmente coincidente con il valore scaturito dalle elaborazioni riportate nella CTU del 20/12/2017 pari a **3.039.170,00€**.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

2.0 Descrizione delle opere di completamento necessarie e loro costo

Lo stato del complesso immobiliare in oggetto risulta essere descritto in dettaglio al paragrafo 3.3 della CTU del 20/12/2017, per ciascun edificio e per ciascun livello si evincono le opere necessarie per il loro completamento, rappresentate anche nell'ampia documentazione fotografica allegata. Con la presente integrazione della CTU si è provveduto a produrre specifici elaborati di approfondimento, Allegato 1 e Allegato 2 rispettivamente per ciascuno dei due edifici e per ciascuna destinazione degli ambienti, edificio A-Lotto 1 e edificio B-Lotto 2. Le elaborazioni, puntualizzate in maniera organica negli Allegati 1-2-3-4-5, risalgono alla redazione della CTU e sono state funzionali alla determinazione delle "decurtazioni" dei prezzi di mercato individuati per la stima, non sono state allegate alla relazione dell'epoca per non appesantirne la lettura. Gli Allegati 1 e 2 riportano:

- l'elenco e la descrizione nel dettaglio della tipologia di ciascun intervento di completamento;
- la relativa quantificazione della dimensione delle stesse secondo gli usuali parametri dimensionali di riferimento sul mercato (mq, ml, mc, ecc);
- la individuazione per ciascuna tipologia di intervento dei prezzi unitari più probabili di mercato che sono stati applicati ai quantitativi come sopra determinati al fine di determinarne il costo di mercato;
- il costo complessivo del completamento dei due edifici in oggetto quale somma del costo dei singoli interventi.

La quantificazione di ciascuna opera di completamento è stata ricavata dagli elaborati grafici già redatti ed allegati alla CTU. I prezzi unitari sono stati individuati facendo riferimento al Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici, Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità di cui al D.A. n. 0580/area8 del 27/2/2013 (GURS n.13 del 15/3/2013), vigente al momento della redazione della CTU. Soltanto per alcuni prezzi si è preferito utilizzare direttamente i prezzi di mercato di riferimento in quanto facilmente riscontrabili (impianti tecnologici, ascensori, sistemazione esterna, ecc). Infine, come di consueto nel settore edile, si è provveduto ad applicare al totale complessivo del costo di completamento così determinato un "ribasso" del 10 %, che trattandosi prevalentemente di lavori di rifinitura si ritiene congruo. Secondo le risultanze riportate negli allegati 1 e 2, il costo di completamento del complesso immobiliare è il seguente:





DOTT. CLAUDIO PETTA
 AGRONOMO

Costo di completamento del complesso immobiliare

Lotto 1 - Edificio A	760.138,59€
Lotto 2 - Edificio B	1.238.400,27€
TOTALE COSTO COMPLETAMENTO	1.998.538,85€

Per i dettagli inerenti le voci considerate, le quantità e della determinazione dei costi si rimanda agli Allegati 1 e 2.

Al fine di verificare la congruità dei valori di mercato adottati per la stima del complesso immobiliare "in corso di costruzione", si è proseguito con la elaborazione dei valori individuando il potenziale margine dell'acquirente che giustifichi il reale interesse per la vendita del complesso immobiliare.

Infatti perchè l'acquisto dell'intero immobile possa avere un reale interesse per i potenziali acquirenti, la somma del costo di acquisizione dell'immobile e del costo di completamento dello stesso, deve essere inferiore al valore di un immobile simile già completo.

Solo l'entità di tale margine può suscitare interesse da parte dei potenziali acquirenti verso l'acquisto di un immobile in corso di costruzione che comporta dovere affrontare il rischio di impresa legato essenzialmente al costo del suo completamento, agli oneri finanziari, amministrativi e progettuali da sostenere, nonchè, soprattutto, alla mancata certezza dell'effettivo prezzo di vendita dello stesso una volta finito secondo le sue varie destinazioni.

Ciò premesso, per ciascun edificio, nelle elaborazione riportate negli Allegati 3 e 4 sono stati raffrontati i valori stimati degli edifici considerati come se fossero ultimati, con gli stessi valori ma abbattuti di specifiche aliquote (come da CTU del 20/12/2017) che tengono conto dell'effettivo stato di completamento del complesso immobiliare.

Le risultanze relative all'intero complesso immobiliare sono riepilogate nell'Allegato 5 da cui si evince che la somma del costo necessario per il completamento degli edifici, 1.998.538,85€, con il valore stimato degli stessi nello stato in cui attualmente versano, 3.039.170,00€, è pari a 5.037.708,85€.

Tale somma raffrontata al prezzo di mercato del complesso immobiliare ipotizzato ultimato, di 6.431.300,00€, evidenzia un margine del 22% pari al 1.393.591,15 €. Tale margine è da considerare al lordo degli oneri amministrativi, finanziari e progettuali connessi al completamento dell'opera, nonchè del rischio d'impresa essenzialmente incentrato sulla mancata certezza dell'effettivo prezzo di vendita degli immobili una volta ultimati.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Valore stimato Lotti 1 e 2 come da CTU del 20/12/2017 (in corso di costruzione)	3.039.170,00 €	
Costo di completamento Lotti 1 e 2 con ribasso	1.998.538,85 €	
Somma valore stimato CTU + costo di completamento, Lotti 1 e 2	5.037.708,85 €	
Ipotesi valore di mercato lotti se fossero completi (2.960.000€+3.471.300€)=	6.431.300,00 €	
Possibile margine lordo per l'acquirente	- 1.393.591,15 €	22%

Alla luce di quanto esposto si confermano pertanto le valutazioni dei Lotti 1 e 2 così come individuate nella CTU del 20/12/2017, confermando la congruità del procedimento di stima adottato ed il conseguente valore di mercato determinato pari a **3.039.170,00 €**.

3.0 Conclusioni

Come riportato e comprovato nei precedenti paragrafi risulta evidente che non vi è alcuna rispondenza agli atti dei rilievi sollevati dal terzo Failla Angelo. Il finanziamento cui si fa riferimento, impropriamente denominato "*interventi di social housing*" riguardano il "Programma Integrato per il Recupero e la Riquilificazione della città" (di seguito Programma) di cui all'avviso dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità. D.D.G. 29 giugno 2010, n. 1250/ex S4.01-LL.PP, G.U.R.S. n. 32 del 16/07/2010. Il Programma è stato approvato relativamente ad interventi riferiti a due edifici siti nel centro storico di Caltagirone, tuttavia nell'ambito dell'iter procedurale del finanziamento si evince un tentativo di rimodulazione e delocalizzazione nei Lotti 1 e 2, oggetto delle presente procedura, delle opere originariamente previste per uno degli edifici individuati nel Programma approvato. La delibera del Consiglio Comunale di riferimento risale a circa un anno dopo la redazione della CTU.

Per il citato Programma di finanziamento è in corso una indagine della procura della Repubblica di Caltagirone, l'avvio del procedimento di revoca del finanziamento da parte del Servizio VII dell' Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, una delibera del Consiglio Comunale di Caltagirone che impegna l'Amministrazione al reinserimento tra gli immobili oggetto del Programma del Palazzo Gravina-Spadaro o di altro immobile sito nel centro storico, escludendo di fatto la delocalizzazione dei relativi interventi nei Lotti 1 e 2 di cui alla presente procedura esecutiva.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

L'inserimento dei Lotti 1 e 2 nel citato Programma non può definirsi pertanto certo, inoltre il prezzo della promessa acquisizione degli stessi da parte dell'acquirente nulla ha a che vedere con l'importo della somma oggetto del programma che è di 14.998.444,63€. Il preliminare di vendita tra il debitore esecutato e il promittente acquirente, partner privato del Programma, riporta una promessa all'acquisto dell'immobile nello stato in cui versa, ad un prezzo pressoché identico a quello stimato dal sottoscritto: 3.050.000,00 €(preliminare di vendita) contro 3.039.170,00 € (CTU).

In merito alla verifica dei valori di stima dei Lotti 1 e 2, a cui si addivenuto mediante decurtazione percentuale dei valori di mercato unitari degli immobili considerati finiti, si è provveduto ad esplicitare meglio il metodo adottato, individuando analiticamente negli Allegati 1 e 2 quantità, prezzi ed importo complessivo dei lavori necessari per il completamento degli edifici componenti i Lotti 1 e 2.

Le elaborazioni riportate negli allegati 3, 4 e 5 confermano la validità del procedimento adottato e la congruità dei valori di stima già individuati.

Si allegano alla presente:

- Allegato 1 - Costo analitico di completamento del Lotto 1, fabbricato A;
- Allegato 2 - Costo analitico di completamento del Lotto 2, fabbricato B;
- Allegato 3 - Lotto 1 - Elaborazione e confronto tra i valori di mercato;
- Allegato 4 - Lotto 2 - Elaborazione e confronto tra i valori di mercato;
- Allegato 5 - Riepilogo delle elaborazioni riferite all'intero complesso immobiliare;
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Caltagirone n.108 dell'1/12/2018;
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Caltagirone n.14 del 6/7/2020;
- Preliminare di vendita registrato tra il debitore esecutato e la Caltagirone Social Housing srls.

Caltagirone lì 21/10/2020

Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Allegato 1

Fabbricato A - Costo di completamento (prezziario LL.PP. Vigente nel 2017)

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
	Vani scala				
10.02.04	Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici e coste in vista levigate, stuccate, lucidate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali e verticali. Alzate +zocchetto	mq	73,34	105,30	7.722,70
10.03.10	Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 3 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali e verticali. Pedate+piazzette+soglie	mq	182,84	165,00	30.168,60
10.11	Formazione di spigolo smussato. Spigolo smussato gradini	ml	226,60	2,06	466,80
10.07.01	Compenso addizionale per la posa in opera di alzata e pedata di scala. Marmo scala spessore >2cm	mq	15,44	45,10	696,34
10.07.02	Compenso addizionale per la posa in opera di alzata e pedata di scala. Marmo scala spessore >3cm	mq	44,82	56,40	2.527,85
P.mercato	Impianto elettrico	cad	1,00	4000,00	4.000,00
11.01.01	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Tinteggiatura interna	mq	620,19	5,48	3.398,64
P.mercato	Ascensore oleodinamico, capienza 10 persone, compreso di tutte le strutture del vano, e impianto elettrico	cad	1,00	25500,00	25.500,00
07.01.02	Fornitura di opere in ferro in profilati pieni di qualsiasi tipo e dimensione o lamiere, composti a semplice disegno geometrico, completi di ogni accessorio. Ringhiera scala	kg	52,50	3,09	162,23
07.01.03	Posa in opera di opere in ferro di cui agli artt. 7.1.1 e 7.1.2 per cancelli, ringhiere, parapetti, serramenti, mensole, zanche, cravatte ed opere similari. Messa in opera ringhiera scala	kg	52,50	2,59	135,98
	Interrato - Depositi, box				
02.01.04	Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 32.5 R. Divisioni interne	mc	51,55	209,90	10.820,35
09.01.01	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda. Intonaco	mq	1.152,94	20,10	23.174,09





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
09.01.04	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati. Tonachina di finitura	mq	1.152,94	12,60	14.527,04
03.02.04	Fornitura e collocazione di rete d'acciaio elettrosaldata a fili nervati ad aderenza migliorata. Rete per massetto	kg	4.609,28	2,04	9.402,93
05.12.02	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto	mq	1.212,97	11,70	14.191,74
05.03.03	Pavimentazione con marmettoni pressati di cemento con scaglia di marmo di pezzatura. Pavimentazione	mq	1.212,97	70,50	85.514,31
P.mercato	Impianto elettrico	cad			5.000,00
P.mercato	Infissi esterni per vetrine locali commerciali con vetri antiproiettile	mq	51,68	250,00	12.920,00
P.mercato	Infissi tipo saracinesche	mq	99,50	35,00	3.482,50

Piano terra - Commerciale					
05.12.01	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto	mq	1.049,58	17,80	18.682,52
05.06	Pavimento in piastrelle in monocottura di 1ª scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia . Pavimento	mq	1.049,58	46,80	49.120,34
05.15.02	Fornitura e posa in opera di piastrelle di ceramica di 1ª scelta. Rivestimento bagni locali commerciali	mq	28,60	54,90	1.570,14
15.01.08	Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata	cad	2,00	243,30	486,60
15.01.05	Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata	cad	2,00	314,50	629,00
15.01.03	Fornitura e collocazione di lavatoio in grès porcellanato	cad	2,00	277,90	555,80
12.03.04	Fornitura e posa in opera di controsoffitto in cartongesso dello spessore di 10 mm, compresa la struttura in profili d'acciaio zincato. Controsoffitto solaio	mq	1.052,52	37,00	38.943,24
P.mercato	Impianto elettrico	cad			1.500,00
P.mercato	impianto idrico fognario	cad			700,00
08.03.09	Fornitura e collocazione di porte interne . Per servizi igienici	mq	5,99	264,10	1.581,96
P.mercato	Infissi esterni per vetrine locali commerciali con vetri antiproiettile	mq	323,10	250,00	80.775,00





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
	Piano primo secondo e terzo - Residenziale				
11.01.01	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Tinteggiatura interni	mq	3.364,13	5,48	18.435,43
05.06	Pavimento in piastrelle in monocottura di 1a scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia				
	pavimento (corpo B)	mq	677,82	46,80	31.721,98
	pavimento (corpo A)	mq	230,92	46,80	10.807,06
05.04	Pavimentazione con piastrelle di grès da 7,5x15 cm, spessore 8 mm a superficie liscia di colore rosso, in opera con collanti o malta cementizia.				
	Pavimento balconi	mq	626,62	34,40	21.555,73
	Zocchetto esterno	mq	57,50	34,40	1.978,00
15.01.04.02	Fornitura e collocazione di piatto per doccia in grès porcellanato, con gruppo miscelatore, doccia con braccio e diffusore snodabile	cad	12,00	266,70	3.200,40
15.01.08	Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata	cad	24,00	243,30	5.839,20
15.01.07	Fornitura e collocazione di vasca da bagno	cad	12,00	360,00	4.320,00
15.01.06	Fornitura e collocazione di bidè in porcellana vetrificata	cad	24,00	243,20	5.836,80
15.01.05	Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata	cad	24,00	314,50	7.548,00
15.01.03	Fornitura e collocazione di lavatoio in grès porcellanato	cad	12,00	277,90	3.334,80
05.19.01	Fornitura e posa in opera di zocchetto in marmo lucidato. Zocchetto interno	ml	714,80	13,00	9.292,40
05.15.02	Fornitura e posa in opera di piastrelle di ceramica di 1ª scelta				
	rivestimento bagni (corpo B)	mq	276,72	54,90	15.191,93
	rivestimento bagni (corpo A)	mq	78,16	54,90	4.290,98
P.mercato	Impianto elettrico suo completamento con passaggio fili, frutti, quadri ecc, per appartamento	cad	8,00	3500,00	28.000,00
24.02.04.03	Fornitura e collocazione di elemento scaldante in alluminio pressofuso. Elementi termosifoni	cad	530,00	23,90	12.667,00
P.mercato	Caldaia a gas, fornitura e posa in opera, per appartamento	cad	8,00	1000,00	8.000,00
P.mercato	Canna fumaria connessa a impianto termico	cad	2,00	1800,00	3.600,00
08.03.09	Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato. Porte interne	mq	127,68	264,10	33.720,29
08.01.05.01	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega. Infissi esterni	mq	201,84	395,40	79.807,54
08.4.02.01	Fornitura e posa in opera di vetri termoacustici isolanti (vetrocamera). Vetri infissi	mq	161,50	43,20	6.976,80





DOTT. CLAUDIO PETTA
 AGRONOMO

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
07.01.02	Fornitura di opere in ferro in profilati pieni di qualsiasi tipo. Ringhiere e cancellate	kg	2.130,00	3,09	6.581,70
07.01.03	Posa in opera di opere in ferro. Messa in opera ringhiere	kg	2.130,00	2,59	5.516,70
11.05.01	Verniciatura di cancellate, ringhiere e simili, con mano di antiruggine e due mani di colori ad olio o smalto. Tinteggiatura ringhiere	mq	292,50	22,80	6.669,00

Sistemazione Esterna					
P.mercato	Impianto illuminazione esterno	cad			3.000,00
P.mercato	Sistemazione esterno, aiuole pavimentazione rampe asfalto	cad			30.000,00
P.mercato	Pavimentazione industriale piano primo sopra locale commerciale e parcheggio	cad	675,00	42,00	28.350,00

SOMMANO € 844.598,43

Ribasso 10% € 84.459,84

Totale costo di completamento con ribasso 760.138,59





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Allegato 2

Fabbricato B - Costo di completamento (prezziario LL.PP. vigente nel 2017)

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
	Vani scala				
10.02.04	Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici e coste in vista levigate, stuccate, lucidate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali e verticali. Alzate +zoccoletto	mq	48,38	105,3	5.094,41
10.03.10	Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 3 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali e verticali. Pedate+piazzette+soglie	mq	160,79	165	26.530,35
10.11	Formazione di spigolo smussato. Spigolo smussato gradini	ml	285,60	2,06	588,34
10.07.01	Compenso addizionale per la posa in opera di alzata e pedata di scala. Marmo scala spessore >2cm	mq	48,38	45,1	2.181,94
10.07.02	Compenso addizionale per la posa in opera di alzata e pedata di scala. Marmo scala spessore>3cm	mq	85,68	56,4	4.832,35
P.mercato	Ascensore oleodinamico, capienza 10 persone, compreso di tutte le strutture del vano, e impianto elettrico	cad	1,00	35000	35.000,00

	Interrato - Depositi, box				
02.01.04	Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 32.5 R. Divisioni interne	mc	345,20	209,9	72.457,48
09.01.01	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda. Intonaco	mq	3.164,52	20,1	63.606,85
09.01.04	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati. Tonachina di finitura	mq	3.164,52	12,6	39.872,95
03.02.04	Fornitura e collocazione di rete d'acciaio elettrosaldato a fili nervati ad aderenza migliorata. Rete parcheggio cortile	kg	4.902,61	2,04	10.001,32
05.12.02	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto	mq	1.457,72	11,7	17.055,32





DOTT. CLAUDIO PETTA
A G R O N O M O

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
05.03.03	Pavimentazione con marmettoni pressati di cemento con scaglia di marmo di pezzatura. Pavimentazione	mq	1.457,72	70,5	102.769,26
P.mercato	Impianto elettrico	cad	1,00	5000	5.000,00
P.mercato	Infissi tipo saracinesche	mq	124,00	35	4.340,00

Piano terra - Commerciale					
05.12.01	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto	mq	1.261,95	17,8	22.462,71
05.06	Pavimento in piastrelle in monocottura di 1ª scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia . Pavimento	mq	1.261,95	46,8	59.059,26
05.15.02	Fornitura e posa in opera di piastrelle di ceramica di 1ª scelta. Rivestimento bagni locali commerciali	mq	101,52	54,9	5.573,45
15.01.08	Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata	cad	8,00	243,3	1.946,40
15.01.05	Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata	cad	8,00	314,5	2.516,00
12.03.04	Fornitura e posa in opera di controsoffitto in cartongesso dello spessore di 10 mm, compresa la struttura in profili d'acciaio zincato. Controsoffitto solaio	mq	1.261,95	37	46.692,15
P.mercato	Impianto elettrico	cad	1,00	1500	1.500,00
P.mercato	impianto idrico fognario	cad	3,00	700	2.100,00
08.03.09	Fornitura e collocazione di porte interne . Per servizi igienici	mq	11,34	264,1	2.994,89
P.mercato	Infissi esterni per vetrine locali commerciali con vetri antiproiettile	mq	411,80	250	102.950,00

Piano primo secondo e terzo - Residenziale					
09.01.01	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda. Intonaco	mq	3.897,09	20,1	78.331,51
09.01.04	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati. Tonachina di finitura	mq	3.897,09	12,6	49.103,33
11.01.01	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Tinteggiatura interni	mq	3.897,09	5,48	21.356,05





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
05.12.01	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto	mq	1.192,49	17,8	21.226,32
05.06	Pavimento in piastrelle in monocottura di 1a scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia . Pavimento	mq	1.192,49	46,8	55.808,53
05.04	Pavimentazione con piastrelle di grès da 7,5x15 cm, spessore 8 mm a superficie liscia di colore rosso, in opera con collanti o malta cementizia. Pavimento balconi	mq	701,00	34,4	24.114,40
15.01.04.02	Fornitura e collocazione di piatto per doccia in grès porcellanato, con gruppo miscelatore, doccia con braccio e diffusore snodabile	cad	7,00	266,7	1.866,90
15.01.08	Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata	cad	14,00	243,3	3.406,20
15.01.07	Fornitura e collocazione di vasca da bagno	cad	7,00	360	2.520,00
15.01.06	Fornitura e collocazione di bidè in porcellana vetrificata	cad	14,00	243,2	3.404,80
15.01.05	Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata	cad	14,00	314,5	4.403,00
15.01.03	Fornitura e collocazione di lavatoio in grès porcellanato	cad	7,00	277,9	1.945,30
05.19.01	Fornitura e posa in opera di zocchetto in marmo lucidato. Zocchetto interno	ml	842,80	13	10.956,40
05.15.02	Fornitura e posa in opera di piastrelle di ceramica di 1ª scelta. Rivestimento bagni	mq	366,60	54,9	20.126,34
P.mercato	Impianto elettrico, per appartamento	cad	7,00	7000	49.000,00
P.mercato	Impianto idrico fognario, per appartamento	cad	7,00	4000	28.000,00
P.mercato	Impianto gas di città, per appartamento	cad	7,00	500	3.500,00
P.mercato	Impianto tubazione impianto termico, per appartamento	cad	7,00	2500	17.500,00
24.02.04.03	Fornitura e collocazione di elemento scaldante in alluminio pressofuso. Elementi termosifoni	cad	420,00	23,9	10.038,00
P.mercato	Caldaia a gas, fornitura e posa in opera, per appartamento	cad	7,00	1000	7.000,00
08.03.09	Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato. Porte interne	mq	132,30	264,1	34.940,43
08.03.06	Porta d'ingresso agli appartamenti del tipo tamburato e coibentata	mq	13,86	318,5	4.414,41
08.01.05.01	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega. Infissi esterni	mq	189,42	395,4	74.896,67
08.04.02.01	Fornitura e posa in opera di vetri termoacustici isolanti (vetrocamera). Vetri infissi	mq	151,53	43,2	6.546,10





DOTT. CLAUDIO PETTA
A G R O N O M O

Codice	Descrizione opere	Unità	Quantità	Prezzo €	Totale €
P.mercato	Pannelli in vetro e acciaio per ringhiere	mq	167,60	100	16.760,00
11.05.01	Verniciatura di cancellate, ringhiere e simili, con mano di antiruggine e due mani di colori ad olio o smalto. Tinteggiatura ringhiere	mq	197,70	22,8	4.507,56
Sistemazione esterna					
03.02.04	Fornitura e collocazione di rete d'acciaio elettrosaldato a fili nervati ad aderenza migliorata. Rete parcheggio cortile	kg	6.840,00	2,04	13.953,60
05.12.02	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate. Massetto cortile parcheggio	mq	1.800,00	11,7	21.060,00
P.mercato	Pavimentazione industriale cortile e parcheggio	mq	1.800,00	42	75.600,00
12.02.06.01	Fornitura e posa in opera di rivestimento termoisolante a "cappotto" su superfici esterne verticali ed sub-orizzontali	mq	610,00	64,9	39.589,00
P.mercato	Impianto illuminazione esterno	cad	1,00	3.000,00	3.000,00
P.mercato	Sistemazione esterno, aiuole pavimentazione rampe asfalto	cad	1,00	30.000,00	30.000,00
SOMMANO €					1.376.000,30
Ribasso 10% €					137.600,03
Totale costo di completamento con ribasso					1.238.400,27



Allegato 3 - LOTTO 1 - Elaborazione e confronto tra valori di mercato

LOTTO 1 - Edificio A	(a) Superficie lorda mq	Destinazione prevista	(b) Valore di mercato edificio completo €/mq	Decurtazione valore €/mq per mancato completamento		Valore edificio in costruzione (al netto della decurtazione)		Valore edificio se fosse completo
				(c) Decurtazione %	(d) = (b)*(c) Importo €	(e)=(b)-(d) Valore €/mq	(f)=(a)*(e) Valore stimato edificio in costruzione €	(g)=(a)*(b) Valore stimato a prezzi di mercato €
Corpo con due palazzine								
Piano interrato	1.568,00	deposito, box	500,00	50%	250,00	250,00	392.000,00	784.000,00
Piano terra	1.056,00	commerciale	1.200,00	60%	720,00	480,00	506.880,00	1.267.200,00
Piano primo blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00	225.600,00
Piano primo blocco 2	290,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	139.200,00	232.000,00
Secondo piano blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00	225.600,00
Terzo piano blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00	225.600,00
SOMMANO	3.760,00						1.444.160,00	2.960.000,00
							<i>in corso di costr.</i>	<i>completo</i>

Euro

3a) - Costo di completamento LOTTO 1 con i prezzi del prezziario LL.PP. D.A n.580/area 8 del 27/02/2013 (vigente nel 2017); come da risultanze Allegato 1	844.598,43
3b) - Costo di completamento edificio come sopra con ribasso ipotizzato del 10%	760.138,59
3c) - Valore LOTTO 1 allo stato attuale, ovvero in corso di costruzione, come da stima CTU 20/12/2017; somma colonna (f)	1.444.160,00
3d) - Costo di completamento (3b) + Valore allo stato attuale (3c)	2.204.298,59
3e) - Valore di mercato del LOTTO 1 se fosse ultimato; somma colonna (g)	2.960.000,00
3f) - Differenza tra i due valori: (3d) - (3e)	- 755.701,41 -26%



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Allegato 4 - LOTTO 2 - Elaborazione e confronto tra valori di mercato

LOTTO 2 - Edificio B	(a) Superficie lorda mq	Destinazione prevista	(b) Valore di mercato edificio completo €	Decurtazione valore €/mq per mancato completamento		Valore edificio in costruzione (al netto della decurtazione)		Valore edificio se fosse completo
				(c) Decurtazione %	(d) = (b)*(c) Importo €	(e)=(b)-(d) Valore €/mq	(f)=(a)*(e) Valore stimato edificio in costruzione €	Valore stimato a prezzi di mercato € (g)=(a)*(b)
Corpo tetto curvo								
Piano interrato	1.705,00	deposito, box	500,00	50%	250,00	250,00	426.250,00	852.500,00
Piano terra	1.172,00	commerciale	1.200,00	60%	720,00	480,00	562.560,00	1.406.400,00
Piano primo	679,00	abitazione	900,00	50%	450,00	450,00	305.550,00	611.100,00
Secondo piano	517,00	abitazione	900,00	50%	450,00	450,00	232.650,00	465.300,00
Sottotetto	272,00	deposito	500,00	50%	250,00	250,00	68.000,00	136.000,00
<i>sommano</i>	4.345,00						1.595.010,00	3.471.300,00
							<i>in corso di costr.</i>	<i>completo</i>



4a) - Costo di completamento LOTTO 2 con i prezzi del prezziario LL.PP. D.A n.580/area 8 del 27/02/2013 (vigente nel 2017); come da risultanze Allegato 2	1.376.000,30
4b) - Costo di completamento edificio come sopra con ribasso ipotizzato del 10%	1.238.400,27
4c) - Valore LOTTO 2 allo stato attuale, ovvero in corso di costruzione, come da stima CTU 20/12/2017; somma colonna (f)	1.595.010,00
4d) - Costo di completamento (4b) + Valore allo stato attuale (4c)	2.833.410,27
4e) - Valore di mercato del LOTTO 2 se fosse ultimato; somma colonna (g)	3.471.300,00
4f) - Differenza tra i due valori: (4d) - (4e)	- 637.889,73 -18%

Allegato 5 - RIEPILOGO delle elaborazioni riferite all'intero complesso immobiliare

5a) - Valore stimato Lotti 1 e 2 come da CTU del 20/12/2017 (in corso di costruzione)	3.039.170,00
5b) - Costo di completamento Lotti 1 e 2 con ribasso	1.998.538,85
5c) - Somma valore stimato CTU + costo di completamento, Lotti 1 e 2	5.037.708,85
5d) - Ipotesi valore di mercato lotti se fossero completi (2.960.000€+3.471.300€)=	6.431.300,00
5e) - Possibile margine lordo per l'acquirente (3F)+(4F)	- 1.393.591,15 -22%