



**DOTT. CLAUDIO PETTA**  
**AGRONOMO**

Studio tecnico via Giorgio Arcoleo n.27 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: claudiopetta@gmail.com

**OGGETTO :**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
n.27/2017 R.G.Es.,  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROMOSSO  
DA:**

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

**UBICAZIONE :**

Caltagirone foglio 109

Caltagirone li 20/12/2017

Il CTU  
*Dott. agr. Claudio Petta*





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

## 1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.27/2017 R.G.Es., promossa da ELROND NPL 2017 srl (già CERVED Credit Management spa) rappresentata e difesa dall'avv. Gabriele Messina Vitrano, 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 Giorgio Arcoleo n.27, 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 24/6/2017, accettazione dell'incarico in data 5/7/2017.

## 2.0 Operazioni peritali

Dopo avere effettuato le opportune ricerche documentali preliminari all'inizio delle operazioni peritali, ho comunicato l'inizio delle stesse per il 1/12/2017 mediante PEC e raccomandata con ricevuta di ritorno (al debitore esecutato), dando appuntamento alle parti presso l'incrocio tra viale Magellano e via Madonna della Via, in Caltagirone alle ore 9.30. Insieme agli intervenuti pertanto ho provveduto a visionare ed individuare l'immobile oggetto del procedimento effettuando rilievi fotografici e planimetrici di cui all'allegato verbale di sopralluogo. In fase di redazione del verbale di sopralluogo, il sottoscritto a richiesto al debitore esecutato intervenuto copia delle concessioni edilizie relative ai fabbricati in corso di realizzazione riscontrati, eventuali atti di compravendita o preliminari alla vendita di porzioni dei fabbricati, documenti che successivamente, tramite i propri progettisti, il debitore esecutato mi ha fatto pervenire.

## 3.0 Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

L'area di riferimento in cui è ubicato l'immobile è sita in prossimità del centro abitato di Caltagirone sulla via Madonna della Via vicino l'incrocio con la con il viale Magellano, zona di nuova espansione del centro urbano destinata ad usi residenziali, ma anche ad usi commerciali ed artigianali. Il lotto di terreno ha forma pressocchè trapezoidale e confina per oltre 140ml con la via Madonna della Via, da cui si accede.





Il terreno è occupato interamente da due edifici in corso di costruzione che constano di piano interrato, piano terra e di più elevazioni fuori terra sino al terzo piano. Come da progetto visionato, gli edifici sono destinati a deposito/box auto al piano interrato, a locali commerciali al piano terra, mentre i piani superiori sono destinati a civile abitazione da suddividere in diverse unità immobiliari. Intorno agli edifici sono in corso di costruzione anche le opere di infrastrutturazione e di sistemazione esterna del lotto per il suo collegamento con il centro abitato. Catastalmente l'immobile in oggetto risulta essere individuato nel modo seguente:

Comune	Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie Ha	Proprietà	Note
Caltagirone	109	167	Seminativo 3	0,1330	1/1	Atto del 9/1/2007
Caltagirone	109	1421	Vigneto 3	0,0695	1/1	
Caltagirone	109	1423	Vigneto 2	0,0094	1/1	
Caltagirone	109	1424	Seminativo 3	0,0180	1/1	
Caltagirone	109	482	Seminativo 3	0,1320	1/1	Atto del 18/6/2008
Caltagirone	109	483	Seminativo 3	0,0390	1/1	
Caltagirone	109	546	Seminativo 3	0,0620	1/1	
Caltagirone	109	547	Seminativo 3	0,0150	1/1	
Caltagirone	109	552	Seminativo 3	0,0150	1/1	
Caltagirone	109	553	Seminativo 3	0,1240	1/1	Atto del 18/6/2008
Caltagirone	109	484	Seminativo 3	0,4924	1/1	
<b>Sommato Ha</b>				<b>1,1093</b>		

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

Si fa presente che la superficie catastale delle singole particelle coincide con quella riportata nell'atto di pignoramento, tuttavia la superficie complessiva riportata differisce lievemente da quella effettiva catastale (somma sup. catastale 1,1093Ha; totale atto di pignoramento 1.0943Ha).

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

L'immobile risulta essere in piena proprietà del *debitore esecutato* che ne detiene il possesso.

Le particelle di cui al foglio 109, n. 167-1421-1423-1424 sono pervenute al *debitore esecutato* mediante atto di compravendita del 9/1/2007 redatto dal notaio Luca Giurdanella di Modica, rep. 14849 trascritto il 30/1/2007 ai nn. 7038/4601. Contestualmente la ragione sociale del *debitore esecutato* venne trasformata da snc a srl. Al *debitore esecutato* quale





snc pervenne con atto di acquisto del 13/7/2005 redatto dal notaio Ferrara di Niscemi, rep. 40908, trascritto il 26/7/2005 ai nn. 51081/27663 da potere di Fragapane Concetta, n. Catania il 22/2/1939. A quest'ultima pervenuto:

- in parte per successione a Fragapane Filippo n. a Caltagirone il 16/3/1879 deceduto il 25/5//1975, come da dichiarazione di successione registrata in Caltagirone al n. 74 vol. 406, trascritta nel 1978 ai nn. 26366/22411 (non trascritta accettazione eredità);
- in parte per atto di cessione di usufrutto del 21/12/1976, notaio Pepe, trascritto il 14/1/1977 ai nn. 1488/1306 da potere di Aquilino Rosa;
- in parte in forza della sentenza di divisione giudiziale del 6/2/1978, Tribunale di Catania, trascritta il 13/2/1978 ai nn. 5786/5195 (cessazione di comunione).





Concessione edilizia del Comune di Caltagirone del 16/9/2008 rep. 163, trascritta il 18/9/2008 ai nn. 53822/34642.

Le particelle di cui al foglio 109, n. 482-483-546-547-552-553 sono pervenute al *debitore esecutato* con acquisto del 18/6/2008, notaio Bonaccorso di Caltagirone, rep. 2105, trascritto il 20/6/2008 ai nn. 39310/25915 da potere di Failla Angelo n. a Caltagirone il 27/6/1947. A quest'ultimo pervenuto per forza del decreto di trasferimento emesso in data 2/3/1990 emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto l'11/8/1990 ai nn. 34453/26454 in danno di Frapane Giuseppa n. a Catania il 27/5/1942.

Concessione edilizia del Comune di Caltagirone del 16/9/2008 rep. 162, trascritta il 16/9/2008 ai nn. 53821/34641.

La particella di cui al foglio 109, n. 484 è pervenute al *debitore esecutato* per atto di acquisto del 18/6/2008, notaio Bonaccorso di Caltagirone, rep. 2107, trascritto il 30/6/2008 ai nn. 39312/25917 da potere di Benenati Raffaele n. a Caltagirone il 13/8/1937. A quest'ultimo pervenuto per successione a Frapane Stella n. a Caltagirone l'11/12/1907, deceduta il 9/12/1989, giusta dichiarazione di successione registrata a Caltagirone al n. 69/562, trascritta il 12/9/1991 ai nn. 37010/26750 (non trascritta accettazione eredità).

Concessione edilizia del Comune di Caltagirone del 16/9/2008 rep. 162, trascritta il 16/9/2008 ai nn. 53821/34641.

L'immobile è occupato e gestito dal *debitore esecutato*.

L'immobile oltre ad essere gravato dalle trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie derivanti dal pignoramento di cui al presente procedimento, è gravato da:

- Iscrizione n. 39315/7255 del 30/6/2008, su tutti i terreni oggetto della procedura, capitale 2.500.000,00€, ipoteca 5.000.000,00€, durata 15 anni. Ipoteca volontaria derivante dall'atto di mutuo condizionato del 24/6/2008 redatto dal notaio Bonaccorso di Caltagirone, rep. 2124, a favore di Credito Siciliano spa con sede in Palermo.
- Iscrizione n. 32571/2768 del 27/6/2012, su tutti i terreni oggetto della procedura, capitale 550.000,00€, ipoteca 1.100.000,00€, durata 15 anni. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/6/2012, notaio Bonaccorso di Caltagirone, rep. 6767, a favore di Credito Siciliano spa con sede in Palermo.
- Trascrizione n.8859/6625 del 13/3/2017. Verbale di pignoramento immobili notificato il 16/2/2017 rep. 153 a favore di Credito Siciliano spa contro *debitore esecutato*.





### 3.2.1 Documenti prodotti dal debitore esecutato

#### Contratti preliminari di vendita

a) *Debitore esecutato*/Failla A. del 18/6/2008 registrato a Caltagirone il 27/6/2008 n. 2102, promessa di vendita del *debitore esecutato* delle seguenti unità immobiliari ricadenti nell'edificio lotto G1 del PRG (nella presente relazione di seguito identificato come edificio B) : locale commerciale a piano terra di circa 600 mq o in alternativa uno o più locali commerciali per una superficie di circa 490mq e un appartamento su tre piani. Prezzo convenuto a corpo di 625.000,00€, le parti concordano di volere effettuare il pagamento tramite compensazione volontaria con altro credito che l'acquirente ha nei confronti del venditore relativamente al terreno sul quale sorgerà il costruendo edificio. (allegato 1/a)

b) *Debitore esecutato*/Benenati R. del 18/6/2008 registrato a Caltagirone il 27/6/2008 n. 2121, promessa di vendita del *debitore esecutato* delle seguenti unità immobiliari ricadenti nell'edificio lotto H del PRG (nella presente relazione di seguito identificato come edificio A): Numero 5 appartamenti al primo, secondo e terzo piano ciascuno della consistenza di quattro vani oltre accessori; numero 5 vani garage posti al piano interrato, rispettivamente della consistenza di 25mq (n.2), 42mq, 36mq, 37mq, e area di circa 40 mq. Prezzo convenuto a corpo di 550.000,00€, le parti concordano di volere effettuare il pagamento tramite compensazione volontaria con altro credito che l'acquirente ha nei confronti del venditore relativamente al terreno sul quale sorgerà il costruendo edificio. (allegato 1/b).

Per la individuazione delle unità immobiliari sui preliminari di vendita si rimanda a planimetrie allegate che non sono state prodotte al sottoscritto.

#### Atti di compravendita

c) Atto di provenienza, tra Fragapane C. e *debitore esecutato* nella precedente forma societaria di snc, della particella di cui al foglio 109 partt. 167-1421-1423-1424, notaio Ferrara di Niscemi, del 13/7/2005 rep. 40908, racc. 13744, registrato a Gela il 22/7/05 n.1786. (allegato 1/c).

d) Atto tra Benenati R. e *debitore esecutato*, di maggiore consistenza, comprendente la particella di cui al foglio 109 part. 484, notaio Bonaccorso di Caltagirone, del 18/6/2008 rep. 2107, racc. 1064, registrato a Caltagirone il 27/6/08 n.2108. Prezzo convenuto a corpo di 550.000,00€, le parti concordano di volere effettuare il pagamento tramite compensazione volontaria con altro credito che l'acquirente ha nei confronti del venditore relativamente al terreno sul quale sorgerà il costruendo edificio. (allegato 1/d).





e) Atto tra Failla A. e *debitore esecutato*, di maggiore consistenza, comprendente le particelle di cui al foglio 109 partt. 482-483-546-547-552-553, notaio Bonaccorso di Caltagirone, del 18/6/2008 rep. 2105, racc. 1062, registrato a Caltagirone il 27/6/08 n.2101. Prezzo convenuto a corpo di 625.000,00€, le parti concordano di volere effettuare il pagamento tramite compensazione volontaria con altro credito che l'acquirente ha nei confronti del venditore relativamente al terreno sul quale sorgerà il costruendo edificio. (allegato 1/e).

### 3.3 Descrizione degli immobili

L'immobile nel suo complesso è sito in prossimità del centro abitato di Caltagirone sulla via Madonna della Via, dista circa 650 ml dallo stadio comunale.

Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone:

- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 1421(in parte), 167(in parte), 1424, 1423, 482(in parte), 483(in parte), 547(in parte) ricadono in zona "PeC3" Lotto G
- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 553(in parte), 546(in parte), ricadono in zona "PeC3" Lotto H,

"superficie fondiaria edilizia residenziale privata" con le seguenti prescrizioni esecutive :

- indice di edificabilità fondiaria 2,58 mc/mq;
- altezza massima consentita 13,50ml;
- distanza minima dal confine 5,00ml;
- distanza tra i fabbricati 10.00ml;
- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 1421(in parte) e 484(in parte), ricadono in area "Parcheggi";
- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 1421(restante parte) e 482(in parte), 167 (restante parte), 547 (in parte), 553 (in parte), 484 (in parte) ricadono in area "Sede viaria";
- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 482(restante parte) e 552(restante parte), 483 (in parte), 547 (restante parte), 553 (restante parte), 546 (in parte), 484 (in parte) ricadono in area "Percorsi pedonali";
- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 483(restante parte) e 484(in parte), 546 (in parte), ricadono in area "Verde pubblico attrezzato";





- le particelle di cui al foglio 109 , partt. 546(restante parte) e 484(restante parte), ricadono in area "M Scuola Materna";

L'immobile è costituito da un unico appezzamento e su di esso insistono due corpi di fabbrica in corso di costruzione, distinti ma attigui, edificati con concessioni edilizie differenti. Per la descrizione di seguito riportata i due fabbricati saranno identificati come "Fabbricato A" e "Fabbricato B".

### 3.3.1 Fabbricato A

Edificato con concessione edilizia del Comune di Caltagirone del 16/9/2008 rep. 162 e varianti del 19/4/2010 n. 43, del 16/4/2015 n. 33.



E' il primo dei due corpi di fabbrica a cui si accede entrando dall'accesso al cantiere posto a ridosso del confine sud. Si compone di un piano interrato, di un piano terra, di un primo, di un secondo e di un terzo piano. Esternamente si presenta completo della struttura portante del tipo in cemento armato intelaiato con travi, pilastri e solai. Le pareti esterne risultano essere complete, rifinite con intonaco premiscelato colorato per la quasi totalità della superficie, i varchi per gli infissi sono già definiti, le ringhiere sono presenti per oltre il 50% dello sviluppo dei ballatoi e sono in ferro.

La copertura è costituita da un tetto a "padiglione" con falde in laterocemento, soprastante manto di tegole del tipo portoghese, grondaie perimetrali realizzate in cemento armato impermeabilizzato con guaina bituminosa, i pluviali sono in PVC.





**Piano interrato (foto 1-2-3).** Della superficie al lordo dei muri di 1.568mq circa, è al rustico con accesso dall'esterno mediante rampa carrabile in cemento armato e dall'interno mediante vano scala e predisposizione vano ascensore. Internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, della tamponatura esterna, sempre in cemento armato, e della intercapedine in laterizi forati dello spessore di circa 30 cm creata lungo i muri perimetrali. Privo di divisioni interne, impianti, infissi pavimentazione e delle altre opere di rifinitura. Da progetto risulta essere destinato a box auto, e depositi.

**Piano terra (Foto 4-5-6).** Della superficie al lordo dei muri di 1.056mq circa, anch'esso al rustico con accesso dall'esterno direttamente dal piano di campagna, internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, la tamponatura esterna è parziale, probabilmente perchè predisposta per ospitare le tipiche vetrate dei locali commerciali. Privo di impianti, infissi pavimentazione e delle altre opere di rifinitura. Da progetto risulta essere destinato a locale commerciale e ad ospitare i due vani scala e ascensore di accesso ai piani superiori.

**Piano primo (blocco 1 e 2, Foto da 7 a 12).** Della superficie al lordo dei muri di 572mq circa, è predisposto per essere destinato a civile abitazione, per quanto la superficie calpestabile sia pari a quella inferiore, quella destinata a civile abitazione è suddivisa in due blocchi condominiali: blocco 1 di 282 mq circa e blocco 2 di circa 290 mq (vedasi allegati grafici). Tali blocchi sono disposti su due corpi di fabbrica di minore estensione, connessi tra loro da un terrazzo per il momento comune, a ciascuno di essi si accede rispettivamente dai due citati vani scala e ascensore che li collegano sino al piano interrato. La disposizione degli spazi è predisposta affinché dal pianerottolo di ciascun vano scala possa accedersi ai due appartamenti in cui sono suddivisi il piano primo del blocco 1 e del blocco 2 (come da progetto approvato). Internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, della tamponatura esterna e delle divisioni interne in laterizi forati. Le pareti interne sono rifinite con strato in gesso, i servizi igienici sono sprovvisti di sanitari e non sono rivestiti con piastrelle, presente il massetto di sottopavimentazione, ma il piano di calpestio è privo di pavimenti. Predisposti gli impianti tecnologici: elettrico con cassette e tubazioni sotto traccia, quasi totalmente assenti i fili elettrici; idrico, fognario, e termico con tubazioni sotto traccia già passate e predisposizione per i successivi allacci. Presente una ampia balconatura lungo i prospetti est ed ovest, oltre alla citata terrazza che connette i prospetti





interni dei due blocchi condominiali. Assenti gli infissi esterni, e gli infissi interni, presenti soltanto i controtelai.

**Piano secondo e terzo (blocco 1, Foto 11).** I livelli del corpo di fabbrica di cui al blocco 2 terminano con la copertura a tetto direttamente sul piano primo. Per contro il corpo di fabbrica comprendente il blocco 1 comprende ulteriori 2 livelli, ovvero un piano secondo di 282 mq circa ed un piano terzo, sempre di 282mq circa al lordo dei muri. Anche tali livelli, come il piano sottostante, sono predisposti per essere destinati a civile abitazione, la distribuzione degli spazi, il livello di finitura e la predisposizione degli impianti tecnologici sono sostanzialmente identici al piano primo. Unica differenza emersa è che ai piani 2° e 3° non è più presente la terrazza che connette i prospetti interni (di cui al piano primo), in quanto viene sostituita da un'ampia balconatura che si sviluppa per tutti i prospetti est ed ovest, interrompendosi solo in corrispondenza del vano scala.

### 3.3.2 Fabbricato B

Edificato con Concessione edilizia del Comune di Caltagirone del 16/9/2008 rep. 163. E' il secondo dei due corpi di fabbrica, si compone di un piano interrato, di un piano terra, di un primo, di un secondo e di un terzo piano. In linea di massima presenta uno stato di completamento inferiore rispetto al precedente, esternamente si presenta completo della struttura portante del tipo in cemento armato intelaiato con travi, pilastri e solai. Le pareti esterne risultano essere tamponate con muratura in conci di laterizio privi di intonaco, i varchi per gli infissi sono grossolanamente definiti dalla stessa muratura grezza, delle ringhiere ai ballatoi sono presenti soltanto i montanti verticali ed il passamano.





La copertura è costituita in parte da un solaio curvo che ricopre il terzo livello, sotto tetto e per la restante parte da una terrazza piana.

**Piano interrato (Foto 13-14).** Della superficie al lordo dei muri di 1.705mq circa, è al rustico con accesso dall'esterno mediante rampa carrabile in cemento e mediante vano scala e predisposizione vano ascensore. Internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, della tamponatura esterna, sempre in cemento armato senza intercapedine. Privo di divisioni interne, impianti, infissi pavimentazione e delle altre opere di rifinitura. Da progetto risulta essere destinato a box auto, e depositi.

**Piano terra (Foto 15-17-18).** Della superficie al lordo dei muri di 1.172mq circa, anch'esso al rustico con accesso dall'esterno direttamente dal piano di campagna, internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, la tamponatura esterna è quasi totalmente assente, probabilmente perchè prevista la installazione delle tipiche vetrate dei locali commerciali. Privo di divisioni interne, impianti, infissi pavimentazione e delle altre opere di rifinitura. Da progetto risulta essere destinato a locale commerciale.

**Piano primo, secondo e terzo (Foto 16-19-20-21).** Questi livelli sono predisposti per essere destinati a civile abitazione, già suddivisi mediante tramezzatura in forati di laterizio in n. 7 unità immobiliari, suddivise su tre livelli ciascuno con vano scala interno a ciascuna unità. A ciascuna unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante vano scala e ascensore esterno, nonchè mediante apposita rampa in cemento armato carrabile che consente di avere accesso al primo piano con autovetture con uno spazio, sempre sullo





stesso livello, adibito a parcheggio. La disposizione degli spazi è predisposta affinché per ciascuna unità immobiliare il vano scala colleghi il primo piano, da progetto adibito a zona giorno, al secondo piano, adibito a zona notte, al terzo piano adibito a sottotetto con annessa terrazza protetta da pergolato in cemento armato. In complesso al lordo dei muri, la superficie del primo piano è pari a circa 679mq, quella del secondo piano a 517mq, quella del sotto tetto a terzo piano è pari a circa 272mq.

Internamente risulta essere completo della struttura portante in cemento armato, della tamponatura esterna e delle divisioni interne in laterizi forati. Le pareti interne non sono rifinite con intonaco, i servizi igienici sono privi di pezzi sanitari e di rivestimento ceramico, non è presente né la pavimentazione né il massetto di sottopavimentazione. Assente la predisposizione degli impianti tecnologici. Presente una ampia balconatura lungo i prospetti est ed ovest. Assenti gli infissi esterni e gli infissi interni, presenti soltanto buona parte dei controtelai per gli infissi esterni.

### 3.3.3 Riepilogo delle superfici Fabbricati A e B e osservazioni

Edificio A		Edificio B	
Corpo con due palazzine	Superficie lorda mq	Corpo tetto curvo	Superficie lorda mq
Piano interrato	1.568,00	Piano interrato	1.705,00
Piano terra	1.056,00	Piano terra	1.172,00
Piano primo blocco 1	282,00	Piano primo	679,00
Piano primo blocco 2	290,00	Piano secondo	517,00
Piano secondo blocco 1	282,00	Sottotetto	272,00
Piano terzo blocco 1	282,00		
<i>sommano mq</i>	<b>3.760,00</b>	<i>sommano mq</i>	<b>4.345,00</b>
Terrazze e ballatoi	1.086,00	Terrazze e ballatoi	1.091,00

Gli edifici nel loro complesso, pur essendo a livelli differenti di completamento, necessitano di essere ultimati, così come necessitano di tutte le opere di sistemazione esterna relativa ai piazzali, ai posteggi, agli spazi comuni, alle opere di urbanizzazione e di collegamento con tessuto urbano. Le tramezzature interne presenti non sempre coincidono con le divisioni interne di progetto tuttavia è prassi comune aggiornare presso l'UTC le divisioni definitive degli ambienti entro la fine lavori. Inoltre per essere messi in vendita necessitano di essere **accatastati** come fabbricati in corso di costruzione e non necessitano di **APE**.





#### 4.0 Suddivisione in lotti

Considerando che sull'immobile oggetto della presente procedura insistono due complessi condominiali in corso di costruzione, che possono considerarsi autonomi, si è ritenuto opportuno suddividere l'immobile in n. 2 lotti. Il primo comprendente l'edificio A ed il secondo l'edificio B così come identificati anche nelle rispettive concessioni edilizie con cui sono stati edificati.

Gli edifici avendo carattere condominiale potrebbero essere suddivisi in molti più lotti corrispondenti alle unità immobiliari per cui sono stati progettati. Tuttavia lo stato dei lavori del cantiere risulta essere non molto oltre la struttura portante degli edifici, pertanto mancano ancora oltre le opere di completamento delle singole unità immobiliari (civile abitazione, commerciale, deposito) anche quelle di completamento degli spazi comuni, della sistemazione esterna e delle opere di urbanizzazione. La mancata ultimazione di tali opere rende allo stato attuale assai difficile e complesso, riuscire a ipotizzare una vendita dell'intero immobile suddividendolo in ulteriori sub porzioni.

Di seguito si schematizza la individuazione dei lotti :

LOTTI	Dati catastali					Superfici lotto		
	Comune	Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie Ha	Terreno Ha	Destinazione da progetto	Superficie edificata (mq lordi)
LOTTO 1 edificio A	Caltagirone	109	546	Seminativo 3	0,0620	0,6934	Interrato, depositi box	1.568,00
	Caltagirone	109	547	Seminativo 3	0,0150		Piano terra, locali commerciali	1.056,00
	Caltagirone	109	553	Seminativo 3	0,1240		Piani 1°-2°-3°, civile abitazione	1.136,00
	Caltagirone	109	484	Seminativo 3	0,4924		<i>Lotto 1.sommano mq</i>	<b>3.760,00</b>
LOTTO 2 edificio B	Caltagirone	109	167	Seminativo 3	0,1330	0,4159	Interrato, depositi box	1.705,00
	Caltagirone	109	1421	Vigneto 3	0,0695		Piano terra, locali commerciali	1.172,00
	Caltagirone	109	1423	Vigneto 2	0,0094		Piani 1°-2°, civile abitazione	1.196,00
	Caltagirone	109	1424	Seminativo 3	0,0180		Piano 3°, sottotetto	272,00
	Caltagirone	109	482	Seminativo 3	0,1320		<i>Lotto 2. sommano mq</i>	<b>4.345,00</b>
	Caltagirone	109	483	Seminativo 3	0,0390			
	Caltagirone	109	552	Seminativo 3	0,0150			
<b>Sommano Ha</b>					<b>1,1093</b>		<b>TOTALE EDIFICATO MQ</b>	<b>8.105,00</b>







## **5.0 Valutazione degli immobili**

### **5.1 Metodo di stima**

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato degli immobili nello stato in cui si trovano, si è preferito partire dal più probabile valore di mercato che avrebbero gli edifici se fossero completi, pronti per la vendita. A tal fine si è utilizzato quale procedimento di stima quello sintetico comparativo ovvero, si sono inseriti i beni 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, tenendo conto anche dei prezzi riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

A tali valori sono stati applicate delle decurtazioni percentuali, stimate quali costi per il completamento, in funzione dello stato reale delle porzioni di edifici considerate.

Il valore stimato degli edifici, oltre a considerare la posizione degli edifici rispetto al centro urbano, tiene conto anche delle opere accessorie a corredo degli edifici, quali la presenza di terrazze, ballatoi, rampe di accesso, opere di sistemazione esterna, di urbanizzazione e del loro stato di completamento.

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

Sulla scorta delle peculiarità descritte al paragrafo 3.3 che di seguito si riassumono, si sono attribuiti ai lotti i valori corrispondenti.

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

Immobile sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, foglio 109, particelle 546-547-553-484 della superficie complessiva di 0,69.34Ha secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone ricadente in zone: Pe C3, Parcheggi, Sede viaria, Percorsi pedonali, Verde pubblico attrezzato, M- Scuola materna. Sul lotto risulta essere in corso di costruzione





un edificio a carattere condominiale, edificato 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 eseguito: 1/1 indiviso

**Valore attribuito 1.444.160,00€** (vedasi elaborazione tabella fine paragrafo).

## **LOTTO 2 - Edificio B**

Immobile sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via foglio 109, particelle 167-1421-1423-1424-482-483-552 della superficie complessiva di 0,41.59Ha secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone ricadente in zone Pe C3, Parcheggi, Percorsi pedonali, Verde pubblico attrezzato. Sul lotto risulta essere in corso di costruzione un edificio a carattere condominiale, edificato 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.





DOT. CLAUDIO PETTA  
AGRONOMO

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€** (vedasi elaborazione tabella fine paragrafo).

### **Valore complessivo dei Lotti 3.039.170,00€**

Per procedere alla vendita occorre accatastare entrambi i lotti inserendo in mappa gli immobili in corso di costruzione. Il costo dell'accatastamento degli immobili, non considerato nella stima di cui sopra, si preventiva in 15.000,00€ ed è riferito agli oltre 10.000mq di superficie edificata e all'inquadramento della sistemazione esterna dei lotti.

Gli immobili nello stato in cui si trovano non necessitano di APE.



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)	
				(c) Decurtazione %	(d) = (b)*(c) Importo €	(e)=(b)-(d) Valore €/mq	(f)=(a)*(e) Valore stimato edificio in costruzione €
Corpo con due palazzine							
Piano interrato	1.568,00	deposito, box	500,00	50%	250,00	250,00	392.000,00
Piano terra	1.056,00	commerciale	1.200,00	60%	720,00	480,00	506.880,00
Piano primo blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00
Piano primo blocco 2	290,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	139.200,00
Secondo piano blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00
Terzo piano blocco 1	282,00	abitazione	800,00	40%	320,00	480,00	135.360,00
<i>sommano</i>	<b>3.760,00</b>						<b>1.444.160,00</b>

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)	
				(c) Decurtazione %	(d) = (b)*(c) Importo €	(e)=(b)-(d) Valore €/mq	(f)=(a)*(e) Valore stimato edificio in costruzione €
Corpo tetto curvo							
Piano interrato	1.705,00	deposito, box	500,00	50%	250,00	250,00	426.250,00
Piano terra	1.172,00	commerciale	1.200,00	60%	720,00	480,00	562.560,00
Piano primo	679,00	abitazione	900,00	50%	450,00	450,00	305.550,00
Secondo piano	517,00	abitazione	900,00	50%	450,00	450,00	232.650,00
Sottotetto	272,00	deposito	500,00	50%	250,00	250,00	68.000,00
<i>sommano</i>	<b>4.345,00</b>						<b>1.595.010,00</b>

<b>Totale complessivo della stima degli immobili della procedura €</b>	<b>3.039.170,00</b>
--	---------------------

Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA Serial# 146034390303386153438d021b9e70f5c



Caltagirone li 20/12/2017

*Dott. agr. Claudio Petta*



si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Foto dei lotti, foto da 1 a 21;
- Planimetria dei lotti;
- Concessioni edilizie degli edifici;
- Estratto degli elaborati grafici di progetto come da Concessioni Edilizie Comune di Caltagirone;
- Visura catastale aggiornata;
- Estratto di mappa catastale;
- Atti di compravendita e preliminari di vendita, allegati da 1/a a 1/e.

