

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Dott. Ing. Giovanni Criscione**

Esecuzione immobiliare n. 30/2020 R.G.E.

Promosso da: Siena NPL 2018 s.r.l. rappresentata da Julet S.p.A.

Contro: esecutato 1 e esecutato 2

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: ALLEGATO 5

perizia di stima conforme alla direttiva per la protezione dei dati personali



Ill.mo Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

### **Incarico**

Con decreto di nomina del 18/09/2023 e giuramento del 20/09/2023, il Giudice Agata Maria Patrizia Cavallaro conferiva al sottoscritto, Dott. Ing. Giovanni Criscione, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 30/2020 RGE, promosso da Siena NPL 2018 s.r.l. rappresentata da Julet S.p.A. contro esecutato 1 e esecutato 2.

### **Lotto unico**

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare sita in Ramacca, via Santissimo Crocifisso n. 215 piano terra, primo e secondo, individuato al Foglio 140 P.Illa 1439, categoria catastale A/4 di classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 158 mq e rendita 153,39 €.

### **Completezza documentazione ex art. 567**

La documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è completa. Il precetto è stato notificato in data 17/01/2020. L'atto di pignoramento immobiliare è stato restituito, come attestato dall'ufficiale giudiziario, in data 19/06/2020, l'iscrizione al ruolo il 24/06/2020. Il deposito dell'istanza di vendita corretta è avvenuto il 25/06/2020, il certificato notarile in notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) il 12/09/2020.

La relazione notarile sostitutiva è accompagnata dal solo estratto di mappa catastale che individua il bene con l'attuale identificativo.

All'interno del documento sono elencati gli accertamenti ipotecari eseguiti dal 01/01/1990 al 27/08/2020 nei confronti dei nominativi in passato ed attuali intestatari. Si evidenziano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria iscritta il 17/03/2006 ai nn. 18831/6108, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/03/2006, ai rogiti del Notaio Vigneri Giovanni da Catania, rep. N. 74437/24830 a favore della BANCA ANTONIANA-POPOLAREVENETA S.P.A. con sede in Padova – codice fiscale 02691680280 e contro i coniugi in regime di comunione

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



legale dei beni, signori esecutato 1 e esecutato 2, per un monte ipotecario di 112.000,00 € ed un capitale di 56.000,00€. Durata 20 anni avente per oggetto beni di esecutato 1 e esecutato 2 per ½ ciascuno di piena proprietà – abitazione di tipo popolare A/4 in Ramacca foglio 140 particella 1439.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27/08/2020 ai nn. 33661/21290, nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/06/2020, Tribunale di Caltagirone, rep. n. 198 a favore di SIENA NPL2018 S.R.L. con sede in Roma – CF:14535321005 e contro i signori esecutato 1 e esecutato 2 per ½ ciascuno di piena proprietà – abitazione di tipo popolare A/4 in Ramacca foglio 140 particella 1439

In data 03/10/2023 al protocollo n. 0028671, il CTU ha inoltrato agli uffici del comune di Ramacca richiesta dei certificati di stato civile e residenza degli esecutati. Dal certificato si evince che i signori esecutato 1 e esecutato 2 hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 03/09/1992, senza alcuna successiva annotazione. Gli uffici preposti hanno indicato l'indirizzo di residenza alla via Santa Lucia n. 3.

Il CTU ha provveduto ad estrarre la visura catastale storica, dove ha ripercorso la proprietà del compendio nel ventennio, le planimetrie catastali e la visura al catasto dei terreni, dove ha individuato l'estensione del lotto di complessivi 64 mq, ove insiste la struttura.

### **Identificazione e individuazione del bene**

Il bene è correttamente individuato nell'atto di pignoramento dall'identificativo catastale urbano, posto nel comune di Ramacca al F. 140, p.lla 1439, piani T, 1 e 2. L'attuale accesso è da via Santa Lucia n. 3, diversamente da come riportato in tutta la documentazione, ovvero via Santissimo Crocifisso n. 215. Il compendio si compone di una struttura sviluppata su tre livelli (terra, primo e secondo) ed è posta ad angolo tra le vie SS. Crocifisso, Santa Lucia e Luigi Cadorna con affacci sui tre fronti.

Dalla visione dell'estratto di mappa allegato agli atti che individua la p.lla 1439, si segnala che l'area esterna alla proprietà posta oltre il confine est è occupata dalla particella 1657, estranea alla procedura esecutiva che nei fatti invade l'intera carreggiata stradale di via Cadorna e parte dell'attuale struttura edificata.

Sul fronte sud di via Santa Lucia, è presente una piccola corte alla p.lla 1439.

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



Il confine ovest è con via SS. Crocifisso.

La superficie dell'intera particella 1439 ove è inserita la struttura, come riportato al catasto terreni è di 64 mq.

### **Descrizione del bene**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, primo e secondo con accesso da via Santa Lucia 3. Con ogni probabilità, l'intera struttura portante è in muratura con blocchi di tufo, chiusure verticali spesse circa 40 cm al piano terra e 30/25 cm ai livelli superiori, chiusure orizzontali intermedie piane, realizzate con travetti prefabbricati in ferro e laterizi. L'immobile, per quanto visto in sede di sopralluogo, è stato negli ultimi anni oggetto di interventi di manutenzione, con sostituzione di infissi, pavimenti e finiture superficiali, e con rifacimento degli intonaci sui tre prospetti principali.

Varcato un cancello pedonale realizzato in ferro da via Santa Lucia n. 3, si entra all'interno di una corte recintata, oltrepassata la quale e scesi cinque gradini, si accede all'interno del fabbricato. La corte recintata misura circa 60 mq e ingloba tutto il marciapiede. Si segnala che, dall'estratto di mappa, la corte ha dimensioni molto inferiori rispetto a quella recintata, calcolati in 13 mq.

Il corpo scale è realizzato con rampe poste in direzione dell'accesso pocanzi menzionato. Al piano terraneo si individua sulla destra un'ampia sala di 20.30 mq utilizzata come deposito. Alla sala è possibile accedere direttamente dall'esterno a mezzo ampia apertura di 5,50 mq sulla via Cadorna snc. Alla sinistra del corpo scale, è individuata una cucina di 21,00 mq, illuminata da due aperture. I pavimenti sono in cotto, le pareti rifinite con pittura. Al primo livello, varcato l'ultimo gradino delle rampe, è presente sulla destra un'altra cucina, della superficie di 16,60 mq. Dall'unico infisso presente, di 2,30 mq, si accede ad un piccolo terrazzo con ballatoio, per complessivi 9,00 mq in parte coperto, e dallo stesso ad una lavanderia di circa 1,00 mq.

Tornando alla rampa di scale e svoltando a sinistra si individua un piccolo corridoio ove sulla sinistra è posto un servizio igienico di 4,00 mq con wc, bidet, box doccia e lavello, aeroilluminato da finestra di 0.90 mq. In fondo al corridoio è presente una camera da letto di 15,30 mq, con apertura di 2,26 mq dalla quale si accede ad un ballatoio con affaccio sulle vie SS. Crocifisso e Santa Lucia. Riprese le scale e giunti al secondo ed ultimo piano, sulla destra è posta una camera da letto di 17 mq con accesso a ballatoio, sulla sinistra un'altra camera da letto di 17.20 mq con accesso sia a ballatoio che ad un servizio igienico di 4.65 mq dotato di apertura finestrata.

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisticara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



I pavimenti sono per la totalità realizzati con mattoni ceramici, ad esclusione delle rampe di scale che risultano non pavimentate. Le pareti sono rivestite con mattonelle nei servizi igienici ed in cucina, mentre sono rifinite con pittura colorata negli altri ambienti. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne. L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante. Si individuano due boiler elettrici, per la produzione di acqua calda, e tre climatizzatori mono split posti in cucina ed in due camere da letto.

### **Titolarità**

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata al 02/10/2023, si apprende che l'unità immobiliare per cui si relaziona appartiene dal 16/03/2006 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai coniugi eseguiti 1 e eseguito 2 - in virtù di atto di compravendita del 16/03/2006, Pubblico ufficiale VIGNERI GIOVANNI, Sede CATANIA (CT), Repertorio n. 74436, e VOLTURA D'UFFICIO del 16/03/2006, Pubblico ufficiale NOT.G.VIGNERI, Sede CATANIA (CT), Repertorio n. 74436 - REC.VOLT.MOD.UNICO COMPRAVENDITA Voltura n. 9621.1/2008 - Pratica n. CT0180582 in atti dal 16/04/2008.

### **Regolarità urbanistica edilizia e catastale**

L'unità oggetto della procedura esecutiva ricade, all'interno del vigente PRG, in zona B. Il sottoscritto, in data 03/10/2023, ha inoltrato al comune di Ramacca richiesta volta all'acquisizione di documenti per accertare la regolarità edilizia dell'immobile, intestando la ricerca oltre che al bene, anche all'attuale e ai passati intestatari. L'UTC, in data 09/10/2023, ha risposto di non poter attivare le procedure di ricerca del bene in assenza di specifico protocollo dell'autorizzazione edilizia, o limitando la ricerca ad uno specifico arco temporale. Il cognome individuato tra i precedenti proprietari, senza le predette limitazioni, forniva innumerevoli autorizzazioni edilizie che, al costo di € 30 per ogni fascicolo da visionare, avrebbe determinato un esorbitante costo. Il CTU ha dunque preferito consultare, presso l'archivio notarile di Catania, una copia dell'atto di acquisto dei coniugi eseguito 1 e eseguito 2, in notaio Vigneri Giovanni di Catania, repertorio n. 74436 del 16/03/2006. Dalla lettura del documento, del quale si è successivamente acquistata e prelevata copia in data 27/11/2023, si legge che *“ai fini di quanto previsto dalla vigente normativa urbanistica, ... n.d.r. ... relativamente all'immobile urbano oggetto del presente atto, che è stato costruito con inizio dei lavori anteriore al 1 settembre 1967 e che non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere*

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



*licenza o concessione edilizia*”. A quel punto, presso l’ufficio tecnico del comune di Ramacca, il sottoscritto ha limitato la richiesta di accesso agli atti ai soli due ex proprietari [REDACTED] e ad un periodo temporale a ridosso del 1967, considerando che il loro acquisto è datato 06/08/1965. L’UTC del Comune di Ramacca ha rinvenuto la licenza per l’esecuzione dei lavori n. 1585 del 26/08/1969, relativa alla demolizione e ricostruzione di una struttura destinata ad abitazione per conto del signor [REDACTED], presso il comune di Ramacca alla via Crocifisso n. 215; comprensiva di planimetrie, sezioni e prospetti, ed una scheda ove si certifica l’effettivo inizio delle lavorazioni nel settembre 1969.

Alla luce di quanto scritto, il CTU, pur evidenziando elementi di nullità dell’atto, come riportato nella legge 47/85 che impone negli atti di compravendita l’indicazione dell’autorizzazione edilizia se successiva al 01/09/1967, e per le quali rimanda a valutazioni di dettaglio il Giudice designato, e stabilita comunque la presenza di una struttura a quella data, reputa di conseguenza che non sia invalidato il contratto di acquisto.

Da un’attenta visione delle planimetrie, delle sezioni e dei prospetti del progetto allegato all’autorizzazione edilizia, si sottolinea la non aderenza alla reale situazione edificata sui luoghi. Nel progetto la struttura occupa una superficie in pianta di 33 mq, si compone di 3 livelli, di cui l’ultimo in parte destinato ad un terrazzo. La volumetria indicata nella scheda, allegata alla richiesta, individua un volume complessivo da edificare di 230mc. In realtà, la superficie oggi occupata in pianta dall’edificato è di circa 64 mq, ovvero pari alla superficie catastale dell’intera p.lla 1439. La superficie misurata nell’estratto di mappa, sottratta la corte, è di 54 mq. Anche la superficie coperta, riportata di 33 mq, risulta inferiore a quella misurata nelle tavole allegate al progetto, pari a circa 38 mq.

Alla luce di quanto scritto, si può dunque affermare che una porzione della struttura individuata sui luoghi è abusiva, poiché realizzata oltre che senza autorizzazione, in parte su sedime non individuato dalla p.lla 1439. La porzione abusiva non è, ad oggi, sanabile.

L’unica strada percorribile è quella di demolire le porzioni abusive, e di sanare le restanti difformità.

Nella porzione di fabbricato individuato ed autorizzato nella licenza per l’esecuzione dei lavori n. 1585 del 26/08/1969, se confrontata con la reale situazione, si individuano alcuni abusi: ricondotti alla posizione delle aperture ed alla diversa distribuzione degli spazi interni; ma questi ultimi, a giudizio dello scrivente, sono sanabili.

**Sotto il profilo catastale**, dalla lettura della visura si apprende che dal 31/12/1992 l’unità

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



immobiliare, a seguito di ampliamento (del quale non si è a conoscenza di autorizzazioni), è passata da 1,5 vani al piano terra, ai 5,5 vani ai piani T, 1 e 2.

**La superficie individuata nelle planimetrie**, a meno di piccole differenze per la mancata realizzazione di alcuni ballatoi e piccole porzioni di strutture scoperte, ricalca lo stato dei luoghi. Tuttavia alla luce di quanto scritto in precedenza, circa l'aggiunta di corpi non individuati nel progetto depositato in Comune, si può affermare che non è rispettata la regolarità catastale. La medesima struttura conferma e avvalorata la ricostruzione sin qui esposta dal sottoscritto. Il prospetto nord, realizzato in parte in aderenza con altre unità immobiliari, non è rifinito con intonaco, ma mantiene a vista i blocchi utilizzati nella sua realizzazione. Dalla visione appare evidente la traccia di corpi murari aggiunti, per i quali però non è possibile rintracciare l'effettiva data di realizzazione.

Si segnala che la volumetria di 230 mc riportata nella domanda di licenza di costruzione è inferiore alla reale volumetria calcolata dagli elaborati in essa contenuti, che si stima in 320 mc. Tale ultimo valore in effetti collimerebbe con la volumetria realizzabile moltiplicando la superficie dell'intera particella di 64 mq con l'Indice di fabbricabilità fondiaria oggi come allora prevista per la zona B di 5 mc/mq, ed una volumetria realizzabile di 320 mc. Alla luce di quest'ultime considerazioni, appare superfluo anche effettuare ulteriori accessi agli atti presso l'UTC del comune di Ramacca alla ricerca di ulteriori autorizzazioni; sia perché l'ampliamento segnalato nella visura catastale del 31/12/1992 avrebbe dovuto imporre in sede contrattuale una maggiore attenzione nel dimostrarne la legittimità, ma ciò non ha trovato seguito nell'atto di acquisto repertorio n. 74436 del 16/03/2006, ove si fa riferimento all'immobile con la sola dichiarazione della proprietà "ante 09/1967"; sia perché la volumetria prevista realizzabile di 5mc/mq per l'odierna zona B è pienamente raggiunta con il progetto depositato, inoltre l'attuale struttura realizzata è in parte esterna al perimetro della particella 1439, e dunque appare quantomeno improbabile la presenza di una autorizzazione.

In conclusione, si può affermare che per consentire la commerciabilità del bene dovranno demolirsi le porzioni di strutture non inserite all'interno del progetto depositato. La volumetria da demolire è in pianta stimata in circa 22 mq, da ripetere per i tre livelli posti alla destra del vano scala, e circa 16 mq per il terrazzo oggi chiuso, posto nel prospetto ovest dell'ultimo livello. Nel complesso la volumetria da demolire è di circa 270 mc.

Non si è provveduto alla richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica in quanto le aree sono riportate al catasto fabbricati e la porzione della corte è di superficie inferiore ai 5000 mq.

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisticara 21- 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489





## Stato di occupazione

L'immobile è occupato dai coniugi esecutato 1 e esecutato 2, come si evince dal certificato di residenza allegato.

## Stima e formazione lotti

La determinazione del valore dell'immobile sito in Ramacca, via Santa Lucia n. 3, si è ottenuta eseguendo la media tra i valori acquisiti adottando due diversi metodi estimativi: sintetico e analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare il valore unitario del bene per comparazione con altri simili di cui è noto il prezzo di mercato. Le caratteristiche dei beni, applicando appositi coefficienti correttivi, sono state omogeneizzate al fine di poterle confrontare.

A tal fine sono state esperite indagini presso operatori del settore immobiliare e siti internet specializzati, ove sono emersi una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili che per ubicazione, caratteristiche intrinseche e estrinseche sono assimilabili a quello in esame.

La ricerca si è resa particolarmente difficile per l'attuale situazione di stagnazione in cui versa il mercato immobiliare.

Dall'indagine è emersa una casistica molto variegata la cui quotazione varia dai 270,00 €/mq ai 400,00 €/mq per le abitazioni della stessa classe catastale, e dai 410,00 € ai 610,00 € per abitazioni civile. La classe A/4, attribuita all'unità immobiliare, appare sottodimensionata rispetto sia alle finiture che alla dimensione dell'unità. Le caratteristiche minime generalmente richieste per una categoria A/4 sono:

- Metratura commerciale inferiore ai 100 mq e consistenza catastale fino a 5 vani;
- Presenza di un solo servizio igienico;
- Distribuzione dei vani che non crea disimpegni e separazioni tra zone che hanno destinazione differente;
- Forniture di tipo economico;
- Epoca di costruzione che risale agli anni '50-'60.

Le caratteristiche appropriate per una destinazione A/2 sono:

- Metratura commerciale superiore ai 100 mq e consistenza catastale che supera i 5.5 vani;
- Presenza di 2 bagni;
- Suddivisione tra zona giorno e zona notte;

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisticara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489





- Presenza di un soggiorno o una sala con consistenza uguale o maggiore alla consistenza massima del vano catastale;
- Finiture civili;
- Epoca di costruzione dagli anni '70.

Per la stima si considererà la superficie commerciale della struttura per come rappresentata nel progetto depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Ramacca, che considera una superficie in pianta del lotto edificato di 3.95m x 9.70 m, ovvero circa 38 mq al piano terra e piano primo e 7 mq di balconi, mentre all'ultimo livello 20 mq di terrazzo e balcone e 25 mq edificato.

La superficie commerciale si è calcolata considerando:

- 100% delle superfici calpestabile utile;
- 100% dei muri perimetrali;
- 30% di terrazze e balconi;
- 15% corte giardino;

Per complessivi 111 ,00 mq.

Per la stima, dunque, lo scrivente si riferirà ad immobili di classe A/2, poiché più in linea con la reale consistenza e finitura del bene.

I valori individuati collimano con quelli pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, avallando i risultati delle ricerche effettuate. A determinare questa forbice contribuiscono una serie di fattori oggettivi di seguito elencati:

- l'ubicazione e la vicinanza ai servizi;
- l'epoca di fabbricazione;
- lo stato di conservazione dell'appartamento;
- le finiture dell'immobile;
- gli impianti tecnologici a servizio;
- gli infissi;
- le porte interne;
- l'esposizione;
- la presenza di parcheggi.

Dall'analisi di ogni singola caratteristica è emerso un coefficiente correttivo che, come detto in precedenza, ha consentito una valutazione più oggettiva.

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



A pesare sul risultato finale influisce negativamente l'assenza dell'ascensore e di un impianto di riscaldamento capillare. Il plurimo orientamento e il buono stato di conservazione offrono elementi valutati positivamente.

Il valore di mercato così ottenuto è di 610,00 €/mq.

Moltiplicando  $111 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq} = 67.710,00 \text{ €}$ .

Applicando la metodologia della stima analitica, il canone di affitto mensile stimato è di 250,00 €/mese per l'abitazione. Considerando il canone annuo complessivo di 3.000,00 €, sottraendo le spese di circa il 20% ed applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5%, il valore del bene è di 68.571,00 €.

Operando una media tra le due metodologie, **il valore di stima è arrotondato a 68.000,00 €** (sessantottomila/00 euro). **A questo importo andranno sottratte le spese** per la demolizione delle porzioni abusive, e le spese per la sanatoria relative alla mancata realizzazione di alcune aperture e la diversa distribuzione degli spazi interni (art. 37, DPR 380/2001).

Il calcolo approssimativo si è determinato misurando la volumetria vuoto per pieno da demolire e moltiplicando per il costo di demolizione e trasporto a discarica estrapolato dal corrente prezzario regionale.

- 270 mc da demolire;
- voce 01.03.02 corrente prezzario regione Sicilia di 11.87 €/mc per demolizione in ambito urbano;
- voce 01.02.05.002 corrente prezzario Regione Sicilia di 10.40 €/mc per trasporto a discarica considerata a circa 20 Km.

**La cifra determinata è di circa 6.000,00 €.**

Si valuta di **aggiungere circa 4.000,00 €** per sanatoria, ex art. 37 DPR 380/2001 delle aperture e diversa distribuzione degli spazi interni, spese tecniche per piccoli interventi di completamento delle finiture.

Sottraendo dunque 10.000,00 € al valore in precedenza individuato, si valuta congrua la cifra a base d'asta di 58.000,00 €.

Riassumendo:

**- Lotto unico, dal valore di mercato complessivo pari a 58.000,00 € (cinquantottomila/00 euro).**

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21- 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489



**Attestazione di prestazione energetica**

L'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 192/05 prescrive che nella compravendita di un bene il venditore debba fornire all'acquirente l'attestato di prestazione energetica, da allegare al contratto di vendita. Sono previsti casi di esclusione che però non rientrano in quello in esame.

Il CTU ha pertanto provveduto alla redazione dell'APE, che si allega.

Si allegano i seguenti documenti:

- all. n. 1 - progetto licenza edilizia n. 1585 del 26/08/1969;
- all. n. 2 - copia atto di acquisto in notaio Giovanni Vigneri di Catania del 16/03/2006;
- all. n.3 - rilievo fotografico;
- all. n.4 - planimetria catastale, visure catastali aggiornate;
- all. n.5 - perizia di stima conforme alla direttiva per la protezione dei dati personali;
- all. n.6 - verbale sopralluogo, certificato di matrimonio, certificato di residenza,  
risposta UTC comune di Ramacca accesso agli atti;
- all. n.7 - Attestato di Prestazione Energetica.
- all. n.8 - confronto perimetro struttura edificata con struttura autorizzata e lotto p.lla 1439,  
porzione fabbricato da demolire, planimetrie stato di fatto.

Caltagirone, 16/01/2023

Ing. Giovanni Criscione

Dott. Ing. Giovanni Criscione  
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone  
P.I. 04440320879  
Email: criscionegiovanni@gmail.com  
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu  
cell: 3207636489

