

**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.,  
**ACCATASTAMENTO IMMOBILI IN  
CORSO DI COSTRUZIONE E  
CHIARIMENTI**

**PROMOSSO  
DA:**

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

**UBICAZIONE :**

Caltagirone foglio 109

Caltagirone li 21/8/2023

Il CTU  
*Dott. agr. Claudio Petta*





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, depositando in data 20/12/2017 la CTU. A seguito di richiamo del 17/8/2020 disposto dal G.E., in data 21/10/2020 ho depositato la conseguente integrazione alla CTU. Con incarico del 24/4/2023 il G.E. disponeva di provvedere all'accatastamento degli immobili della procedura, invitando inoltre il CTU :

*...a verificare se il capitolato sopra indicato (dep. 14.11.2020) corrisponda quindi a capitolato generale delle opere del complesso immobiliare pignorato e se nella quantificazione dei costi si sia attenuto alle prescrizioni ivi contenute, e nel caso in cui si sia discostato, eventualmente DISPONE la rielaborazione del computo metrico delle opere di completamento con aggiornamento dei costi e di conseguenza aggiornando il prezzo di stima...*

In data 7/7/2023 per complicità inerenti l'invio e il ricevimento degli atti propedeutici all'accatastamento tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha richiesto proroga di 30 gg del termine per l'espletamento dell'incarico, approvata dal G.E. in data 21/7/2023.

Ho provveduto pertanto ad adempiere a quanto disposto dal G.E. come di seguito riportato.

### **1.0 Accatastamento dei fabbricati**

In data 16/6/2023, dopo avere preventivamente avvisato le parti a mezzo PEC, ho provveduto al proseguimento delle operazioni peritali finalizzate ai rilievi topografici necessari per l'accatastamento dei fabbricati in corso di costruzione oggetto della procedura. Ha consentito l'accesso ai luoghi il signor ~~Salvatore Di Stefano~~ per il debitore esecutato. Erano presenti anche il signor ~~Antonio Di Stefano~~ insieme al proprio legale ~~avv. Vincenzo Di Stefano~~, i quali hanno richiesto al CTU di inserire a verbale proprie richieste aventi ad oggetto problematiche inerenti servitù di passaggio per l'accesso ad altri immobili non inseriti nel compendio pignorato. Tematiche che esulano dal mandato conferito dal GE per le quali, pertanto, non si è potuto dare alcun seguito.





L'elaborazione dei rilievi planimetrici per l'inserimento in mappa ha richiesto più tempo del necessario per anomalie del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, non dipendenti dallo scrivente, inerenti DOCFA e PREGEO. Soltanto in data 18/8/2023 è stato possibile ultimare con successo la trasmissione degli atti che hanno concluso l'accatastamento dei fabbricati con l'inserimento in mappa delle nuove unità immobiliari. Di seguito elenco dei tentativi che è stato necessario eseguire.

<b>Servizi</b>
Consultazioni e Certificazioni
<b>Presentazione Documenti</b> ▲
Validazione e conversione file
Ricerca correlazione fogli
Docfa
Pregeo
Ripristino dati storicizzati
Voltura
Visura Planimetrica
Pagamenti
Gestione Contabile
Gestione Utenza
Cambia convenzione
Richieste
Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Docfa](#) / Elenco Documenti Docfa

Convenzione: **PETTA CLAUDIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00054772018**

## Elenco Documenti Docfa

Data Invio: da 15/08/2023 a 19/08/2023

Pagina 1 di 1

Dettaglio Pratica	Codice Invio	Identificativo Pratica	Tipo Documento	Stato Pratica	Data e ora di Trasmissione	Dichiarante	Ricevuta di trasmissione	Segnalazioni
	194440262	fadis	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Registrato	18/08/2023 19:31.26	PETTA CLAUDIO		
	194437645	fadis7	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	18/08/2023 15:29.26	PETTA CLAUDIO		
	194433775	fadis6	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	18/08/2023 10:50.32	PETTA CLAUDIO		
	194433733	fadis6	Accatastamento	Scartato dal sistema	18/08/2023 10:48.50			
	194431899	fadis5	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	18/08/2023 09:11.52	PETTA CLAUDIO		
	194430336	fadis4	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	17/08/2023 19:06.02	PETTA CLAUDIO		
	194424903	fadis3	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	17/08/2023 12:06.28	PETTA CLAUDIO		
	194420706	fadis2	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	17/08/2023 09:44.31	PETTA CLAUDIO		
	194417878	fadisctu	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	16/08/2023 18:03.32	PETTA CLAUDIO		
	194417758	fadisctu	Accatastamento	Elaborato Ufficio - Respinto	16/08/2023 17:53.27	PETTA CLAUDIO		

Pagina 1 di 1

La documentazione inerente l'avvenuto accatastamento è allegata alla presente:

- Allegato 1 - Elaborato planimetrico
- Allegato 2 - Visure catastali aggiornate dei fabbricati in corso di costruzione e dei terreni non interessati dalle costruzioni
- Allegato 3 - Elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 4 - DOCFA
- Allegato 5 - Documentazione PREGEO.
- Allegato 6 - Estratto di mappa catastale.



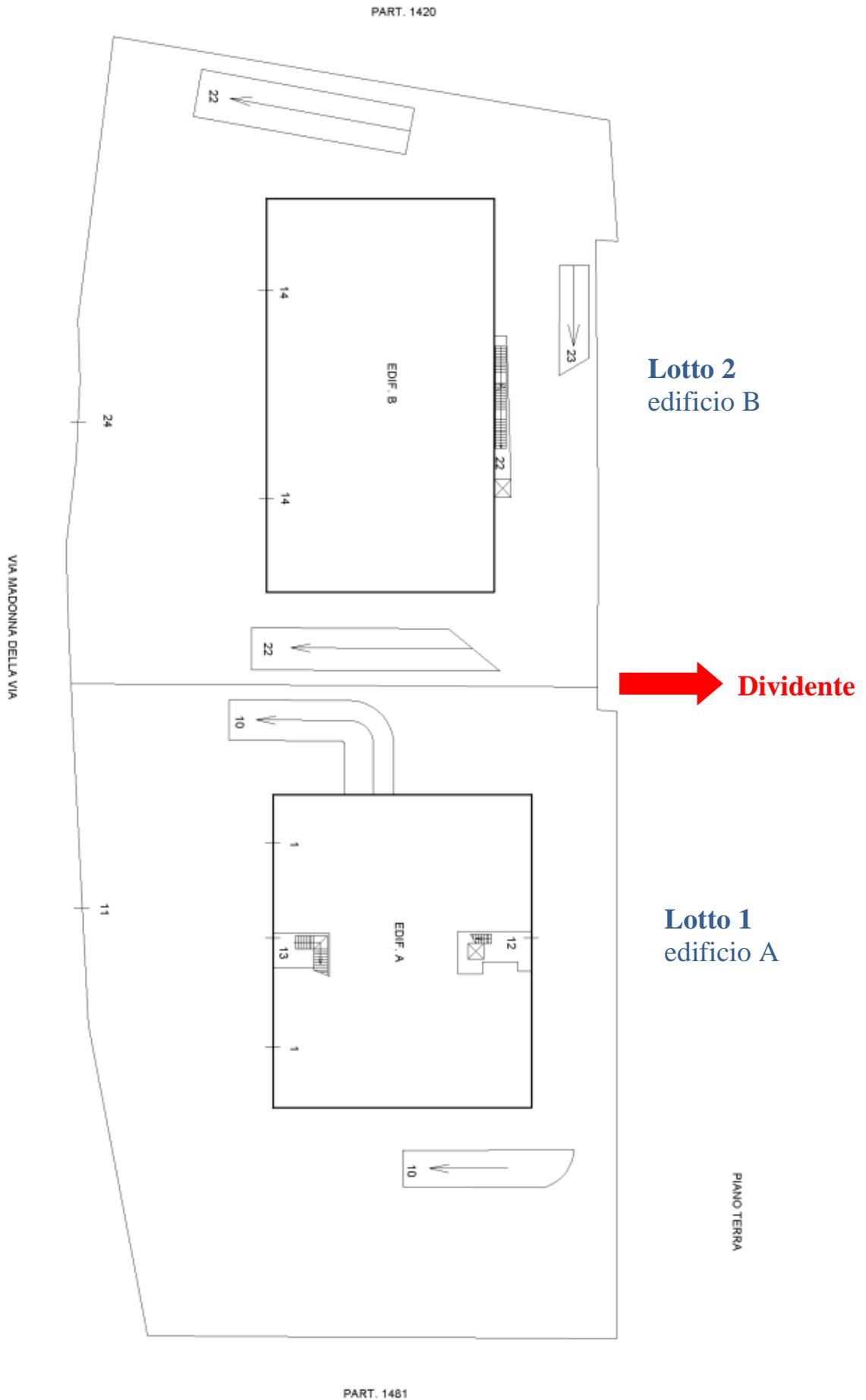


Sulla scorta dell'avvenuto accatastamento sono mutati gli identificativi delle particelle riportate nella CTU originaria, di seguito l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 6):



I fabbricati in corso di costruzione e gli spazi esterni ad essi connessi, sono individuati con la particella 1635 che a sua volta è suddivisa in 24 subalterni, mentre la restante superficie dei lotti non interessata dal fabbricato è compresa nelle particelle 1634, 1638 e 1636 (Allegato 2). La ripartizione della particella 1635 tra i due lotti è dettagliata nell'elaborato planimetrico (Allegato 1) di cui di seguito si riporta uno stralcio:





Pertanto la individuazione catastale aggiornata (Allegato3 e Allegato 2) dei lotti 1 e 2 è la seguente:

### LOTTO 1 edificio A

Catasto fabbricati							Superfici lotto 1 edificio A	
Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	Descrizione	Piani	Destinazione da progetto	Superficie edificata (mq lordi)
Caltagirone	109	1635	1	F/3	Unità in corso di costruzione	T	Interrato, depositi box	1.568,00
Caltagirone	109	1635	2	F/3	Unità in corso di costruzione	1	Piano terra, locali commerciali	1.056,00
Caltagirone	109	1635	3	F/3	Unità in corso di costruzione	1	Piani 1°-2°-3°, civile abitazione	1.136,00
Caltagirone	109	1635	4	F/3	Unità in corso di costruzione	1	(a) sommano mq	<b>3.760,00</b>
Caltagirone	109	1635	5	F/3	Unità in corso di costruzione	1	(oltre corte e unità non censibili)	
Caltagirone	109	1635	6	F/3	Unità in corso di costruzione	2		
Caltagirone	109	1635	7	F/3	Unità in corso di costruzione	2		
Caltagirone	109	1635	8	F/3	Unità in corso di costruzione	3		
Caltagirone	109	1635	9	F/3	Unità in corso di costruzione	3		
Caltagirone	109	1635	10	F/3	Unità in corso di costruzione	T-S1		
Caltagirone	109	1635	11		Bene comune non censibile a TUTTI I SUB EDIF. A (CORTE)	T		
Caltagirone	109	1635	12		Bene comune non censibile ai sub 2-3 VANO SCALA	T-1		
Caltagirone	109	1635	13		Bene comune non censibile ai sub 4-5-6-7-8-9 VANO SCALA	T-1-2-3		
Catasto terreni								
Comune	Foglio	Particella	Qualità e classe			Superficie Ha	Descrizione	Superficie
Caltagirone	109	1636	Seminativo 3			0,1909	(b) Terreno non interessato dal fabbricato (particelle 1636 e 1638)	<b>2.441,00</b>
Caltagirone	109	1638	Seminativo 3			0,0532		
<i>totale</i>						0,2441		



### LOTTO 2 edificio B

Catasto fabbricati							Superfici lotto 2 edificio B	
Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	Descrizione	Piani	Destinazione da progetto	Superficie edificata (mq lordi)
Caltagirone	109	1635	14	F/3	Unità in corso di costruzione	T	Interrato, depositi box	1.705,00
Caltagirone	109	1635	15	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3	Piano terra, locali commerciali	1.172,00
Caltagirone	109	1635	16	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3	Piani 1°-2°, civile abitazione	1.196,00
Caltagirone	109	1635	17	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3	Piano 3°, sottotetto	272,00
Caltagirone	109	1635	18	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3	(c)sommano mq	<b>4.345,00</b>
Caltagirone	109	1635	19	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3	(oltre corte e unità non censibili)	
Caltagirone	109	1635	20	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3		
Caltagirone	109	1635	21	F/3	Unità in corso di costruzione	1-2-3		
Caltagirone	109	1635	22	F/3	Unità in corso di costruzione	T-S1		
Caltagirone	109	1635	23		Bene comune non censibile ai sub 15-16-17-18-19-20-21 SCIVOLO PIAZZALE E SCALA	T-1		
Caltagirone	109	1635	24		Bene comune non censibile a tutti i sub edificio B CORTE	T		
Catasto terreni								
Comune	Foglio	Particella	Qualità e classe			Superficie Ha	Descrizione	Superficie mq
Caltagirone	109	1634	Seminativo 3			0,0293	(d)Terreno non interessato dal fabbricato (particella 1634)	<b>293,00</b>
<i>totale</i>						0,0293		
							<b>TOTALE EDIFICATO MQ (a+c)</b>	<b>8.105,00</b>
							<b>TOTALE TERRENO MQ (b+d)</b>	<b>2.734,00</b>

Di seguito la rappresentazione grafica post accatastamento dei lotti 1 e 2:



## 2.0 Quantificazione dei costi, capitoli, e metodo di stima adottato

Il criterio di stima adottato per la stima degli immobili della procedura, nella pratica estimativa è individuato quale "Valore di trasformazione". Lo stesso si utilizza, tra l'altro, quando occorre valutare immobili in corso di costruzione per i quali sul mercato non si dispone di prezzi di raffronto di beni similari compravenduti di recente, mentre è più agevole reperire i prezzi di mercato di immobili ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di cambiamento, in termini di destinazione o completamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato (edifici ipotizzati ultimati) ed il costo della trasformazione stessa (le opere edili necessarie per ultimare gli edifici), entrambi riferiti al momento della stima.





Nel caso degli immobili oggetto della procedura in oggetto, la stima del costo di completamento dei due edifici, così come la stima del valore di mercato dell'immobile trasformato (completato), è stata riferita al 20/12/2017, data della CTU.

Le opere edili computate per la quantificazione del completamento dei due edifici, sono state individuate attingendo alle voci riportate nel 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), che era vigente al momento della redazione della CTU. Solo per le poche voci di costo non previste nel citato prezziario, si è fatto riferimento ai costi di mercato correnti.

Nelle stime e nei preventivi inerenti sia i lavori edili per il settore pubblico che per quelli del settore privato, il citato prezziario, proprio per il suo carattere di ufficialità e imparzialità, viene ordinariamente utilizzato quale riferimento per la definizione dei materiali, per le modalità della loro posa in opera e per l'individuazione dei prezzi unitari.

La tipologia di opere elencate negli allegati 1 e 2 ai "Chiarimenti alla CTU del 20/12/2017" del 21/10/2020 è funzionale alla stima dei costi di completamento dell'edificio con tecniche e materiali ordinariamente utilizzati al momento della stima e che comunque si prevede possano essere utilizzati in futuro dal potenziale acquirente degli immobili. In ogni caso le stesse sono perfettamente compatibili con il disciplinare delle rifiniture allegato al preliminare di vendita tra il debitore esecutato e le sig.re ~~Mazzanti~~

Comunque un disciplinare riferito a poche unità immobiliari, risalente a sei anni prima l'incarico della stima, inerente opere che sono state oggetto di più varianti sino al 2015 non può essere vincolante per lo stimatore che per contro, deve considerare le dinamiche della domanda del mercato immobiliare locale e le sue prospettive al momento della stima.

Pregressi capitolati costruttivi, l'attuale ripartizione degli spazi e la attuale destinazione progettuale prevista dagli immobili della procedura, non possono essere considerati significativi, ne tanto meno determinanti per le valutazioni economiche dello stimatore. Queste ultime per contro devono coniugare i reali orientamenti della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare al momento della stima.

Per le motivazioni sopra articolate, non si ritiene pertanto di dovere provvedere ad alcuna rielaborazione del computo metrico delle opere di completamento degli edifici.





### **3.0 Aggiornamento degli elementi riassuntivi utili alle operazioni di vendita**

(rif. paragrafo 5.2 della CTU del 20/12/2017)

Sulla scorta delle peculiarità descritte al paragrafo 3.3 della CTU del 20/12/2017, che di seguito si riassumono ed aggiornano, si confermano i valori attribuiti a ciascun lotto.

#### **LOTTO 1 - Edificio A**

Fabbricato in corso di costruzione sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, al catasto fabbricati al foglio 109, particella 1635 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 (oltre 11-12-13 riferiti a sub non censibili, spazi comuni), per una superficie in corso di edificazione pari a circa 3.760mq. Fa parte del lotto un appezzamento non edificato di cui al catasto terreni al foglio 109, partt. 1636-1638 della superficie di 2.441mq. Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone ricadente in zone: Pe C3, Parcheggi, Sede viaria, Percorsi pedonali, Verde pubblico attrezzato, M- Scuola materna. La costruzione ha carattere condominiale ed è stata edificata con concessione edilizia n. 162 del 16/9/2008 e successive varianti. Comprende:

- un piano interrato della superficie di 1.568mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box;
- un piano terra della superficie di 1.056mq circa, da rifinire, completo della struttura portante e di parte della tamponatura, da adibire a locali commerciali;
- piani primo, secondo, e terzo della superficie di 1.136mq circa con tramezzature interne, intonacate a gesso, con impianti tecnologici parzialmente predisposti, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione con 4 unità immobiliari predisposte al piano primo, 2 al secondo e 2 al terzo piano.

L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, esternamente intonacato, privo di infissi interni ed esterni, parzialmente predisposti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso

**Valore attribuito 1.444.160,00€.**

#### **LOTTO 2 - Edificio B**

Fabbricato in corso di costruzione sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, al catasto fabbricati al foglio 109, particella 1635 sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22- (oltre 23-24) riferiti a sub non censibili, spazi comuni), per una superficie in corso di edificazione pari a





circa 4.345mq. Fa parte del lotto un appezzamento non edificato di cui al catasto terreni al foglio 109, part. 1634 della superficie di 293mq. Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone ricadente in zone Pe C3, Parcheggi, Percorsi pedonali, Verde pubblico attrezzato. La costruzione ha carattere condominiale ed è stata edificata con concessione edilizia n. 163 del 16/9/2008. Comprende:

- un piano interrato della superficie di 1.705mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box;
- un piano terra della superficie di 1.172mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da adibire a locali commerciali;
- piani primo e secondo della superficie di 1.196mq, oltre 272mq circa di sottotetto al terzo piano, con tramezzature interne, non intonacati, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione per un totale di 7unità immobiliari con vano scala autonomo e superfici disposte sui tre livelli.

L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, con parcheggio al primo piano, esternamente non intonacato, privo di infissi interni ed esterni, assenti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso.

**Valore attribuito 1.595.010,00€.**

**Si conferma il Valore complessivo dei Lotti 3.039.170,00€**

Si allegano alla presente in separati file:

- Verbale di sopralluogo con allegato prodotto dall'intervenuto
- Allegato 1 - Elaborato planimetrico
- Allegato 2 - Visure catastali aggiornate dei fabbricati in corso di costruzione e dei terreni non interessati dalle costruzioni
- Allegato 3 - Elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 4 - DOCFA
- Allegato 5 - Documentazione PREGEO.
- Allegato 6 - Estratto di mappa catastale.

Caltagirone li 21/8/2023

*Dott. agr. Claudio Petta*

