

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.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROMOSSO
DA:**

APORTI srl - Prelios Credit Solutions spa

UBICAZIONE :

Caltagirone (CT) vie Bouganvillea 20
e Icaro 2

Caltagirone lì 29/11/2024

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

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 [REDACTED] [REDACTED] 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, al fine di redigere specifica Consulenza Tecnica d'Ufficio. Nomina del G.E. del 28/2/2024, accettazione dell'incarico in data 20/3/2024.

2.0 Operazioni peritali

Come da mandato, preliminarmente si è provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.:

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile riferita all'immobile e risalente sino ad un atto di acquisto derivativo o originario, trascritto in data antecedente almeno di un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili interessati;
- l'atto di pignoramento è stato notificato correttamente al debitore esecutato.

Le operazioni peritali sono state sospese dal sottoscritto in data 4/7/2024 viste le difficoltà riscontrate per la corresponsione dell'acconto protrattesi oltre scadenza del mandato, 18/7//2024. Le stesse sono state riprese a seguito dell'avvenuto accredito della somma prevista in data 19/9/2024.

Pertanto, effettuate le ricerche documentali preliminari di cui sopra, ho comunicato alle parti ed al custode l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, fissandole alla data del 15/10/2024 alle ore 9.30 con appuntamento presso l'immobile oggetto della procedura sito in Caltagirone in via Bouganvillea n.20. All'appuntamento era presente, in rappresentanza del debitore esecutato, il signor [REDACTED] ed il Custode designato. Alla presenza degli intervenuti ho provveduto pertanto ad individuare e visionare gli immobili interessati dalla procedura, effettuando rilievi fotografici e planimetrici dei luoghi.



3.0 Identificazione, individuazione, descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento sono cinque unità immobiliari ubicate in Caltagirone nella nuova zona di espansione del centro abitato, in un unico stabile di maggiore consistenza compreso tra le vie Bouganvillea e Icaro e sono adibiti a negozio e uffici a piano terra, a deposito e autorimessa al piano interrato. L'edificio "Condominio Villa Alda" ha struttura portante in cemento armato con tetto a falde, si compone di quattro piani fuori terra di cui i vani terranei adibiti a locali commerciali, i piani superiori ad appartamenti condominiali ed un livello seminterrato adibito a depositi ed garage. L'area si caratterizza per essere prevalentemente residenziale dove edifici condominiali si alternano ad alcune ville storiche e complessi scolastici, è ben infrastrutturata ed è dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.178/2000 del 7/11/2000 rilasciata dal comune di Caltagirone.

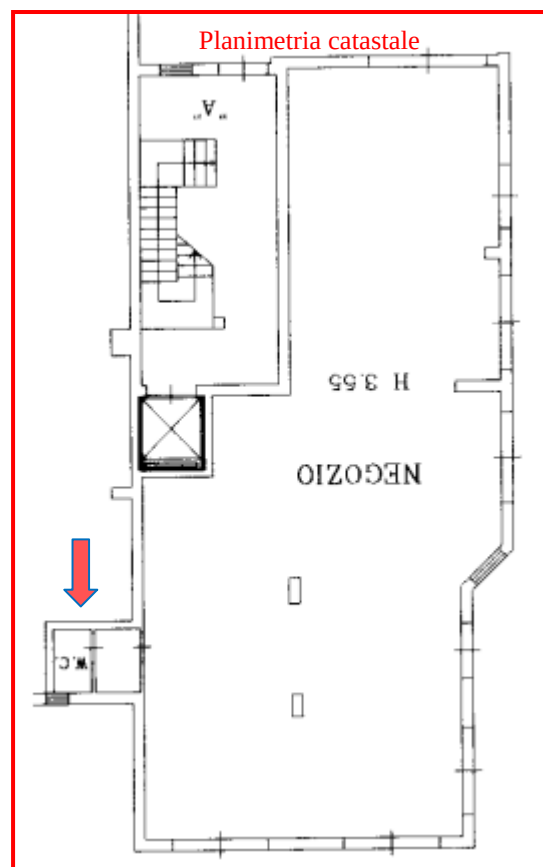
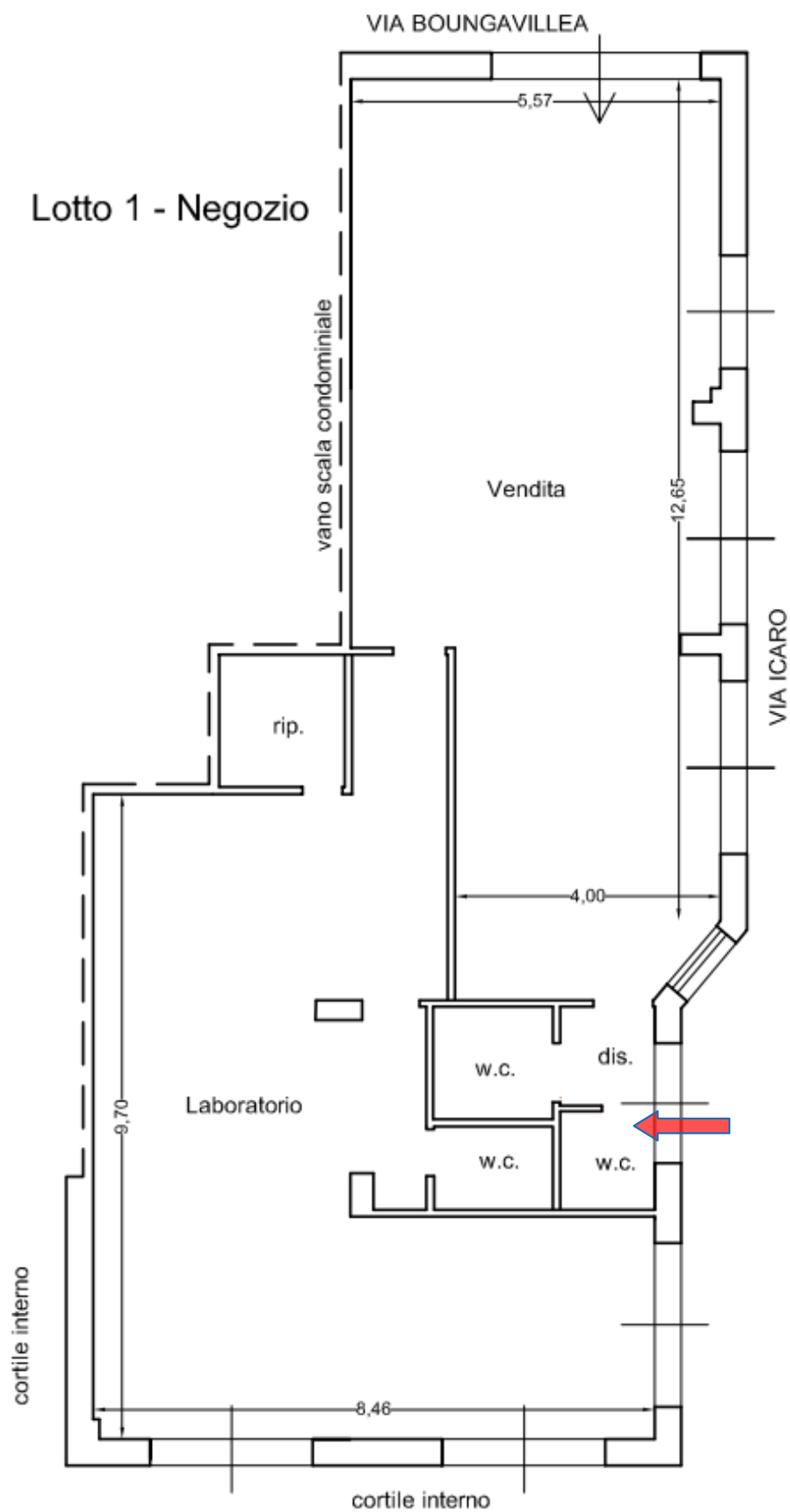
Catastalmente gli immobili sono individuati come segue:

Immobile	indirizzo	Foglio	Particella	sub	Consistenza mq	Categoria e classe
negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20 Piano terra	111	539	1	152	C/1 cl.5
negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20 Piano terra	111	539	2	232	C/1 cl.5
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano seminterrato	111	539	22	140	C/2 cl.6
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano seminterrato	111	539	51	316	C/2 cl. 4
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano seminterrato	111	539	50	170	C/2 cl. 6
Sommano					1.010	

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

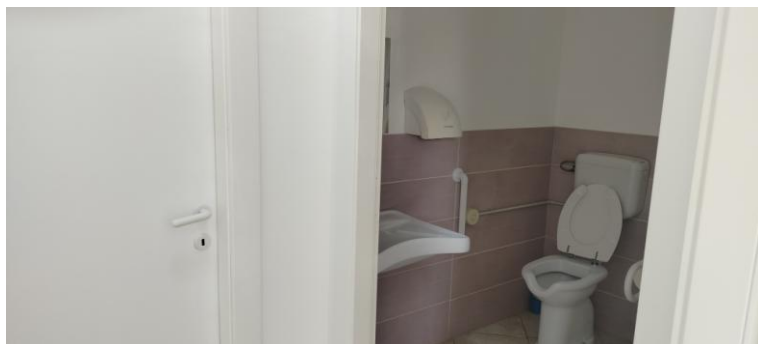
Sito a piano terra, con ingresso sul cortile antistante la via Bouganvillea allo stato attuale è adibito a panificio, catastalmente al foglio 111 part. 539 sub 1.

La superficie dell'immobile al lordo dei muri è pari a circa 168mq, lo spazio interno comprende un primo vano della superficie utile di circa 68mq destinato alla vendita, attraverso il quale si accede al laboratorio anch'esso di circa 68mq e al blocco servizi.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



L'altezza interna è pari a circa 3,50ml. I tre prospetti est, sud ed ovest, rispettivamente sulla via Bouganvillea, sulla via Icaro e sul cortile interno, sono provvisti di ampie vetrate con struttura in alluminio preverniciato protette esternamente da saracinesche grigliate in ferro zincato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in mattoni tipo gres porcellanato, le pareti sono rifinite a gesso, tinteggiate con vernice tipo ducotone ed in parte rivestite con carta da parati, presenti diverse opere in cartongesso di arricchimento estetico del locale. Le pareti del laboratorio sono rivestite per oltre 2metri di altezza con mattonelle ceramiche. Il blocco servizi comprende un disimpegno e tre servizi igienici provvisti di lavabo e water, uomo

donna e H, le pareti sono rivestite sino all'altezza di 1ml circa, la restante superficie è tinteggiata.

Presenti gli impianti elettrico, idrico, fognario, di condizionamento con pompa di calore. Nel complesso ottimo è il livello di rifinitura così come lo stato manutentivo-conservativo.

Con Permesso di Costruire n.34 del 15/3/2021 rilasciato dal comune di Caltagirone, il





blocco servizi a servizio dell'unità immobiliare in oggetto, risultante ancora nella planimetria catastale, è stato accorpato all'attiguo sub 2 adibito ad uffici. Con SCIA amministrativa prot. 32946 del 28/6/2021, è stata avviata l'attività di pianificazione individuando all'interno dell'immobile il nuovo blocco servizi sopra descritto.

La planimetria catastale del sub 1 pertanto necessita di aggiornamento presso gli Uffici Catastali per l'inserimento del nuovo blocco servizi e l'eliminazione dei servizi igienici accorpati al sub 51 (evidenziati in planimetria con frecce in rosso), costo preventivato 1.000€.

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

Sito a piano terra, attiguo alla unità immobiliare precedente, con ingresso sul cortile antistante la via Bouganvillea, allo stato attuale è ripartito in più ambienti adibiti ad uffici e deposito di materiali vari, catastalmente al foglio 111 part. 539 sub 2.

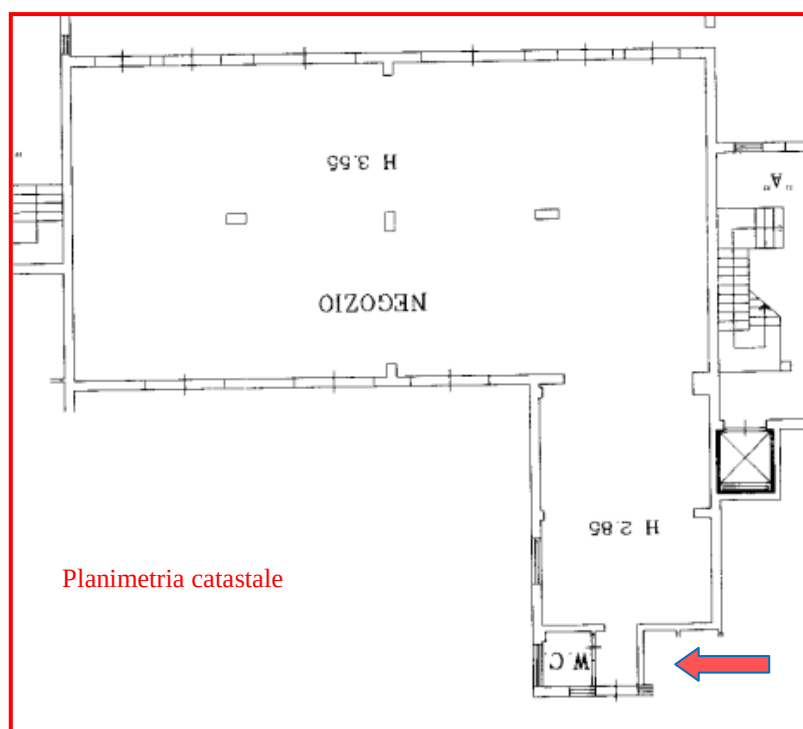
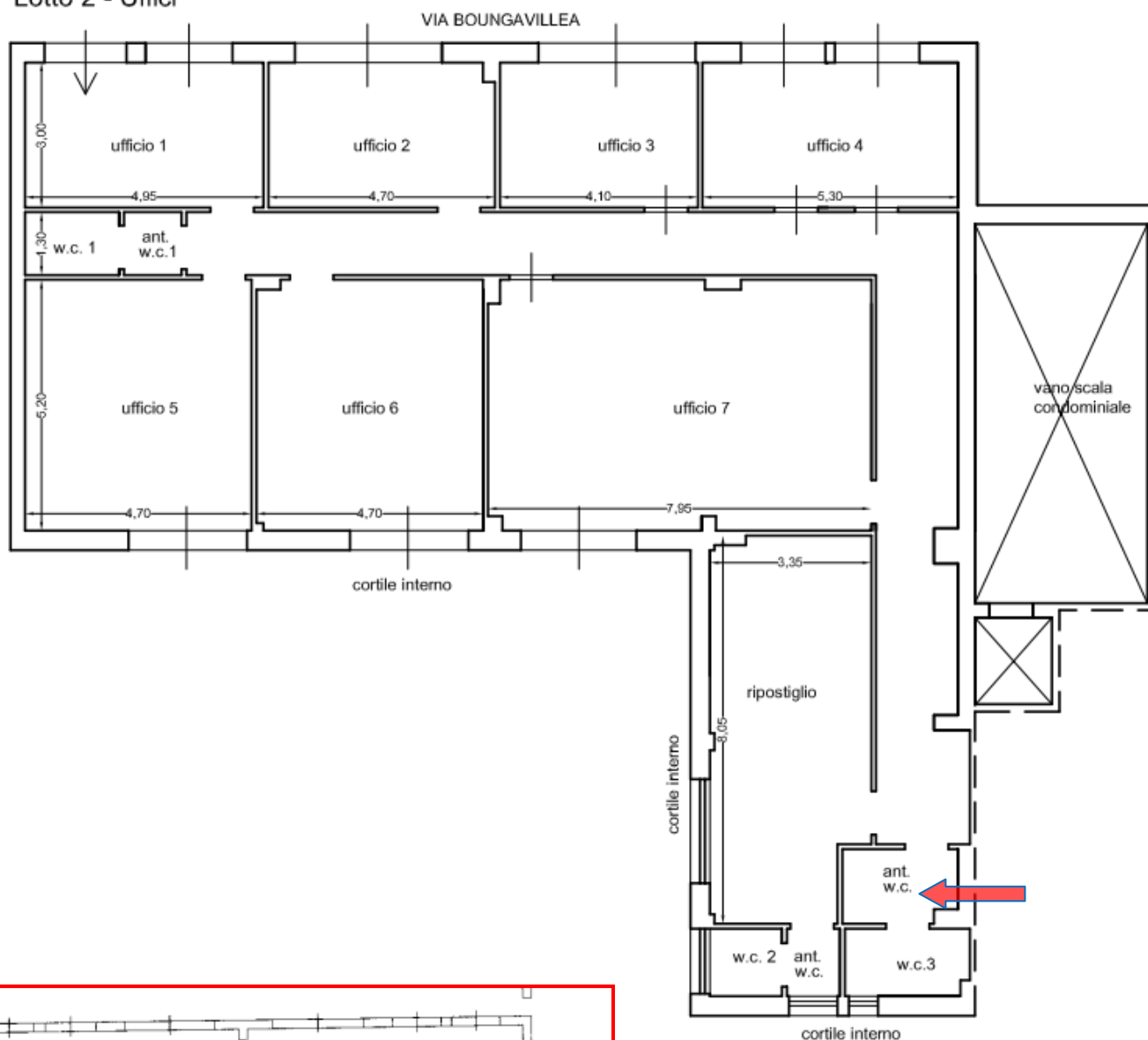
La superficie dell'immobile al lordo dei muri è pari a circa 268mq, lo spazio interno comprende n. 7 vani aventi destinazione ufficio, un vano destinato a ripostiglio, n.3 servizi igienici, uno in prossimità dell'ingresso principale, un altro a servizio del vano ripostiglio ed un ultimo con accesso dalla fine del corridoio. I 4 uffici che hanno finestratura sulla via Bouganvillea hanno superfici utili che variano da 16mq a 12mq circa, degli altri tre che volgono sul cortile interno, due hanno superficie utile di circa 24 mq ciascuno, uno di circa 41mq.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 2 - Uffici



Planimetria catastale



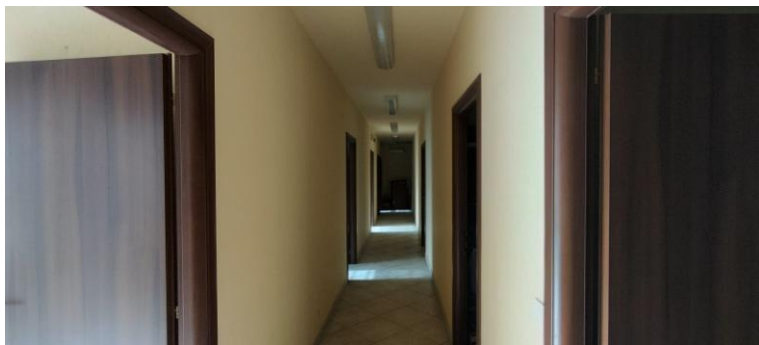
DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

L'altezza interna è pari a circa 3,50ml. Tutti i vani sono illuminati da ampie vetrate con struttura in alluminio preverniciato protette esternamente da saracinesche grigliate in ferro zincato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in mattoni tipo gres porcellanato, le pareti sono rifinite a gesso, tinteggiate con vernice tipo ducotone.

I tre servizi igienici sono tutti disimpegnati da antibagno e comprendono lavabo e water le pareti sono rivestite sino all'altezza di 2ml circa, così come quelle del vano ripostiglio.

Presenti gli impianti elettrico, idrico, fognario, ciascun vano è provvisto di climatizzatore a pompa di calore. Nel complesso buono è il livello di rifinitura così come lo stato manutentivo-conservativo. Con Permesso di Costruire n.34 del 15/3/2021 rilasciato dal comune di Caltagirone, l'unità immobiliare in oggetto ha mutato la destinazione d'uso da locale commerciale ad ufficio con relative modifiche interne e con l'accorpamento del servizio igienico, all'epoca ricadente sul sub 1(vedasi freccia rossa nella planimetria).

Tali modifiche non sono state riportate presso gli Uffici Catastali, la planimetria catastale necessita di aggiornamento relativamente all'accorpamento dei servizi igienici che ricadevano nel sub 2, costo preventivato 1.000€.





3.3 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 22

Sito al piano seminterrato con accesso carrabile dalla via Icaro n.2 e pedonale dal vano scala e dagli spazi condominiali, catastalmente al foglio 111 part. 539 sub 22, allo stato attuale è suddiviso longitudinalmente con un muro in due ambienti.

La porzione destinata a deposito, sulla destra entrando, di fatto è interclusa dall'accesso dal sub 22, per accedervi è stato aperto un varco dall'attiguo sub51(di seguito descritto, su linea verde in planimetria), anch'esso oggetto della presente procedura.

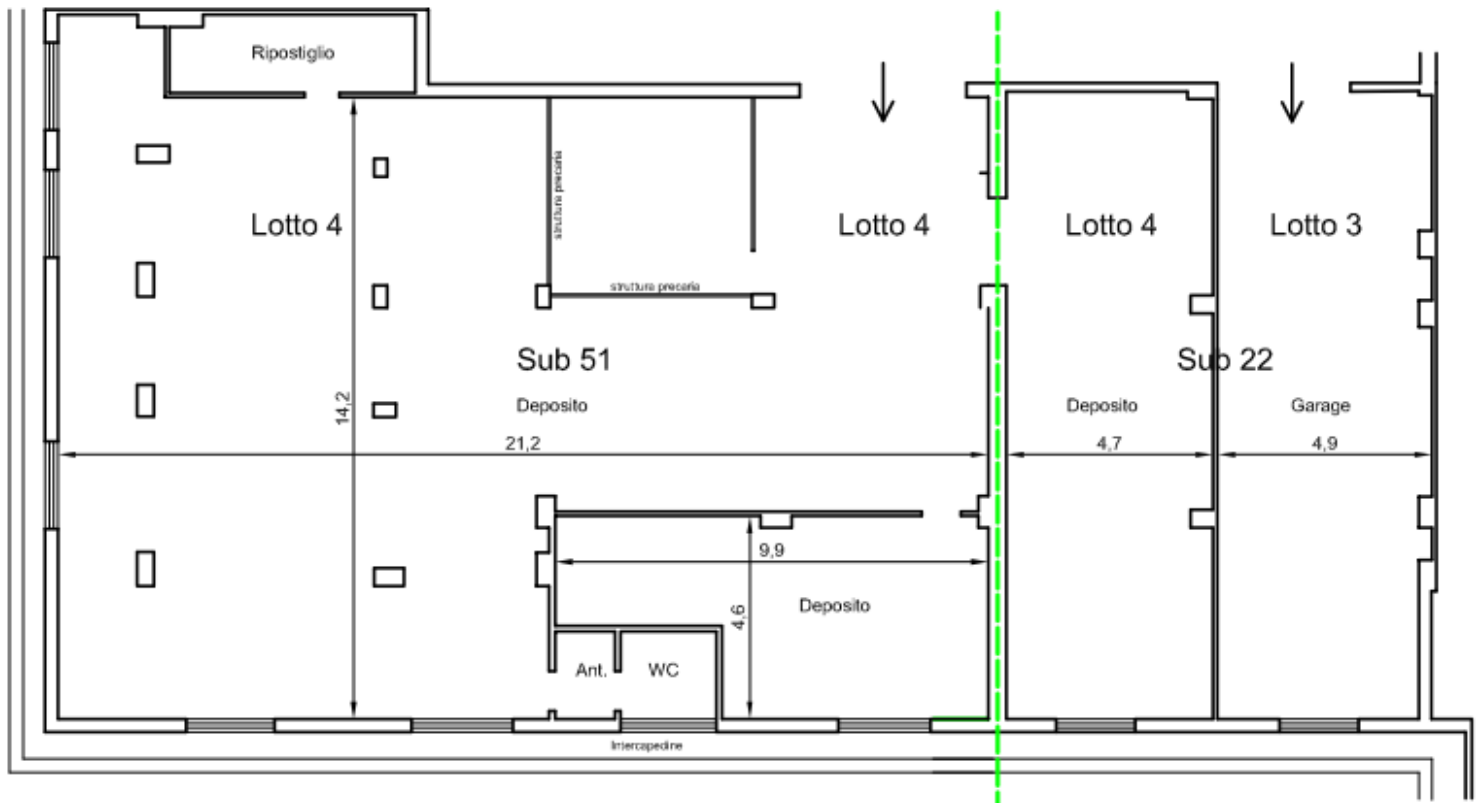
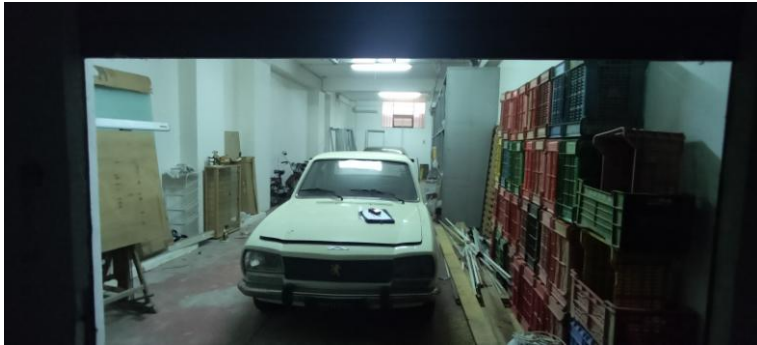
La rimanente superficie è adibita a garage, al lordo dei muri è pari a circa 73,80mq, comprende un unico ambiente con una saracinesca d'ingresso in lamiera zincata elettrificata con varco carrabile ed una finestra alta posta sul lato opposto avente telaio in ferro e protetta da sbarre sempre in ferro. L'altezza interna è pari a circa 3,50ml, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono rifinite a gesso. Le pareti esterne sotto il livello del piano di campagna sono isolate da intercapedine. Presente l'impianto elettrico di illuminazione, nel complesso, per l'uso cui è destinato il vano, buono è il livello di rifinitura così come lo stato manutentivo-conservativo.

Visto che le opere di divisione dell'immobile non interessano la struttura portante dell'edificio, è necessario inoltrare al Comune di Caltagirone una CILA in sanatoria finalizzata a regolarizzare la nuova disposizione degli spazi.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

La planimetria dei luoghi, come sopra specificato, non coincide con la planimetria catastale, per la diversa disposizione e per le modifiche di accesso ai vani. Tali modifiche non sono state riportate nella planimetria catastale, pertanto è necessario l'aggiornamento della stessa presso gli Uffici Catastali frazionando dal sub 22 la porzione di fatto accorpata al sub 51, costo preventivato 1.000€.



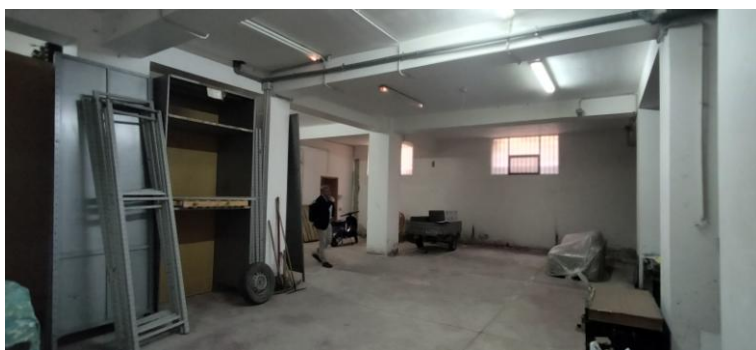
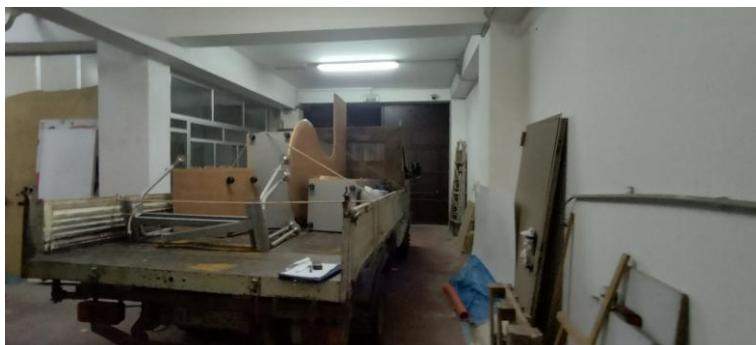
3.4 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 51 e porzione sub 22

Sito al piano seminterrato con accesso carrabile dalla via Icaro n.2 e pedonale dal vano scala e dagli spazi condominiali, catastalmente al foglio 111 part. 539 sub 51, allo stato attuale è suddiviso in più ambienti.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

La superficie dell'immobile al lordo dei muri è pari a circa 409,50mq. Dall'ingresso carrabile dagli spazi condominiali, si accede ad un ampio vano di connessione agli altri, adibito a deposito con scaffalature e materiale vario. Al suo interno si accede ad un ripostiglio di circa 9,80mq, ad un vano sempre adibito a deposito, della superficie di circa 37,50mq, e ad un



servizio igienico con antibagno. Entrando sulla destra è presente uno spazio delimitato da una struttura precaria in alluminio e vetro sempre adibita a deposito, mentre sulla sinistra è presente un varco (sulla linea verde della planimetria) quale unico accesso alla citata restante porzione del sub 22 della superficie di circa 67,00mq adibita a deposito.

La porta carraia di accesso è in ferro verniciato con apertura a più settori, tutti i vani, a eccezione del ripostiglio, sono illuminati da finestre alte che volgono sul cortile interno aventi telaio in ferro con grate di protezione sempre in ferro. L'altezza interna è pari a circa 3,50ml, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono rifinite a gesso. Le pareti esterne



sotto il livello del piano di campagna sono isolate da intercapedine. Presente l'impianto elettrico di illuminazione, rilevati in alcuni punti del soffitto danni puntuali derivanti da passate infiltrazioni dal piano di calpestio esterno soprastante. Nel complesso, per l'uso cui è destinato l'immobile, discreto è il livello di rifinitura così come lo stato manutentivo-conservativo.

Visto che l'apertura del varco verso la porzione del sub 22 non intacca la struttura portante dell'edificio, sarà sufficiente inoltrare al Comune di Caltagirone una CILA in sanatoria finalizzata a regolarizzare la nuova disposizione degli spazi, così come indicato al paragrafo precedente.

La planimetria dei luoghi, come sopra indicato, non coincide con la planimetria catastale, per l'accorpamento della porzione catastalmente appartenente al sub 22. Tale modifica non è stata riportata nella corrispondente planimetria catastale del sub 51 che pertanto necessita di aggiornamento presso gli Uffici Catastali, costo preventivato 1.000€.

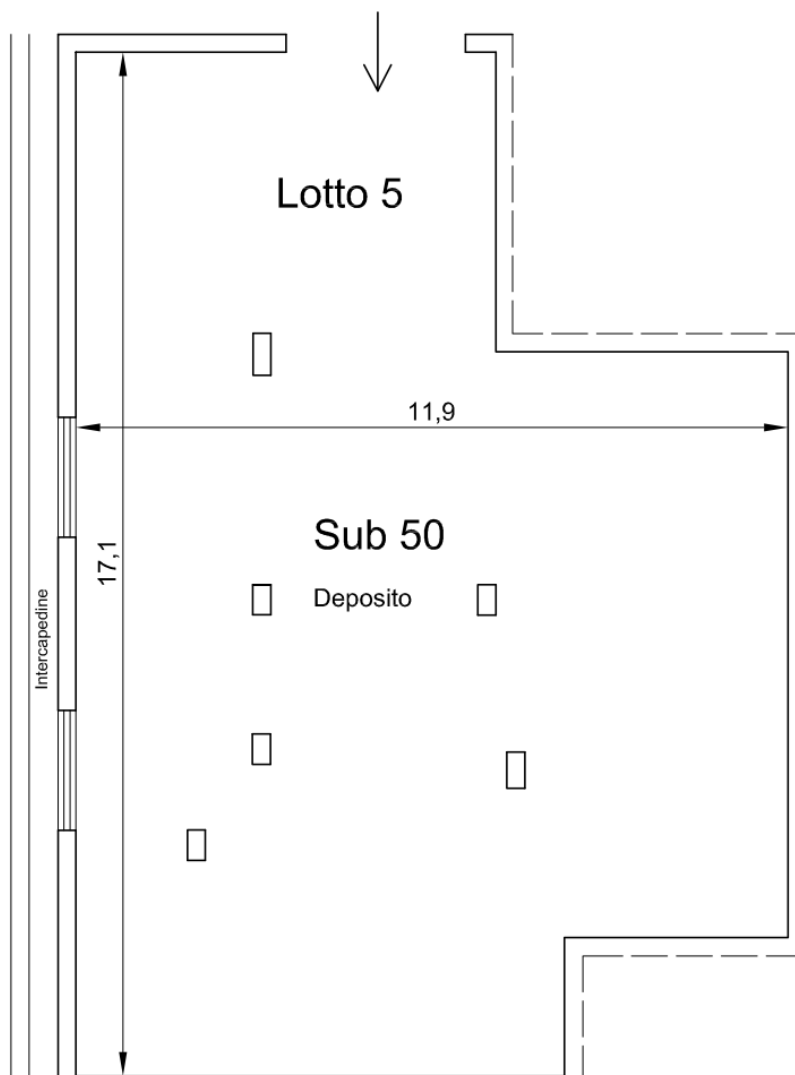
3.5 - Deposito sito in Caltagirone in via Icaro 2 - sub 50

Sito al piano seminterrato con accesso carrabile dalla via Icaro n.2 e pedonale dal vano scala e dagli spazi condominiali, catastalmente al foglio 111 part. 539 sub 50, allo stato attuale comprende un unico ambiente vuoto adibito a deposito.

La superficie dell'immobile al lordo dei muri è pari a circa 186,30mq, la porta carraia di accesso è in ferro verniciato con apertura a più settori, l'unità immobiliare è illuminata da due finestre alte che volgono sulla via Icaro aventi telaio e grate in ferro. L'altezza interna è pari a circa 3,50ml, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono rifinite a gesso. Le pareti esterne sotto il livello del piano di campagna sono isolate da intercapedine. Presente l'impianto elettrico di illuminazione. Nel complesso, per l'uso cui è destinato l'immobile, buono è il livello di rifinitura così come lo stato manutentivo-conservativo.

La planimetria dell'immobile coincide con la planimetria catastale.





4.0 Legittimità urbanistica degli immobili

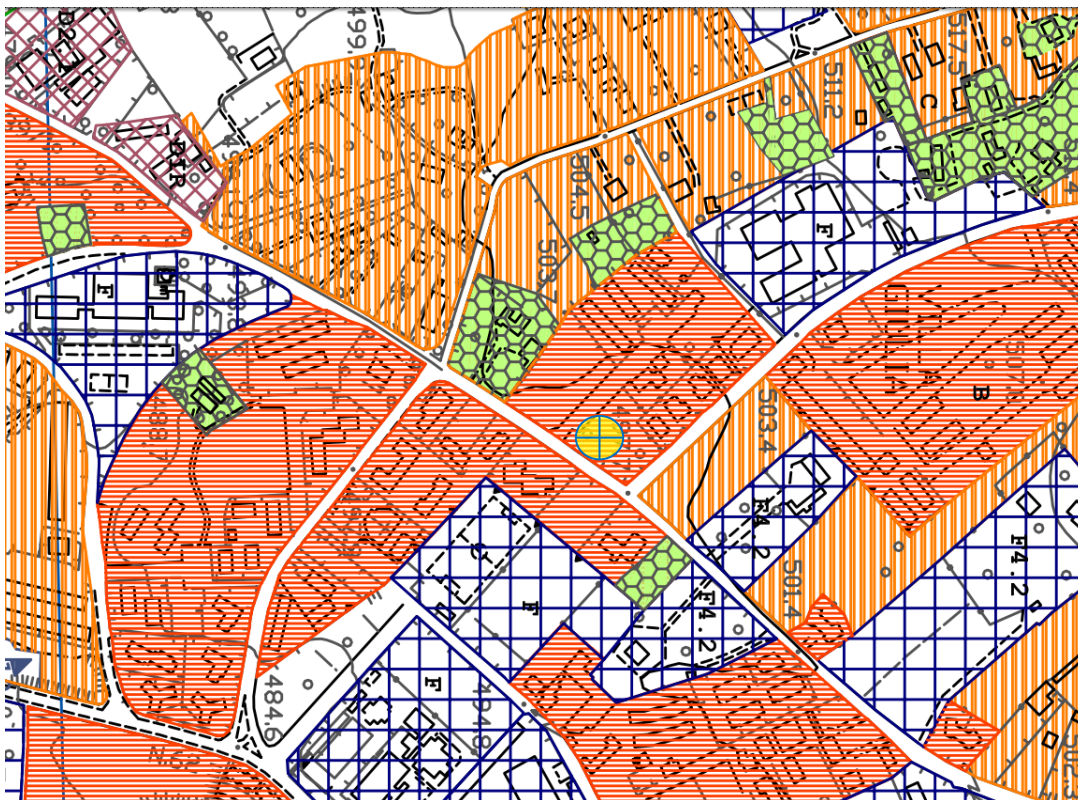
L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.178/2000 del 7/11/2000 rilasciata dal Comune di Caltagirone. Con Permesso di Costruire n.34 del 15/3/2021 rilasciato dal Comune di Caltagirone, il sub 2 ha mutato la destinazione d'uso da locale commerciale ad ufficio con relative modifiche interne e con l'accorpamento del servizio igienico, all'epoca ricadente sul sub 1. L'attività di panificazione con l'attuale disposizione interna, di cui al sub 2 è stata autorizzata con SCIA amministrativa prot. 32946 del 28/6/2021.

Per quanto riguarda gli attigui locali seminterrati, sub 22 e 51 è necessario inoltrare presso il Comune di Caltagirone una CILA in sanatoria per legittimare l'apertura del varco dal sub 51 al sub 22 e la divisione interna apportata a quest'ultimo, costo preventivato 800€.



5.0 Destinazione urbanistica prevista dallo strumento comunale

Ai sensi del vigente PRG del comune di Caltagirone, la destinazione dell'area ove è ubicato l'intero edificio ricade in zona B2 "Aree sature di recente edificazione".



6.0 Rispondenza dei dati catastali con i dati dell'atto di pignoramento.

L'identificazione catastale degli immobili è la seguente:

Immobile	indirizzo	Foglio	Particella	sub	Consistenza mq	Categoria e classe
negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20 Piano terra	111	539	1	152	C/1 cl.5
negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20 Piano terra	111	539	2	232	C/1 cl.5
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano seminterrato	111	539	22	140	C/2 cl.6
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano	111	539	51	316	C/2 cl. 4



	seminterrato					
deposito	Caltagirone via Icaro 2 - Piano seminterrato	111	539	50	170	C/2 cl. 6
Sommano					1.010	

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati. Come sopra esposto, le planimetrie catastali dei sub 1, 2, 22, 51 non sono state aggiornate con le modifiche apportate agli immobili, il costo complessivo preventivato per apportare detti aggiornamenti è pari a 4.000€ come dettagliato ai paragrafi di cui al capitolo 3.0.

7.0 Proprietà degli immobili all'atto della notifica

Sulla scorta dei dati risultanti dall'Agenzia delle Entrate all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto della presente procedura.

8.0 Provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti al debitore esecutato interamente ed in piena proprietà, giusto atto di trasformazione di società del 9/1/2007 repertorio notaio Giurdanella di Modica trascritto il 30/1/2007 ai nn. 7038/4601 da [REDACTED] secondo il quale l'intera piena proprietà degli immobili su Caltagirone foglio 111 particella 539 sub 1-2-20-21-22 i sub 20 e 21 oggi risultano soppressi e sono stati sostituiti dagli attuali sub 50 e 51.

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Caltagirone al foglio 111 part. 139 è pervenuta per atto di compravendita del 2/8/1997 n. rep. 27735 notaio Ferrara di Niscemi trascritto l'8/8/1997 nn. 25045/19178 da potere di [REDACTED] a.

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Caltagirone al foglio 111 partt. 401 e 403 è pervenuta per atto di compravendita del 5/7/1997 n. rep. 27619 notaio Ferrara di Niscemi trascritto il 15/7/1997 nn. 22018/16868 da potere di [REDACTED] a.

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Caltagirone al foglio 111 partt. 519 e 521 è pervenuta per atto di compravendita del



5/7/1997 n. rep. 27619 notaio Ferrara di Niscemi trascritto il 15/7/1997 nn. 22017/16867 da potere di [REDACTED]

L'edificio di cui al foglio 111, particella 539 è edificato sul terreno originariamente derivante dalle particelle di cui al foglio 111 partt. 403-521-547-544(ex 401)-537(ex 139)

Gravami

- iscrizione nn.53681/14808 del 23/7/2007 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/7/2007 notaio Bonaccorso di Caltagirone a favore di Banco di Sicilia spa di Palermo contro [REDACTED] totale 825.000 durata 15 anni, foglio 111 part. 539 sub 1-2-20-21-22;
- iscrizione nn.22314/2141 del 16/6/2014 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 3/6/2013 n. rep. 2706 Tribunale di Catania a favore di [REDACTED] in Caltagirone contro [REDACTED] totale 80.000, foglio 111, part. 539 sub 1-2-22-50-51;
- trascrizione nn.6045/4679 del 13/2/2018, verbale di pignoramento immobili del 2/2/2018 rep. 100 U.G. Trib. Caltagirone, a favore di Unicredit spa Milano, contro [REDACTED] foglio 111 part 539 sub 1-2-22-50-51;
- iscrizione nn.36454/5097 del 24/9/2018 ipoteca della riscossione, ruolo del 14/9/2018 rep. 261/2016 a favore di Riscossione Sicilia contro [REDACTED] totale 470.171,16€, durata 20 anni, foglio 111, part. 539 sub 1-2-22-50-51;
- iscrizione nn.41871/5887 del 29/10/2018 ipoteca della riscossione, ruolo del 14/9/2018 rep. 2806/2018 a favore di Riscossione Sicilia contro [REDACTED] totale 749.898,90€, durata 20 anni, foglio 111, part. 539 sub 1-2-22-50-51;
- trascrizione nn.35889/27253 del 4/8/2022, verbale di pignoramento immobili del 7/7/2022 rep. 601 U.G. Trib. Caltagirone, a favore di APORTI srl di Milano, contro [REDACTED] foglio 111 part 539 sub 1-2-22-50-51.

9.0 Valutazione dell'immobile e formazione dei lotti

9.1 Metodo di valutazione degli immobili

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato degli immobili nello stato in cui si trovano, si sono seguite le indicazioni riportate al punto 9 del mandato



conferitomi, adottando quale procedimento di stima quello sintetico comparativo. Quali valori unitari di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili si sono utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (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, destinazione e valori di mercato:

	Valori OMI €/mq		
	Min	Max	Medio
Commerciale magazzini	270	410	340
Commerciale negozi	690	1.350	1.020
Terziaria uffici	500	750	625

Il valore unitario dell'OMI prescelto è stato moltiplicato per la superficie commerciale di ciascun immobile. Al fine di avvicinare il più possibile i valori standard al più probabile valore di mercato degli immobili, al valore complessivo così determinato si sono applicate delle aggiunte/detrazioni che tengono conto delle reali peculiarità degli immobili, quali tra l'altro:

- dinamicità delle compravendite aventi per oggetto beni simili nell'area in oggetto;
- vicinanza alle principali arterie viarie, la facilità di accesso;
- appetibilità degli immobili quale sede di attività produttive ed il loro stato d'uso;
- presenza di oneri giuridici non eliminabili con il procedimento;
- oneri condominiali insoluti;
- oneri di sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni depositi;
- l'assenza di garanzia per vizi degli immobili venduti all'asta.

9.2 Formazione dei lotti e loro valutazione

Sulla scorta della descrizione di cui al paragrafo 3.0, si provveduto alla creazione dei seguenti lotti:



LOTTE	Indirizzo	Foglio	Particella	sub	Superficie lorda mq	Note
Lotto 1 Negozio	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra	111	539	1	168,00	Panificio
Lotto 2 Uffici	Caltagirone via Bouganvillea 20, Piano Terra	111	539	2	268,00	Uffici
Lotto 3 Deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato	111	539	22	73,80	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	Comprende il sub 51 e parte del sub 22
Lotto 5 deposito	Caltagirone via Icaro 2, Piano seminterrato	111	539	50	186,30	

1105,60

Gli oneri condominiali, riportati al capitolo 10.0, sono stati ripartiti quali detrazioni al valore OMI proporzionalmente alla superficie di ciascun immobile ovvero 4.53€/mq (=5.006,70€/1.105,60mq).

Gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica dei sub 22 e 51 sono stati ripartiti in parti uguali a ciascun lotto quali detrazioni al valore OMI (800€/2=400€/lotto)

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

Sito nel centro abitato di Caltagirone, in via Bouganvillea 20, nel nuovo centro posto a sud della città, in catasto al foglio 111 part. 539 sub 1, locale a piano terra con ingresso autonomo, avente destinazione panificio, facente parte di un edificio condominiale di maggiore estensione, superficie al lordo dei muri pari a circa 168mq, comprendente un vano destinato alla vendita, un altro a laboratorio ed un blocco servizi igienici. Presenti tutti gli impianti tecnologici necessari, nel complesso in ottimo stato manutentivo-conservativo, necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

9.3.1 Stima del più probabile valore di mercato

Considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario di partenza utilizzato per la stima dell'immobile è il valore massimo riportato dall'OMI per la categoria corrispondente, pari a 1.350€/mq. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale



valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile detraendo la quota degli oneri condominiali corrispondente.

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **226.038,96€** di seguito il procedimento di calcolo nel dettaglio:

LOTTO 1 - Negozio Caltagirone via Bouganvillea 20 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 €
<i>aggiunte al valore standard</i>		
	-	

B - Sommano aggiunte -

	% rispetto al valore OMI	Sommano €
<i>detrazioni al valore standard</i>		
Oneri condominiali	-0,34%	- 761,04

C - Sommano detrazioni - 761,04

Valore di mercato Lotto 1 (A+B+C)	226.038,96
--	-------------------

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

Sito nel centro abitato di Caltagirone, in via Bouganvillea 20, nel nuovo centro posto a sud della città, in catasto al foglio 111 part. 539 sub 2, locale a piano terra con ingresso autonomo, avente destinazione ufficio, facente parte di un edificio condominiale di maggiore estensione, superficie al lordo dei muri pari a circa 268mq, comprendente n.7 vani destinati ad ufficio, n.1 vano ripostiglio e n. 3 servizi igienici. Presenti tutti gli impianti tecnologici necessari, nel complesso in buono stato manutentivo-conservativo. Necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

9.4.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il valore unitario di partenza utilizzato per la stima dell'immobile è il valore medio tra quello massimo e quello minimo riportato dall'OMI per la categoria corrispondente, pari a 625€/mq. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale valore



unitario per la superficie commerciale dell'immobile detraendo la quota degli oneri condominiali corrispondente.

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **166.285,96€**, di seguito il procedimento di calcolo nel dettaglio:

LOTTO 2 - Uffici Caltagirone via Bouganvillea 20 fg.111 part 539/2

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

A - Totale valore standard ufficio valori OMI 167.500,00

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

B - Sommano aggiunte -

detrazioni al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €
Oneri condominiali	-0,72%	- 1.214,04

C - Sommano detrazioni - 1.214,04

Valore di mercato Lotto 2 (A+B+C) 166.285,96

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

Sito nel centro abitato di Caltagirone, in via Icaro 2, nel nuovo centro posto a sud della città, in catasto al foglio 111 part. 539 sub 22, locale a piano seminterrato con ingresso autonomo da vano scala e rampa carrabile condominiale destinato a garage, allo stato attuale è suddiviso longitudinalmente con un muro in due ambienti di cui uno accorpato al sub 51 (lotto 4). Fa parte di un edificio condominiale di maggiore estensione, superficie al lordo dei muri pari a circa 73,80mq, comprendente un unico ambiente. Presente l'impianto elettrico di illuminazione, nel complesso in buono stato manutentivo-conservativo. Necessita di regolarizzazione urbanistica della divisione in due porzioni, di cui una accorpata al sub 51 (lotto 4) e corrispondente aggiornamento della planimetria catastale.

9.5.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il valore unitario di partenza utilizzato per la stima dell'immobile è il valore medio tra quello massimo e quello minimo riportato dall'OMI per la categoria corrispondente, pari a 340€/mq. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale valore



unitario per la superficie commerciale dell'immobile detraendo la quota degli oneri condominiali corrispondente e la metà degli oneri complessivi (800€) necessari per la regolarizzazione urbanistica della citata suddivisione in due porzioni.

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a 24.357,69€, di seguito il procedimento di calcolo nel dettaglio:

LOTTO 3 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 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 €	
	-		
B - Sommano aggiunte			-
detrazioni al valore standard	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
Oneri condominiali	-1,33%	-	334,31
Rogolar. suddivisione/accorpamento (1/2 di 800€)	-1,59%	-	400,00
C - Sommano detrazioni			- 734,31
Valore di mercato Lotto 3 (A+B+C)			24.357,69

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

Sito nel centro abitato di Caltagirone, in via Icaro 2, nel nuovo centro posto a sud della città, in catasto al foglio 111 part. 539 sub 51 e porzione sub 22, locale seminterrato con ingresso autonomo da vano scala e rampa carrabile condominiale destinato a deposito, allo stato attuale comprende un vano di connessione agli altri adibito a deposito, attraverso il quale si accede ad un ripostiglio, ad un vano adibito sempre a deposito, ad un ulteriore deposito accorpato da una porzione del sub 22, ad un servizio igienico con antibagno. Fa parte di un edificio condominiale di maggiore estensione, superficie al lordo dei muri pari a circa 409,50mq. Presente l'impianto elettrico di illuminazione, nel complesso in buono stato manutentivo-conservativo. Necessita di regolarizzazione urbanistica dell'accorpamento con la porzione del sub 22 e corrispondente aggiornamento della planimetria catastale.



9.6.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il valore unitario di partenza utilizzato per la stima dell'immobile è il valore medio tra quello massimo e quello minimo riportato dall'OMI per la categoria corrispondente, pari a 340€/mq. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile detraendo la quota degli oneri condominiali corrispondente e la metà degli oneri complessivi (800€) necessari per la regolarizzazione urbanistica del citato accorpamento con la porzione del sub 22.

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **136.974,97€**, di seguito il procedimento di calcolo nel dettaglio:

LOTTO 4 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/51/22(porz.)

LOTTO 4	Superficie commerciale mq	Valore OMI €/mq	Valore €
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>d=a×b×c</i>
Deposito	409,5	340	139.230,00

A - Totale valore standard ufficio valori OMI 139.230,00

<i>aggiunte al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €
	-	

B - Sommano aggiunte -

<i>detrazioni al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €
Oneri condominiali	-1,33%	- 1.855,04
Rogolar. accorpamento (1/2 di 800€)	-0,29%	- 400,00

C - Sommano detrazioni - 2.255,04

Valore di mercato Lotto 4 (A+B+C)	136.974,97
--	-------------------

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

Sito nel centro abitato di Caltagirone, in via Icaro 2, nel nuovo centro posto a sud della città, in catasto al foglio 111 part. 539 sub 50, locale seminterrato con ingresso autonomo da vano scala e rampa carrabile condominiale, allo stato attuale comprende un unico ambiente adibito a deposito. Fa parte di un edificio condominiale di maggiore estensione, superficie al lordo dei muri pari a circa 186,30mq. Presente l'impianto elettrico di illuminazione, nel complesso in buono stato manutentivo-conservativo.



9.7.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il valore unitario di partenza utilizzato per la stima dell'immobile è il valore medio tra quello massimo e quello minimo riportato dall'OMI per la categoria corrispondente, pari a 340€/mq. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile detraendo la quota degli oneri condominiali corrispondente.

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **62.498,06€**, di seguito il procedimento di calcolo nel dettaglio:

LOTTO 5 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 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 €	
	-		
B - Sommano aggiunte			-
<i>detrazioni al valore standard</i>	% rispetto al valore OMI	Sommano €	
Oneri condominiali	-1,33%	-	843,94
C - Sommano detrazioni			- 843,94
Valore di mercato Lotto 5 (A+B+C)			62.498,06

10.0 Possesso degli immobili, formalità, vincoli ed oneri

Tutti gli immobili risultano essere concessi in locazione commerciale alla [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, con contratto dell'1/3/2021 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/3/2021 al n. 004571-serie 3T codice identificativo TXN21T004571000JJ. Lo stesso ha la durata di 6 anni con decorrenza 1/3/2021 ed è tacitamente rinnovabile alla scadenza per ulteriori 6 anni. Prezzo della locazione concordato 20.400€/anno (=1.700€/mese), le parti hanno concordato inoltre che il locatario dovrà eseguire opere per cambio di destinazione d'uso approvando computo metrico dei lavori e che gli oneri condominiali sono a carico del locatario.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Il lotto 1 di via Bouganvillea 20 fg. 111, part. 539, sub 1, negozio adibito a panificio, è stato sub-locato dalla [REDACTED] alla Ditta Individuale [REDACTED] con contratto dell'1/4/2021 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/4/2021 al n. 006118-serie 3T codice identificativo TXN21T00611800BB. Il contratto ha la durata di 6 anni con decorrenza 1/4/2021 ed è tacitamente rinnovabile alla scadenza per ulteriori 6 anni. Prezzo concordato della locazione 12.000€/anno (=1.000€/mese). Gli oneri condominiali sono a carico del sub-locatario.

Da copia di contratto trasmesso dal rappresentante del debitore esecutato, la [REDACTED] ha concesso in sub-affitto alla signora [REDACTED] una porzione di 82mq del Lotto 2, di via Bouganvillea 20 fg. 111, part. 539, sub 2, da adibire a deposito/magazzino. Il contratto non è registrato ed ha una durata di anni 1 tacitamente rinnovabile, con decorrenza dall'1/3/2021. Il canone concordato è pari a 100€/mensili comprese spese condominiali.

Con ulteriore contratto, sempre trasmesso dal rappresentante del debitore esecutato, la [REDACTED] ha concesso in sub-affitto alla [REDACTED] una porzione di 60mq del Lotto 2, di via Bouganvillea 20 fg. 111, part. 539, sub 2, da adibire a ufficio e/o equipollente utilizzo. Il contratto non è registrato ed ha una durata di anni 1 tacitamente rinnovabile, con decorrenza dall'1/3/2021. Il canone concordato è pari a 100€/mensili comprese spese condominiali. Da indagini effettuate, il sub-locatore attualmente utilizza ancora l'immobile.

Oneri condominiali. Con PEC inviata il 25/11/2024 all'amministratore del condominio "Villa Alda", ove sono ubicati gli immobili, si è fatta esplicita richiesta della quantificazione di eventuali debiti condominiali a carico del debitore esecutato. Con risposta del 26/11/2024 l'Amministratore comunicava l'esistenza di debiti. Al 31/01/2024 il debito a carico della [REDACTED] in liquidazione era di € 3.261,78 per Anno 2023, come da Bilancio Consuntivo approvato, mentre per l'anno 2024 è di € 1.744,92 come da Bilancio Preventivo approvato, per un totale di € 5.006,70, allegando bilanci 2023 e 2024 e verbale di assemblea.

11.0 Procedure espropriative per pubblica utilità

Non si sono rilevate procedure espropriative a carico dei beni pignorati.



12.0 Normativa sulla certificazione energetica

Gli immobili di cui al Lotto 1 e Lotto 2 rientrano nelle categorie per cui vige l'obbligo della redazione dell'APE, per contro, la destinazione dei lotti 3-4 e 5 non necessita della redazione dell'APE. Poichè i lotti necessitano di aggiornamento delle planimetrie catastali, cambierà la loro individuazione e consistenza catastale, pertanto si ritiene opportuna la redazione degli APE successivamente all'allineamento della situazione catastale con lo stato di fatto rilevato.

Conclusioni

Si sono creati n. 5 lotti corrispondenti alle altrettante unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento ricadenti nel centro abitato di Caltagirone. Tuttavia occorre aggiornare la planimetria catastale dei Lotti 1-2-3-4, il cui stato di fatto non coincide con le planimetrie catastali depositate in Catasto. Riscontrato anche un accorpamento di una porzione del sub 22 al sub 51 (Lotto 4) per il quale occorre regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Caltagirone.

Le condizioni conservative e manutentive degli immobili sono buone, tutti sono piuttosto appetibili sul mercato in quanto attigui alle principali arterie viarie urbane. Nella valutazione si è fatto riferimento ai valori OMI apportando opportune aggiunte e detrazione secondo le peculiarità di ciascun immobile. Gli immobili non sono in possesso del debitore esecutato sussistendo contratti di affitto e sub affitto in favore di terzi non interessati dalla presente procedura, sono presenti oneri condominiali insoluti.

<i>Riepilogo valutazione lotti</i>	<i>Valore stimato €</i>
LOTTO 1 - Negozio Caltagirone via Bouganvillea 20 fg.111 part 539/1	226.038,96
LOTTO 2 - Uffici Caltagirone via Bouganvillea 20 fg.111 part 539/2	166.285,96
LOTTO 3 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/22	24.357,69
LOTTO 4 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/51/22	136.974,97
LOTTO 5 - Deposito Caltagirone via Icaro 2 fg.111 part 539/50	62.498,06
Valore complessivo dei Lotti	616.155,63

Caltagirone lì 29/11/2024

Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Si allegano alla relazione:

-Verbale di sopralluogo;

Si allegano in separato elaborato:

ALLEGATO 1

- Planimetrie degli immobili in scala 1:100
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Visura catastale degli immobili;
- Contratti di affitto;
- PEC Amministratore condominio (debiti)



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Verbale di spello

Il giorno 15 del mese di ottobre dell'anno 2024, dopo avere preventivamente convocato le parti, alle ore 9.30 ha avuto esecuto gli immobili. Sono presenti il signor Salvatore D. Stefano nelle qualità di ~~proprietario~~ delegato delle FADIS e il custode avv. Edoardo Cepipipi. Il custode ha gli avvisamenti: si legge all'esecuto in ordine alla custodia, della possibilità di definire le procedure per evitare le vendite.

Il custode ha verificato che gli immobili non presentano pericoli per semi e fomme o cose.

Ho provveduto ed effettuato i rilievi planimetrici e fotografici degli immobili presentando appunti in fogli separati.

Alle ore 11.00 si concludono le operazioni fatte dal che il presente Verbale che viene letto e sottoscritto dai presenti.

Claudio Petta
Edoardo Cepipipi
Il Custode