



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

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

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.32/2022 R.G.E.
**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**
Giusta Ordinanza GE del 7/2/2025

**PROMOSSO
DA:**

APORTI srl - Prelios Credit Solutions spa

UBICAZIONE :

Caltagirone (CT) vie Bouganvillea 20
e Icaro 2

Caltagirone lì 8/4/2025

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





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

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.32/2022 R.G.E. promossa APORTI srl - Prelios Credit Solutions spa rappresentata e difesa dall'avv. Elio Ludini contro FA.DIS Costruzioni srl in liquidazione, 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 n.21, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879. Redatta CTU datata 29/11/2024 con Ordinanza del 7/2/2025, il GE tra l'altro rilevava:

- 1) ...dalla perizia emerge che dal valore di stima è stato sottratto l'importo degli oneri condominiali che va solo evidenziato in perizia e non sottratto dall'importo;*
- 2) ...dalla stima risulta sottratta solo la metà dell'importo degli oneri di regolarizzazione;*
- 3) ...risulta che il compendio pignorato è in atto locato con contratto di locazione anteriore al pignoramento per una cifra complessiva di € 20.000 l'anno, non corrisposta in ragione dell'esecuzione di lavori concordati ed è quindi necessario verificare l'effettiva realizzazione degli stessi nonché determinare il canone congruo del compendio pignorato per verificare l'opponibilità del contratto alla procedura.*

All'udienza del 7/4/2025 il GE disponeva integrazione incarico per relazionare in merito ai rilievi sopra riportati.

2.0 Risposte alle osservazioni del GE

2.1 Oneri condominiali

Nella CTU del 29/11/2024 si è provveduto a sottrarre dal valore di stima degli immobili l'entità degli oneri condominiali insoluti così come comunicati dall'amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura. Per contro come disposto dal GE, gli stessi devono soltanto evidenziarsi e non sottratte all'importo stimato. Di seguito si è provveduto quindi a rivedere la valutazione tenendo conto di quanto sopra.



2.2 Oneri di regolarizzazione

Le planimetrie del lotto 3 e del lotto 4 sui luoghi non coincidono con le corrispondenti planimetrie catastali di cui al foglio 111 particella 539 sub 22 e 51. Infatti è stato aperto un varco nella muratura non portante che separa il sub 22 dal sub 51 e circa la metà del sub 22 è stato inglobato nel sub 51 edificando una nuova parete divisoria in assenza di titoli autorizzativi. Il costo della regolarizzazione dello stato modificato dei luoghi nella CTU del 29/11/2024 è stato stimato in 800€. Nella valutazione della stima dei lotti 3 e 4 tale detrazione è stata attribuita per 1/2 ciascuno ai due lotti. Tuttavia trattandosi di lotti separati e verosimilmente vendibili ad acquirenti diversi ed in tempi diversi, è opportuno attribuire l'intero costo (800€) ad entrambi i lotti per intero, così da non penalizzare il primo acquirente di uno dei due lotti in questione. Di seguito si è provveduto quindi a rivedere la valutazione tenendo conto di quanto sopra.

2.3 Aggiornamento della valutazione dei lotti

LOTTE	Indirizzo	Foglio	Particella	sub	Superficie lorda mq	Valore aggiornato €	Note
Lotto 1 Negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra	111	539	1	168,00	226.800,00	Panificio
Lotto 2 Uffici	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra	111	539	2	268,00	167.500,00	Uffici
Lotto 3 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato	111	539	22	73,80	24.292,00	porzione del sub 22, rimanente parte inglobata in sub 51
Lotto 4 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato	111	539	51 22	409,50	138.430,00	Comprende il sub 51 e parte del sub 22
Lotto 5 deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato	111	539	50	186,30	63.342,00	
Valore complessivo dei lotti						620.364,00	

Di seguito l'aggiornamento dei prospetti del dettaglio delle valutazioni



LOTTO 1 - Negozio sito in Caltagirone in via Bouganvillea 20 - sub 1

Il valore di mercato del lotto aggiornato è pari a **226.800,00€**, nel dettaglio:

Caltagirone fg.111 part 539/1

LOTTO 1	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq (max)	Valore €
	a	b	d=a x b x c
Negozio	168	1350	226.800,00

A - Totale valore standard ufficio valori OMI 226.800,00

	% rispetto al valore OMI	Sommano €
aggiunte al valore standard		
	-	0.00

B - Sommano aggiunte 0.00

	% rispetto al valore OMI	Sommano €
detrazioni al valore standard		
		0.00

C - Sommano detrazioni 0.00

Valore di mercato Lotto 1 (A+B+C) 226.800,00

LOTTO 2 - Uffici siti in Caltagirone in via Bouganvillea 20 - sub 2

Il valore di mercato del lotto aggiornato è pari a **167.500,00€**, nel dettaglio:

Caltagirone fg.111 part 539/2

LOTTO 2	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq (medio)	Valore €
	a	b	d=a x b x c
Uffici	268	625	167.500,00

A - Totale valore standard ufficio valori OMI 167.500,00

	% rispetto al valore OMI	Sommano €
aggiunte al valore standard		
	-	0.00

B - Sommano aggiunte 0.00

	% rispetto al valore OMI	Sommano €
detrazioni al valore standard		
		0.00

C - Sommano detrazioni 0.00

Valore di mercato Lotto 2 (A+B+C) 167.500,00



LOTTO 3 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 22

Il valore di mercato del lotto aggiornato è pari a **24.292,00€**, nel dettaglio:

Caltagirone fg.111 part 539/22 (porzione)

LOTTO 3	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq	Valore €
	a	b	d=a x bxc
Garage/deposito	73,8	340	25.092,00
A - Totale valore standard ufficio valori OMI			25.092,00
aggiunte al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
	-	0.00	
B - Sommano aggiunte			0.00
detrazioni al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
Rogolar. suddivisione/accorpamento	-3,19%	- 800,00	
C - Sommano detrazioni			- 800,00
Valore di mercato Lotto 3 (A+B+C)			24.292,00

LOTTO 4 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 51 e porzione sub 22

Il valore di mercato del lotto aggiornato è pari a **138.430,00€**, nel dettaglio:

Caltagirone fg.111 part 539/51/22(porz.)

LOTTO 4	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq	Valore €
	a	b	d=a x bxc
Deposito	409,5	340	139.230,00
A - Totale valore standard ufficio valori OMI			139.230,00
aggiunte al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
	-	0.00	
B - Sommano aggiunte			0.00
detrazioni al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
Rogolar. accorpamento	-0,57%	- 800,00	
C - Sommano detrazioni			- 800,00
Valore di mercato Lotto 4 (A+B+C)			138.430,00



LOTTO 5 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 50

Il valore di mercato del lotto aggiornato è pari a **63.342,00€**, nel dettaglio:

Caltagirone fg.111 part 539/50

LOTTO 5	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq	Valore €
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>d=axbxc</i>
Deposito	186,3	340	63.342,00
A - Totale valore standard ufficio valori OMI			63.342,00
<i>aggiunte al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
	-	0.00	
B - Sommano aggiunte			0.00
<i>detrazioni al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
		0.00	
C - Sommano detrazioni			0.00
Valore di mercato Lotto 5 (A+B+C)			63.342,00

2.4 Canone di locazione e lavori concordati

Tutti i lotti risultano essere concessi in locazione commerciale alla Caltagirone Social Housing srls, con contratto dell'1/3/2021 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, durata 6 anni con decorrenza 1/3/2021, tacitamente rinnovabile alla scadenza per ulteriori 6 anni. Il prezzo della locazione concordato è pari 20.400€/anno e le parti concordarono che gli oneri condominiali e le spese per il cambio di destinazione d'uso di parte degli immobili fossero a carico del locatario, quest'ultimo non avrebbe corrisposto i canoni d'affitto sino alla compensazione del costo delle opere preventivate in uno specifico computo metrico, parte integrante del contratto.

"5. Le parti, in considerazione dei lavori che il conduttore dovrà eseguire in ragione dell'utilizzo del bene, convengono ed accettano, ritenendosi parte integrante del presente, il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, somma pari ad € 80.000,00 (nel computo 80.999,81€), rispetto alla quale, per comune intento e volontà viene accettata a titolo di miglioria da parte del locatore, il quale non verserà alcuna somma, a favore del conduttore, in qualsiasi momento di decorrenza del presente e/o definizione dello stesso, anche a titolo di compensazione della citata somma a corresponsione del canone di locazione sino a conguaglio."



Il computo metrico estimativo allegato al contratto di affitto è stato redatto utilizzando i prezzi unitari riportati nel Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici del 2019 (Regione Siciliana Assessorato Regionale Delle Infrastrutture E Della Mobilità Area 5).

Si è accertata la corrispondenza delle opere preventivate per il cambio di destinazione d'uso degli immobili, principalmente sul lotto 1 e 2, con lo stato di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo. Le opere riportate nel computo metrico sono state tutte realizzate, si rileva soltanto la presenza di n. 9 climatizzatori a fronte dei 10 riportati nel computo, ma a fronte di ciò non sono state contabilizzate opere effettivamente eseguite (per esempio impianti tecnologici, battiscopa, ecc) ma non riportate o riportate solo parzialmente nel computo metrico estimativo. Il costo e la tipologia delle opere preventivate nel computo sono pertanto congrui rispetto alle opere realizzate negli immobili, rilevate nel corso del sopralluogo del 15/10/2024.

2.5 Congruità del canone di locazione

Come per la determinazione della valore di partenza della stima degli immobili oggetto della procedura di cui alla CTU del 29/11/2024, anche per la determinazione del canone di locazione congruo del compendio pignorato si è utilizzata la stessa base di dati forniti dall'OMI, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Caltagirone, fascia/zona Periferica/Periferica Sud: C.de Boschiglio-Fiscara-Semini-Poggio Mazzone - codice zona D4, Microzona catastale 3, con pari destinazione. Quindi, anche per la scelta del valore unitario di riferimento della locazione per i vari lotti, si sono utilizzati i valori OMI massimi o medi coerentemente a come operato per la scelta dei valori di mercato unitari nella CTU del 29/11/2024.

Destinazione	Valori di mercato OMI €/mq di riferimento della CTU *			Valori di locazione OMI €/mq x mese (**)		
	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
Commerciale magazzini	270	410	340	1,2	1,8	1,5
Commerciale negozi	690	1.350	1.020	4,8	9,0	6,9
Terziaria uffici	500	750	625	2,1	3,1	2,6

(*) In grassetto valori di mercato utilizzati nella CTU del 29/11/2024.

(**) In rosso valori unitari di locazione di seguito utilizzati.

Al fine di adeguare i valori di locazione dei singoli lotti al mercato locale reale, si è utilizzato quale riferimento il valore del contratto di sub affitto, attualmente in atto, del



locale commerciale adibito a panificio di cui al Lotto 1. Per tale immobile il prezzo della locazione consolidato, pattuito dai contraenti, è pari a 1.000€/mese comprensivo degli oneri condominiali. Come si evince dalla tabella di seguito riportata tale valore rispetto alla quotazione OMI per lo stesso immobile, è più basso di circa il 33%. Pertanto al fine di allineare i valori di locazione OMI al più probabile valore di mercato, per analogia, si è adottato un abbattimento del 33% dei valori locativi OMI per tutte le tipologie di Lotti.

Alla luce di quanto esposto si ritiene congruo un valore di locazione degli immobili interessati dalla procedura pari a **25.836€/anno pari a 2.153€/mese**.

Di seguito il dettaglio del percorso valutativo.

<i>LOTTE</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Canone OMI €/mqxmese</i>	<i>Canone OMI €/mese</i>	<i>Canone OMI €/anno</i>	<i>Abbattimento % su valore OMI</i>	<i>Canone stimato €/mese</i>	<i>Canone stimato €/anno</i>
Lotto 1 Negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra - Fg.111 part.539/1	168,00	9,00	1.512,00	18.144	33%	1.013	12.157
Lotto 2 Uffici	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra- Fg.111 part.539/2	268,00	2,60	696,80	8.362	33%	467	5.602
Lotto 3 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato - Fg.111 part.539/22	73,80	1,50	110,70	1.328	33%	74	890
Lotto 4 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato - Fg.111 part.539/51- 22	409,50	1,50	614,25	7.371	33%	412	4.939
Lotto 5 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato - Fg.111 part.539/50	186,30	1,50	279,45	3.353	33%	187	2.248
Totale		1105,60		3.213,20	38.558		2.153	25.836



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Conclusioni

Sulla base delle indicazioni del GE si è provveduto a rielaborare i valori di mercato di ciascuno dei 5 lotti individuati nella CTU del 29/11/2024, non tenendo conto nella stima degli oneri condominiali e attribuendo per intero a ciascuno dei Lotti 3 e 4 gli oneri necessari (800€) per la loro di regolarizzazione urbanistica.

<i>Riepilogo valutazione lotti AGGIORNATO</i>	<i>Valore stimato €</i>
LOTTO 1 - Negozio Caltagirone via Bouganvillea 20 fg.111 part 539/1	226.800,00
LOTTO 2 - Uffici Caltagirone via Bouganvillea 20 fg.111 part 539/2	167.500,00
LOTTO 3 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/22	24.292,00
LOTTO 4 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/51/22	138.430,00
LOTTO 5 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/50	63.342,00
Valore complessivo dei Lotti AGGIORNATO	620.364,00

Si è accertata la corrispondenza delle opere eseguite negli immobili rispetto a quelle preventivate nel computo metrico allegato al contratto di locazione che interessa tutti i lotti. Si è provveduto inoltre a stimare il valore di locazione congruo degli immobili, utilizzando quali valori di riferimento quelli OMI, adottando una metodologia di stima analoga a quella utilizzata per la determinazione dei valori di mercato nella CTU del 29/11/2024. Partendo dal confronto tra il valore di locazione relativo al contratto in atto per il Lotto 1 e il corrispondente valore OMI, si è adottato lo stesso abbattimento per i canoni locativi OMI risultanti per tutti i lotti.

In complesso il canone congruo stimato è risultato essere pari a **25.836€/anno** (=2.153€/mese x 12 mesi).

Invariati rimangono i contenuti riportati nella CTU del 29/11/2024 non oggetto della presente CTU integrativa.

Caltagirone lì 8/4/2025

Dott. agr. Claudio Petta



In allegato prospetto valori OMI



Prenota un appuntamento

Chiamaci 800.90.96.96

Come accedere ai servizi

Seguici su:



Cerca

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD: C.DE BOSCHIGLIO - FISICARA -SEMINI - POGGIO MAZZONE -

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	410	L	1,2	1,8	L
Negozi	OTTIMO	690	1350	L	4,8	9	L



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

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Prenota un appuntamento

Chiamaci 800.90.96.96

Come accedere ai servizi

Seguici su:



Cerca.

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD: C.DE BOSCHIGLIO - FISICARA - SEMINI - POGGIO MAZZONE -

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	L