

**STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE  
VIA RAGUSA, N°17°  
95041 - CALTAGIRONE  
TEL. 3338373662**

**COD. FISC. PCA MHL 72E06B4280  
PARTITA IVA 03338050879**

Caltagirone li, 21/04/2022

**- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -**

**----- CONSULENZA TECNICA -----**

**RELAZIONE DI STIMA**

**- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 -**

PROMOSSA DALLA FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO + 1”

**IL C.T.U.  
Geom. Pace Michelangelo**

**Firmato digitalmente**

*Giudice Dott.ssa Cavallaro*

STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE  
VIA RAGUSA N°17  
95041 – CALTAGIRONE (CT)  
CELL. 333-8373662  
*pec* [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020**

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Promossa dalla: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**  
CONTRO

**AVVISO PER ACCERTAMENTI TECNICI**

Avv.to **Biagio Pace** Corso Vittorio Emanuele n°8 – CALTAGIRONE (CT)  
*PEC* [biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)  
*n.q. di Custode Giudiziario*

Avv.to **Alba Francesco** via Piave n°2 - CATANIA (CT)  
*PEC* [francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)  
*Per i creditori precedenti*

Sig. [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Sig.ra [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone in via Ragusa n°17, quale C.T.U. nominato nella procedura di esecuzione immobiliare indicata in oggetto, avverte le S.V. che le operazioni peritali, avranno inizio in data **martedì 1/02/2022.**

Fissa appuntamento per le ore **9:00**, sui luoghi oggetto di esecuzione, precisamente nella villetta (di proprietà di [redacted] sita a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n°.... (già Contrada Mazzone) censita al NCEU al foglio 104 particella 46, per l'inizio delle operazioni peritali.

Si avverte che eventuali altri sopralluoghi saranno fissati di volta in volta, concordandoli con i presenti, per cui non si faranno ulteriori comunicazioni.

Caltagirone li, 18/01/2022

Il Consulente  
Geom. Michelangelo Pace  
*Firmato digitalmente*

**Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 -  
Tribunale Caltagirone**



**Mittente** [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)  
**Destinatario** <[biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)>, <[francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)>  
**Data** 2022-01-18 20:29

lettera-accertamenti.pdf(-114 KB) lettera-accertamenti.pdf.p7m(-116 KB)

-----  
STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE  
VIA RAGUSA N°17  
95041 - CALTAGIRONE (CT)  
CELL. 333-8373662  
pec [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)  
-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 - TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Promossa dalla: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.  
CONTRO

AVVISO PER ACCERTAMENTI TECNICI

Avv.to Biagio Pace Corso Vittorio Emanuele n°8 - CALTAGIRONE (CT)  
PEC [biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)  
n.q. di Custode Giudiziario

Avv.to Alba Francesco via Piave n°2 - CATANIA (CT)  
PEC [francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)  
Per i creditori procedenti

Sig. [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Sig.ra [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone in via Ragusa n°17, quale C.T.U. nominato nella procedura di esecuzione immobiliare indicata in oggetto, avverte le S.V. che le operazioni peritali, avranno inizio in data martedì 1/02/2022.

Fissa appuntamento per le ore 9:00, sui luoghi oggetto di esecuzione, precisamente nella villetta (di proprietà di [redacted] sita a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n°... (già Contrada Marzone) censita al NCEU al foglio 104 particella 46, per l'inizio delle operazioni peritali.

Si avverte che eventuali altri sopralluoghi saranno fissati di volta in volta, concordandoli con i presenti, per cui non si faranno ulteriori comunicazioni.

Caltagirone li, 18/01/2022

Il Consulente  
Geom. Michelangelo Pace

**ACCETTAZIONE: Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone**



**Mittente** [posta-certificata@pro.sicurezza postale.it](mailto:posta-certificata@pro.sicurezza postale.it)  
**Destinatario** <[michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)>  
**Data** 2022-01-18 20:29

[datcert.xml\(-983 B\)](#)  [smime.p7s\(-7 KB\)](#)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 18/01/2022 alle ore 20:29:49 (+0100) il messaggio  
"Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone" proveniente da "michelangelo.pace@geopec.it"  
ed indirizzato a:  
[biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it) ("posta certificata") [francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it) ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: [opec2111.20220118202949.32551.27.1.166@pro.sicurezza postale.it](mailto:opec2111.20220118202949.32551.27.1.166@pro.sicurezza postale.it)

**CONSEGNA: Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone**



**Mittente** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)  
**Destinatario** <[michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)>  
**Data** 2022-01-18 20:29

[dati-cert.xml \(-1 KB\)](#) [postacert.eml \(-318 KB\)](#) [lettera-accertamenti.pdf \(-114 KB\)](#) [lettera-accertamenti.pdf.p7m \(-116 KB\)](#) [smime.p7s \(-7 KB\)](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 18/01/2022 alle ore 20:29:50 (+0100) il messaggio

"Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone" proveniente da "michelangelo.pace@geopec.it" ed indirizzato a "francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2111.20220118202949.32551.27.1.166@pro.sicurezza postale.it

**Oggetto** Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone  
**Mittente** [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)  
**Destinatario** <[biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)>, <[francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)>  
**Data** 2022-01-18 20:29

-----  
STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE  
VIA RAGUSA N°17  
95041 - CALTAGIRONE (CT)  
CELL. 333-8373662  
pec [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)  
-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 - TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Promossa dalla: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.  
CONTRO

AVVISO PER ACCERTAMENTI TECNICI

Avv.to Biagio Pace Corso Vittorio Emanuele n°8 - CALTAGIRONE (CT)  
PEC [biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)  
n.q. di Custode Giudiziario

Avv.to Alba Francesco via Piave n°2 - CATANIA (CT)  
PEC [francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)  
Per i creditori precedenti

Sig. [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Sig.ra [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone in via Ragusa n°17, quale C.T.U. nominato nella procedura di esecuzione immobiliare indicata in oggetto, avverte le S.V. che le operazioni peritali, avranno inizio in data martedì 1/02/2022.

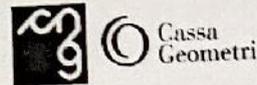
Fissa appuntamento per le ore 9:00, sui luoghi oggetto di esecuzione, precisamente nella villetta (di proprietà di [redacted] sita a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n°... (già Contrada Mazzone) censita al NCEU al foglio 104 particella 46, per l'inizio delle operazioni peritali.

Si avverte che eventuali altri sopralluoghi saranno fissati di volta in volta, concordandoli con i presenti, per cui non si faranno ulteriori comunicazioni.

Caltagirone li, 18/01/2022

Il Consulente

# CONSEGNA: Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone



**Mittente** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**Destinatario** <michelangelo.pace@geopec.it>  
**Data** 2022-01-18 20:29

postacert.eml(-318 KB)  lettera-accertamenti.pdf(-114 KB)  lettera-accertamenti.pdf.p7m(-116 KB)  daticert.xml(-1 KB)  
 Firma digitale(-7 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 18/01/2022 alle ore 20:29:50 (+0100) il messaggio "Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone" proveniente da "michelangelo.pace@geopec.it" ed indirizzato a "biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2111.20220118202949.32551.27.1.166@pro.sicurezza postale.it

## Delivery receipt

The message "Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone" sent by "michelangelo.pace@geopec.it", on 18/01/2022 at 20:29:50 (+0100) and addressed to "biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2111.20220118202949.32551.27.1.166@pro.sicurezza postale.it

**Oggetto** Fwd: invio lettera accertamenti esecuzione immobiliare n.49/2020 - Tribunale Caltagirone  
**Mittente** [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)  
**Destinatario** <biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it>, <francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it>  
**Data** 2022-01-18 20:29

STUDIO TECNICO  
GEOM. MICHELANGELO PACE  
VIA RAGUSA N°17  
95041 - CALTAGIRONE (CT)  
CELL. 333-8373662  
pec [michelangelo.pace@geopec.it](mailto:michelangelo.pace@geopec.it)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 - TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Promossa dalla: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.  
CONTRO

### AVVISO PER ACCERTAMENTI TECNICI

Avv.to Biagio Pace Corso Vittorio Emanuele n°8 - CALTAGIRONE (CT)  
PEC [biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:biagio.pace@cert.ordineavvocaticaltagirone.it)  
n.q. di Custode Giudiziario

Avv.to Alba Francesco via Piave n°2 - CATANIA (CT)  
PEC [francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:francesco.alba@pec.ordineavvocaticatania.it)  
Per i creditori precedenti

Sig. [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Sig.ra [redacted] via Botticino n°4 - CALTAGIRONE (CT)

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone in via Ragusa n°17, quale C.T.U. nominato nella procedura di esecuzione immobiliare indicata in oggetto, avverte le S.V. che le operazioni peritali, avranno inizio in data martedì 1/02/2022.

Fissa appuntamento per le ore 9:00, sui luoghi oggetto di esecuzione, precisamente nella villetta (di proprietà di [redacted]) sita a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n°... (già Contrada Mazzone) censita al NCEU al foglio 104 particella 46, per l'inizio delle operazioni peritali.

Si avverte che eventuali altri sopralluoghi saranno fissati di volta in volta, concordandoli con i presenti, per cui non si faranno ulteriori comunicazioni.

Caltagirone li, 18/01/2022

Il Consulente  
Geom. Michelangelo Pace

**Avviso di ricevimento**

compilazione a cura del mittente

Raccomandata     Pacco

Assicurata    Euro \_\_\_\_\_

154714663608  
Numero (1)

Data di spedizione 19/01/2022 08:44 Dall'ufficio di CALTAGIRONE

compilazione a cura del mittente

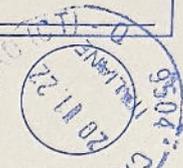
Destinatario \_\_\_\_\_

Via BOTTICINO N. 4

C.A.P. 85044 Località CALTAGIRONE (CT)

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Data 20-1-22 Firma dell'incaricato alla distribuzione



Consegna effettuata secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

- Invii multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

(1) - il numero è riportato sull'etichetta del codice 2DCOMM applicata sul fronte.

N. Raccomandata

15471466360-8



**Posteitaliane**

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex 81500) - St. (1A09 - 1A35) Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	_____	
	VIA / PIAZZA	<u>VIA BOTTICINO 4</u>	N° CIV. <u>4</u>
	C.A.P.    COMUNE	<u>85044    CALTAGIRONE</u>	PROV. <u>CT</u>
MITTENTE	MITTENTE	<u>PACE GEOM. MICHELAUGELLO</u>	
	VIA / PIAZZA	<u>VIA RAAGUSA</u>	N° CIV. <u>17</u>
	C.A.P.    COMUNE	<u>85044    CALTAGIRONE</u>	PROV. <u>CT</u>

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Via aerea     A.R.

Contrassegnare la casella interessata     Assegno € \_\_\_\_\_ (in cifre)

Fraz. 17017    Sez. 08    Operaz. 9

Causale: R    19/01/2022 08:44

Peso gr.: 10    Tariffa € 6.50    Affr. € 6.50

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2020 PUDUSSA

BALLA FINO & SECURITISATION SRL CONTRO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2022 il giorno 1 del mese di febbraio.  
Il sottoscritto geometra Ludovico Pace, in  
qualità di c.i.o. nominato nella procedura  
esecutiva di cui in epigrafe, dopo aver  
dato avviso alle parti a mezzo PEC e  
a mezzo raccomandate A.R. alle ore 9:00  
si è presentato nel luogo stabilito nella  
lettera accertamenti inviata alle parti,  
precisamente a Co. Italcristom in via  
Giuseppe Garibaldi n. 15, già contrada  
Mazzone.

Sono presenti, per parte esecutiva, la riprova  
[redacted], e altresì presente l'avv. to  
Briogio Pera, quale custode giudiziario della  
procedura. E' anche presente la riprova  
[redacted], figlia della debitrice esecutiva,  
che abita nell'immobile insieme alla madre.  
Su il prodotto al rilievo metrico e topografico  
dell'intero immobile prendendo appunti in  
reportato foglio, si sono altresì scattate foto

interne ed esterne dell'immobile.

la ripara. [redacted] dichiara che l'impianto di riscaldamento non è da tempo funzionante, mentre l'attuale caldaia installata in tre fan coil, il condensatore nella camera da letto e ripieno, nonché la stufa a pellet nel soggiorno sono di sua proprietà ed installati provvisoriamente e da un momento all'altro potrebbero essere smontati per essere installati in altro sito.

Il presente verbale si discute alle ore 11:40 con la presenza di espletore ultrasonici sovrallunari  
Dopo mezzogiorno, si riserva in ogni caso di comanda con l'altro debitore esentato per accedere nell'immobile in via Cavallotti n. 37.

Z. C. S.



## 2° VERBALE DI SPOLUCCO

L'anno 2022 il giorno 8 del mese di febbraio.  
Il sottoscritto geometra Fulvio Pace in  
qualità di C.T.U. nominato nella procedura di

mi in epistola, dopo aver preso accordi  
Telefonici con il debitore in data alle ore  
16:00 si è presentato nell'immobile sito a  
Coltargirone in via. Giuseppe Garibaldi  
n. 35.

È presente la signora  
figlia di \_\_\_\_\_, da lui  
per mezzo lo svolgimento delle operazioni  
pertinenti nell'area e nel terreno.  
Si è provveduto al rilievo metrico delle aree  
prevedendo appronti in separate foglio, si è  
altresi prodotto un rilievo fotografico  
interno ed esterno dell'immobile.

Il presente rapporto si chiude alle ore 17:00  
si prevedono il c.i.v. di espletata ulteriori  
operazioni ove necessario.

L.C.S.

### 3° VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2022 il giorno 14 del mese di aprile.

Il sottoscritto geometra Michelangelo Baccari, in qua-  
lità di c.i.v. nominato nella procedura di cui in  
oggetto, dopo aver preso accordi con la signora

figlia di \_\_\_\_\_

a seguito delle richieste verbali della sorella,  
la signora

alle ore 12:30 si

è presentata presso lo studio della sorella,

al fine di produrre i seguenti documenti:

- atto di provenienza del 1976 ad

- atto di donazione del 1988 ad

- costituzione privata del 20 ottobre 1988, diritto di passaggio.

Il presente verbale si chiude alle ore 13:00.

L. G. S.

**ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI**

**CALTAGIRONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020**, promossa dalla:

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

CONTRO

**DEBITORE ESECUTATO + 1**

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata sopra, all'udienza del 12/08/2021 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato.

Accettato l'incarico (solo in data 12/01/2022, per le motivazioni di cui al verbale di giuramento) ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici, in occasione dei sopralluoghi del 01/02/2022 e del 08/02/2022, acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori eseguiti ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnica e di stima.

---

## **RELAZIONE**

---

### **- PREMESSA -**

#### *CAPITOLO I*

Con verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2020, la Fino 1 Securitisation s.r.l., allegato agli atti della procedura di esecuzione immobiliare, sottopose a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, così testualmente riportati nell'atto di pignoramento:

*“beni della **Debitrice eseguita**, .....*

*Terreno censito al foglio 104, particella 46, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 13 e centiare 69,*

*Terreno censito al foglio 104, particella 4 7, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 28 e centiare 89,*

*Terreno censito al foglio 104, particella 51, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 10 e centiare 20,*

*Fabbricato censito al foglio 104, particella 46, del Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, categ. A/7, vani 12,5, e.da San Bartolomeo,*

*Fabbricato censito al foglio 89, particella 1254, sub 16, del NCEU del Comune di Caltagirone, categ. A/2, consistenza 7 ,5 vani, Via Botticino n.4,*

*Beni del **Debitore Esecutato**, .....*

*Fabbricato censito al foglio 89, particella 1254, sub 17, del NCEU del*

*Comune di Caltagirone, categ. A/2, consistenza 7,5 vani, Via Botticino n.4;  
Terreno censito al foglio 104, particella 105, del Catasto Terreni del  
Comune di Caltagirone, di are 54 e centiare 70, c.da Regalsemi;  
Terreno censito al foglio 104, particella 314, del Catasto Terreni del  
Comune di Caltagirone, di are 12 e centiare 38, c.da Regalsemi;  
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 1, del Catasto Fabbricati  
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato;  
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 2, del Catasto Fabbricati  
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato;  
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 7, del Catasto Fabbricati  
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato.*

Si precisa che nell'incarico al C.T.U. dell'11/08/2021, sono stati esclusi dalla presente i seguenti immobili così individuati dal G.E.

Debitrice eseguita:

Lotto n°1) : appartamento in Caltagirone in via Botticino n°4, piano secondo *categ. A/2, consistenza 7,5 vani, rendita € 333,16 censito NCEU al foglio 89, particella (ex 478) 1254, sub 16,*

Debitore eseguitato:

Lotto n°2) : appartamento in Caltagirone in via Botticino n°4, piano secondo *categ. A/2, consistenza 7,5 vani, rendita € 333,16 censito NCEU al foglio 89, particella (ex 478) 1254, sub 17,*

Con riferimento all'oggetto dell'incarico il cui testo integrale è parte integrante del decreto di nomina del C.T.U., lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, dei documenti ricercati e richiesti presso i pubblici Uffici, ha proceduto alla redazione della presente C.T.U. verificando le titolarità, gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla stima del compendio pignorato, mediante la formazione di lotti autonomi, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al momento della stima ed ai prezzi di mercato vigenti nel territorio ove sono ubicati gli stessi.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed oggetto della presente, sin da subito è possibile definire tre lotti come di seguito dettagliatamente identificati:

##### LOTTO N°3:

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

##### LOTTO N°4:

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al

foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

LOTTO N°5:

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

**- PROVENIENZE, SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E  
DESCRIZIONE IMMOBILI -**  
*CAPITOLO 2*

Dallo studio della certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente e dei titoli di provenienza integrali ricercati ed accertati, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente le provenienze degli immobili oggetto di stima, stante che, i dati integrali possono essere visionati nei titoli di provenienza che lo scrivente ha reperito ed allegato alla presente relazione.

Di seguito si procede ad eseguire tutti gli accertamenti tecnici necessari sui singoli lotti al fine di stabilire se gli immobili siano liberamente vendibili oppure se vi siano elementi tecnico-amministrativi che li rendono invendibili sia sul libero mercato immobiliare sia nella presente procedura esecutiva.

**LOTTO N°3**SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di una villetta con annesso terreno, sita nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n. oggi via G.ppe Garibaldi n.15 (vedi doc.2-3-4-5-6), composta da un piano terra, piano primo e piano primo sottostrada, censita al NCEU al foglio 104, particella 46, categ. A/7, cl. 3°, consistenza vani 12,50, rendita € 1.162,03;

intestata a debitrice esecutata, proprietà per 1/1;

mentre l'appezzamento di terreno perimetrale nonché di pertinenza del fabbricato, è censito al N.C.T. al foglio 104, particelle:

- 51, senza categoria, classe e reddito dominicale e agrario con una superficie di ha 0.10.20;

intestata a :

- debitrice esecutata, livellario;
- CHIESA Madre di Caltagirone, diritto del concedente;

- 47, senza categoria, classe e reddito dominicale e agrario con una superficie di ha 0.28.89;

intestata a : - debitrice esecutata, proprietà per 1000/1000;

PROVENIENZA

L'intero immobile (all'epoca terreno e f.r. part.46), pervenne alla debitrice esecutata, giusto atto di donazione del 07/12/1965, rogato dal notaio Pepe da potere del padre (doc.1).

DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione, tipo villetta con corte e appezzamento di terreno annesso, sita in zona periferica/agricola del comune di Caltagirone, con accesso autonomo dalla via Giuseppe Garibaldi n.15. L'unità immobiliare si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (vedi Tav.1/a e Tav.1/b, doc.ti 9/a e 9/b). Il terreno di pertinenza, è rappresentato nello stralcio di mappa allegato (doc.5) e visualizzato nelle foto allegate alla presente.

L'edificio, adibito interamente ad abitazione con annessa corte pertinenziale e appezzamento di terreno, ha una struttura portante in c.a. del tipo intelaiata, con tamponatura in muratura di blocchi, con copertura a tetto a doppia falda.

È composto da due piani fuori terra e uno seminterrato; il piano terra è costituito da un vano interamente adibito a cucina - soggiorno, due vani letto, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio; nel retroprospetto del piano terra, vi è una grande tettoia, anch'essa con struttura in c.a., a servizio dell'abitazione; tramite una scala ad L, in parte a giorno, che si diparte dal vano soggiorno, è possibile raggiungere il primo piano interamente adibito a zona notte, composto da tre vani letto, un bagno ed un corridoio. Dal vano letto 3, tramite una scala è possibile raggiungere i locali sottotetto non

abitabili nonché accessibili solo per eventuali ispezioni, ciò in quanto in una piccola porzione, vi sono ubicati i serbatoi idrici. Il piano primo sottostrada è composta da: un portico, dal quale si accede al vano garage, nel quale vi è una scala di collegamento con il piano terra, un locale tecnico ed una cantina; inoltre da vano garage è possibile accedere alla zona utilizzata impropriamente come residenziale (ha un'altezza di mt 2,50, pertanto ai fini igienico sanitari ed urbanistici, non può essere utilizzata come residenziale); essa è composta da un vano privo di aperture, un "soggiorno pranzo" con zona forno ed un "cucinino".

L'immobile ha le seguenti finiture interne: la cucina soggiorno al piano terra, le scale interne ed il corridoio del primo piano sono in marmo, come da foto allegate, mentre tutti gli altri vani hanno pavimenti in ceramica; i servizi hanno anche i rivestimenti nelle pareti perimetrali in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio anodizzato e vetri singoli (no vetro camera), con serrande in plastica. Le pareti ed i soffitti dei vani sono prevalentemente ad intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.

L'intero immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia autonoma ma non funzionante. Anche l'impianto idrico sottotraccia originario, presenta numerosi problemi, praticamente in esso si sono verificate numerose perdite idriche e la parte ha in parte risolto il problema creando un impianto esterno che passa nei prospetti perimetrali dell'edificio (foto n°7-8-9).

L'edificio presenta anche molte criticità e problematiche che scaturiscono

da una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, che come si è potuto accertare, ormai da molto tempo non viene fatta; infatti nei prospetti vi sono numerosi elementi strutturali compromessi dalle infiltrazioni d'acqua e dagli eventi atmosferici in genere, per esempio alcuni cornicioni, la grande tettoia in c.a. ecc. Vi è da dire che, in alcune zone si è accertata anche la presenza di umidità di risalita nelle pareti, nonché la presenza di umidità da infiltrazioni di acque meteoriche.

Complessivamente trattasi di un edificio costruito sicuramente dopo il 1974 ma non si conosce l'anno esatto; le finiture tipiche dell'epoca (anni 70-80) hanno un grado avanzato di vetustà, in particolare all'esterno dell'edificio e per quel che riguarda la parte impiantistica.

L'abitazione è dotata anche di una corte perimetrale in parte sistemata a verde (priva di cure, pressoché in stato di abbandono) ed in parte a viabilità e piazzali asfaltati. A valle dell'area di corte, precisamente ad est, si sviluppa il terreno, anch'esso di pertinenza dell'abitazione, che arriva sino al confine con la ferrovia; tale terreno alla data del sopralluogo si presentava pressoché in totale stato di abbandono nonché difficilmente accessibile a fondo valle in prossimità della particella 51.

L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata. Oltre alla debitrice esecutata vi abita anche la figlia con la famiglia, la quale ha dichiarato di aver effettuato spese ed interventi a sua cura e spese, in particolare nella parte impiantistica, i cui macchinari, considerato che si potrebbe trasferire, saranno smontati in particolare essi sono così individuati: l'attuale caldaia aggiuntiva che serve tre fan coil solamente, il condizionatore del vano letto

al 1° piano e la stufa a pellet del soggiorno.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, sulla scorta del titolo di provenienza e della documentazione ricercata dallo scrivente, anche presso l'UTC del comune di Caltagirone, si può riferire quanto segue:

- l'originaria particella 46, prima che venisse accatastato l'attuale fabbricato censito al N.C.E.U., anch'esso identificato dalla particella 46, era costituita da un originario fabbricato rurale (doc.6), costituito da un piano terra e 1°; il tutto per come si può chiaramente vedere nel vecchio stralcio di mappa reperito dallo scrivente (doc.6) e per come si può rilevare dal documento 8 del quale si dirà più dettagliatamente nel punto seguente;
- per l'originario fabbricato rurale, censito con particella 46, in data 15/12/1973, con prot.19116, venne presentato progetto di demolizione e ricostruzione (doc.8) la cui relazione tecnica e l'elaborato grafico, sono stati reperiti dallo scrivente presso l'UTC di Caltagirone (doc. 8);
- in data 24/06/1974, alla ditta richiedente (debitrice eseguita) venne comunicato il rigetto del predetto progetto (doc. 7), con la seguente motivazione: *“perché trattasi di nuova costruzione che supera la cubatura prevista nella zona E”*;
- lo scrivente, al fine di completare le ricerche riguardanti la legittimità urbanistica dell'immobile, ha ritenuto opportuno

verificare i progetti ordinari dal 1974 sino ad oggi; ha altresì verificato fra i progetti presentati in occasione dei condoni edilizi ma, da tali ricerche all'UTC, nessun risultato si è ottenuto.

- si è chiesto anche alla debitrice esecutata, la quale ha riferito che non conosceva eventuali dati utili che riguardassero la legittimità urbanistica, l'unico indizio che è stata in grado di produrre allo scrivente, riguarda il rigetto del 1974 sopra menzionato (doc.7);
- a questo punto si può affermare che l'immobile è da considerare totalmente abusivo, salvo migliori dimostrazioni del creditore precedente;
- volendo concludere gli accertamenti dello scrivente, si riferisce che per l'immobile, non è possibile applicare nemmeno l'art.40 della L.N. n°47/85 e ss.mm.ii., che permette di sanare gli immobili provenienti dalle procedure esecutive o fallimentari, ciò in quanto l'ultimo condono edilizio risale al 2003, la procedura esecutiva è del 2020, ne consegue che, la natura del credito è abbondantemente successiva all'ultimo condono del 2003.

#### REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di un fabbricato totalmente abusivo dal punto di vista urbanistico, anche se accatastato, non si è ritenuto opportuno procedere alla redazione dell'APE, salvo migliori e più precise disposizioni del G.E..

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati metri dell'abitazione sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e i muri perimetrali, per come riportato nell'elaborato grafico (doc.ti 9/a e 9/b), è:

piano terra mq 114,70

piano primo mq 68,30

- mentre la superficie non residenziale dell'abitazione costituita da:

tettoia di pertinenza dell'abitazione al p.t. : mq 62,35

ballatoio adiacente alla predetta tettoia : mq 14,25

locali non residenziali al p.S1 : mq 190,10

- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.ti 9/a -9/b)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico

la superficie complessiva dell'area dell'intero immobile, compresa l'area di sedime dell'immobile è : mq 8.500 circa e per quanto si trova .

LOTTO N°4SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale in corso di costruzione (con aree di corte esclusiva) sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n., oggi via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, con annesso appezzamento di terreno (doc.ti 10-11-12-13-14), censiti in catasto fabbricati al foglio 104 particella 257 sub 2, unità in corso di costruzione intestata a :

- debitore esecutato, proprietà;

mentre per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, è censito al catasto terreni del comune di Caltagirone al foglio 104, particella:

- 105, porz. AA qualità seminativo di classe 3°, superficie di ha 0.53.57, redd. dom € 22,13, redd agr € 5,53;  
porz. AB, qualità uliveto di classe 3°, superficie di ha 0.01.13, redd. dom € 0,35, redd agr € 0,23;
- 314, qualità vigneto di classe 2°, superficie ha 0.12.38, redd. dom. € 13,43  
redd. agr. € 5,11;

intestate a :

- debitore esecutato, proprietà 1000/1000;

#### Nota del CTU

- *Tra gli immobili appena descritti non compare la particella 257 sub 1, in quanto oggi soppresso, e dal quale è scaturito il sub 8 che, nell'elaborato planimetrico, è identificato come un bene comune non censibile anche ad altre uuu non soggette alla procedura esecutiva; precisamente si tratta del vano scale e della corte, antistante il fabbricato, ubicata al piano terra con ingresso dalla via Giuseppe Garibaldi n°37 (vedi foto n°... ..), da dove entrano anche i proprietari delle altre u.i.u., che come già scritto, non sono soggette alla procedura esecutiva.*
- *L'intestazione catastale delle particelle pignorate è errata, infatti il debitore esecutato è proprietario per ½ indiviso per le motivazioni meglio spiegate nel seguente paragrafo delle provenienze.*

PROVENIENZA

Pervenuto, sia il terreno sia l'area di sedime nel quale oggi risulta edificato l'intero edificio, al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, giusto atto di compravendita del 20/01/1976, rogato dal notaio Pepe (vedi doc.10). A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, va precisato che, il debitore esecutato, alla data del predetto acquisto, cioè il 20/01/1976 (data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia, 1975), era in regime di comunione legale con la moglie (la quale anche se non risulta citata nell'atto, è proprietaria al 50%) che non risulta essere soggetto esecutato nella presente procedura esecutiva, pertanto ne consegue che la quota soggetta ad esecuzione immobiliare è pari ad  $\frac{1}{2}$  e non 1/1 così come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, nella trascrizione di esso e nella relazione ipocatastale.

Ovviamente anche quanto costruito sopra il terreno originario, risulta in comproprietà con la moglie (non esecutata) al 50%.

DESCRIZIONE

Come già scritto, trattasi di un locale in corso di costruzione, identificato dalla part. 257/2, nonché di un appezzamento di terreno adiacente identificato dalle particelle 103 e 314.

L'unità immobiliare urbana, nello stato di fatto in cui si trova, si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di

rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.22). Mentre, l'appezzamento di terreno, si può visualizzare dall'elaborato fotografico allegato e la conformazione geometrica si può rilevare dallo stralcio di mappa catastale, anch'esso allegato alla presente (doc.12).

Il locale in corso di costruzione, identificato dal sub 2, si trova al piano 1° sottostrada rispetto alla via Giuseppe Garibaldi; vi si può accedere pedonalmente attraversando la corte comune e il vano scala comune (sub 8, vedi doc.13) che si diparte dal piano terra ed arriva sino al piano 1° sottostrada; ovviamente la corte comune al piano terra, rispetto alla via Giuseppe Garibaldi civ.37, ha anche accesso carrabile. Mentre attraverso la stradella (comune con altre ditte e ingresso dal civico 35), che costeggia a nord la particella 257, è possibile arrivare con automezzi sin dentro il locale identificato dal sub 2 al piano primo sottostrada. Quest'ultimo ha una corte perimetrale esclusiva su tre lati (est, nord ed ovest), mentre a sud confina in parte con locale di proprietà di altra ditta ed in parte con il sub 7 anche oggetto della presente relazione peritale (lotto n°5). E' costituito da un portico in c.a. ubicato nel lato est del fabbricato, che risulta rifinito così come lo sono i prospetti perimetrali dell'intero edificio. All'interno risulta in parte tramezzato ed è totalmente allo stato rustico, privo di ogni rifinitura ed impiantistica. Dall'interno del locale si può accedere al vano scala comune che porta sino all'ingresso al piano terra. Nell'elaborato grafico allegato, oltre alla sagoma del fabbricato, si è rappresentata anche la corte di pertinenza accertata sui luoghi; a tal proposito si precisa che la linea tratteggiata nell'elaborato grafico, rappresenta la delimitazione di diritto

dell'area di corte della particella 257/2, mentre il trapezio a sinistra, è una continuazione dell'area di corte materializzata sui luoghi e ricadente sulla particella 314, che fa parte del terreno di pertinenza anch'esso oggetto della procedura di esecuzione immobiliare (doc.22).

A valle della particella 257/2 sopra descritta, vi è l'appezzamento di terreno, pressoché a forma di L, che si attesta nel fondo valle con il tracciato ferroviario. Esso ha una orografia piuttosto variabile, con una pendenza in discesa da ovest verso est e con qualche terrazzamento. Trattasi di un terreno seminativo arborato, ma alla data del sopralluogo era in totale stato di abbandono. A monte del terreno (foto n.72-73) vi è ubicata una cisterna idrica che serve anche l'abitazione di altra ditta di cui alla particella 257 sub 4.

L'unità immobiliare identificata dalla particella 257/4 ha diritto nella cisterna idrica ubicata nella particella 314 (foto n°72-73) come riportato nell'atto di provenienza all'avente diritto (vedi doc.17 – 18 – 19).

L'unità immobiliare identificata dalla particella 257/6, donata alla figlia (doc.20), dal debitore esecutato e dalla moglie comproprietaria, ha diritto di passaggio pedonale e carrabile per arrivare, dalla stradella di cui al civico 35, sino alla particella 257/6 per come riportato nella scrittura privata (doc.21) prodotta dalla figlia del debitore esecutato, che si allega in copia.

In occasione del sopralluogo, si è accertato che vi è un cancelletto, che dalla particella 314 (oggetto di esecuzione) permette l'accesso alla particella 257/6 (non oggetto di esecuzione) per come si può anche rilevare dall'elaborato fotografico, foto n°58.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, l'intero edificio di cui fa parte l'uiu, fu edificato giusta concessione edilizia n°23/1991, alla quale seguì la concessione edilizia in variante n°162 del 16/08/1998 che si allega in copia completa di elaborati grafici (doc.15-16).

Quindi dal punto di vista plano-volumetrico, limitatamente all'uiu oggetto di esecuzione, il locale in corso di costruzione risulta regolare, mentre vi è da precisare che, la costituzione delle due uiu identificate dai sub 2 e del sub 7 (entrambi oggetto di esecuzione), ha comportato la realizzazione di un frazionamento di uiu che andava autorizzato prima dell'esecuzione. Da ciò ne consegue che, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale frazionamento ai sensi dell'art. 37 della L.R. n°16/2016 così come modificata dalla L.R. n°23/2021, stante che ai fini catastali il frazionamento risulta già allineato alla situazione dei luoghi.

Per la redazione di tale pratica occorrerà una spesa di circa:

- € 2.000,00 per pratica tecnica;
  - € 516,00 per sanzione;
  - € 150,00 per spese e diritti;
- € 2.666,00

Considerando imprevisti, si arrotonda ad € 3.000,00 complessivi

Considerato che i due lotti potranno essere aggiudicati ad acquirenti diversi, il costo calcolato, sarà defalcato dai rispettivi valori di stima, in quanto ciascuno degli aggiudicatari dovrà presentare una pratica edilizia per ogni

locale per il quale va richiesta la regolarizzazione urbanistica e per il quale va presentato anche il progetto di completamento.

#### REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare urbana in corso di costruzione, per essa, in caso di compravendita, non è prevista la redazione di APE, in quanto mancano i presupposti oggettivi per la redazione dell'attestato.

#### DATI METRICI DEL LOTTO N°4

I dati metrici del locale sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico allegato (doc.22), è mq 202,90,
- mentre la superficie del portico, è mq 34,90
- la superficie utile del locale in corso di costruzione è mq 184,35
- l'altezza utile interna è mt 2,95
- l'area di corte perimetrale è circa mq 234

il terreno agricolo adiacente ha una superficie di are 67.08

#### LOTTO N°5

##### SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale in corso di costruzione (con aree di corte esclusiva) sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n., oggi via Giuseppe Garibaldi n.37 (doc.ti 11-12-13-14), censito in catasto fabbricati al foglio

104 particella 257 sub 7, unità in corso di costruzione intestata a :

- debitore esecutato, proprietà;

Nota del CTU

- *Tra gli immobili appena descritti non compare la particella 257 sub 1, in quanto oggi soppresso, e dal quale è scaturito il sub 8 che, nell'elaborato planimetrico, è identificato come un bene comune non censibile anche ad altre uuu non soggette alla procedura esecutiva; precisamente si tratta del vano scale e della corte, antistante il fabbricato, ubicata al piano terra con ingresso dalla via Giuseppe Garibaldi n°37 (vedi foto n°90-91), da dove entrano anche i proprietari delle altre u.i.u., che come già scritto, non sono soggette alla procedura esecutiva.*
- *L'intestazione catastale delle particelle pignorate è errata, infatti il debitore esecutato è proprietario per 1/2 indiviso per le motivazioni meglio spiegate nel seguente paragrafo delle provenienze.*

PROVENIENZA

Pervenuto, sia il terreno sia l'area di sedime nel quale oggi risulta edificato l'intero edificio, al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, giusto atto di compravendita del 20/01/1976, rogato dal notaio Pepe (vedi doc.10). A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, va precisato che, il debitore esecutato, alla data del predetto acquisto, cioè il 20/01/1976 (data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia, 1975), era in regime di comunione legale con la moglie (la quale anche se non risulta citata nell'atto, è proprietaria al 50%) che non risulta essere soggetto esecutato

nella presente procedura esecutiva, pertanto ne consegue che la quota soggetta ad esecuzione immobiliare è pari ad  $\frac{1}{2}$  e non  $\frac{1}{1}$  così come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, nella trascrizione di esso e nella relazione ipocatastale.

Ovviamente anche quanto costruito sopra il terreno originario, risulta in comproprietà con la moglie (non eseguita) al 50%.

#### DESCRIZIONE

Come già scritto, trattasi di un locale in corso di costruzione, identificato dalla part. 257/7 con corte esclusiva di pertinenza, senza accesso carrabile.

L'unità immobiliare urbana, nello stato di fatto in cui si trova, si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.23).

Il locale in corso di costruzione identificato dal sub 7, si trova al piano 1° sottostrada rispetto alla via Giuseppe Garibaldi; vi si può accedere pedonalmente attraversando la corte comune e il vano scala comune che si diparte dal piano terra ed arriva sino al piano 1° sottostrada; ovviamente la corte comune al piano terra, rispetto alla via Giuseppe Garibaldi, non ha anche accesso carrabile; si precisa che non è possibile arrivare con automezzi all'interno del locale, in quanto non vi è possibilità di un percorso carrabile se non attraversando la corte del locale particella 257/2.

Il locale ha una corte esclusiva su due lati (sue e ovest), mentre a nord

confina in parte con il locale sub 2 anche oggetto della presente relazione ed in parte con vano scala comune; infine ad est confina con unità immobiliare di altra ditta non soggetta alla procedura di esecuzione immobiliare. E' costituito da un unico locale di forma pressoché quadrangolare. All'interno risulta privo di tramezzi ed è totalmente allo strato rustico, privo di ogni rifinitura ed impiantistica. Dall'interno del locale si può accedere al vano scala comune che porta sino all'ingresso al piano terra. Nell'elaborato grafico allegato, oltre alla sagoma del fabbricato, si è rappresentata anche la corte di pertinenza accertata sui luoghi e priva di accesso carrabile.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, l'intero edificio di cui fa parte l'uiu, fu edificato giusta concessione edilizia n°23/1991, alla quale seguì la concessione edilizia in variante n°162 del 16/08/1998 che si allega in copia completa di elaborati grafici (doc.ti 15 e 16).

Quindi dal punto di vista plano-volumetrico, limitatamente all'uiu oggetto di esecuzione, il locale in corso di costruzione risulta regolare, mentre vi è da precisare che, la costituzione delle due uiu identificate dai sub 7 e del sub 2 (entrambi oggetto di esecuzione), ha comportato la realizzazione di un frazionamento di uiu che andava autorizzato prima dell'esecuzione. Da ciò ne consegue che, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale frazionamento ai sensi dell'art. 37 della L.R. n°16/2016 così come modificata dalla L.R. n°23/2021, stante che

ai fini catastali il frazionamento risulta già allineato alla situazione dei luoghi.

Per la redazione di tale pratica occorrerà una spesa di circa:

- € 2.000,00 per pratica tecnica;
  - € 516,00 per sanzione;
  - € 150,00 per spese e diritti;
- € 2.666,00

Considerando imprevisti, si arrotonda ad € 3.000,00 complessivi

Considerato che i due lotti potranno essere aggiudicati ad acquirenti diversi, il costo calcolato, sarà defalcato dai rispettivi valori di stima, in quanto ciascuno degli aggiudicatari dovrà presentare una pratica edilizia per ogni locale per il quale va richiesta la regolarizzazione urbanistica e per il quale va presentato anche il progetto di completamento.

#### REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare urbana in corso di costruzione, per essa, in caso di compravendita, non è prevista la redazione di APE, in quanto mancano i presupposti oggettivi per la redazione dell'attestato.

#### DATI METRICI DEL LOTTO N°5

I dati metrici del locale sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico allegato

(doc.23), è mq 81,00,

- la superficie utile del locale in corso di costruzione è mq 72,50
- l'altezza utile interna è mt 2,95
- l'area di corte perimetrale è circa mq 60,00

### **-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-**

#### *CAPITOLO 3*

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie in aggiornamento alla relazione notarile ipocatastale ex art.567 C.p.c. redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, allegata al fascicolo dell'esecuzione.

Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall'impianto meccanografico (1982) sino alla data del 28/03/2022, escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate e le trascrizioni non rinnovate.

La richiesta è stata fatta, per dati anagrafici relativi ai debitori esegutati, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata dallo scrivente (note sintetiche) ed allegate alla presente (doc.ti 24 e 25).

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile ipocatastale ex art.567 C.p.c. redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, non si evidenziano ulteriori ipoteche, successive al pignoramento immobili del 2020.

Si fa rilevare che il pignoramento immobili del 2020 relativamente ai lotti

4 e 5, è errato nella identificazione della quota di proprietà del debitore esecutato, infatti anziché al 50% è stata indicata la quota per intero.

**- STIMA DEGLI IMMOBILI -**  
*CAPITOLO 4*

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale di beni da stimare riferito all'attualità.

Il criterio di stima, è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 – 3.1), è definito come segue : *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (S.E.L. – superficie esterna lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati,

calcolati al 25%, secondo la norma UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco, nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni delle unità immobiliari e alle tavole degli elaborati grafici allegati alla presente.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo, è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La definizione di più conveniente e migliore uso, definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par.

2.10), è la seguente:

*“è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia”.*

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- 1 – urbanistiche consentite (vincolo giuridico);
- 2 – fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- 3 – economicamente convenienti (vincolo economico)
- 4 – finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

da un'analisi emerge che per i due immobili, è possibile fare le seguenti considerazioni: tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uii, si riferisce quanto segue:

- per quanto riguarda il lotto n°3 l'unica e migliore destinazione d'uso che può assumere la villetta, è quella abitativa, ciò in quanto essa è ubicato in una zona, seppur agricola – periferica, prettamente residenziale, che non permette usi diversi da quello abitativo;
- per quanto riguarda il lotto n°4, allo stato attuale in corso di costruzione, essendo ubicato a piano 1° sottostrada, si presta ad una destinazione non residenziale (garage o deposito), ciò in quanto in un lato è in aderenza con altre uii, due lati sono in trincea a piano primo sottostrada, con una pessima aerazione ed illuminazione; solo un lato è ben arieggiato ed illuminato; ne consegue che, una eventuale destinazione residenziale (abitativa) sarebbe piuttosto anti economica, in quanto il costo di completamento sarebbe certamente anche superiore al valore

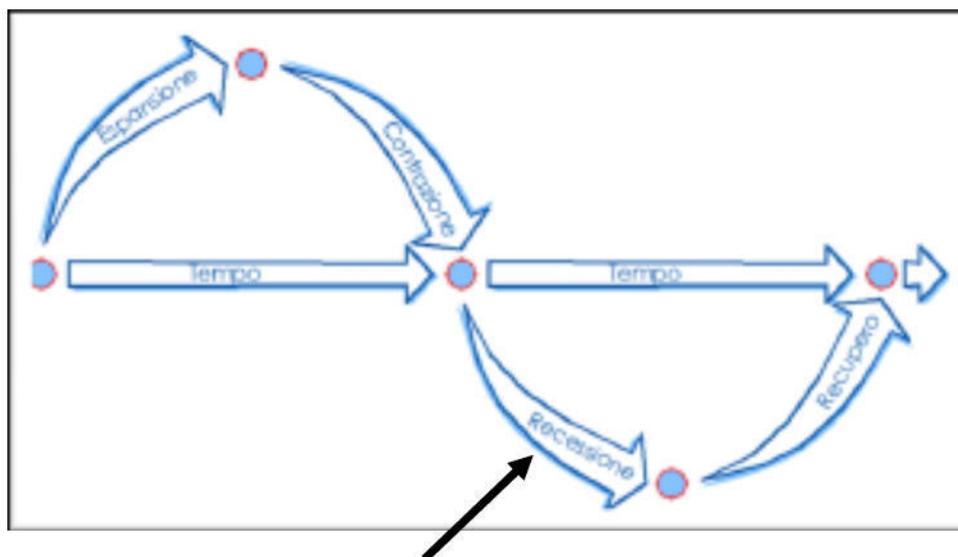
commerciale dell'immobile rifinito come abitazione;

- Per quanto riguarda il lotto n°5, allo stato attuale in corso di costruzione, essendo ubicato a piano 1° sottostrada, si presta ad una destinazione non residenziale (garage o deposito), tra l'altro non ha accesso carrabile, ma solamente dal vano scala comune.

Quindi l'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Si fa rilevare che, in merito ai valori di stima riferiti all'attualità, vi è da dire che, nel territorio ove sono ubicati gli immobili (ed in tutto il territorio del Calatino), sino a tutto il 2012, i valori degli immobili erano in una fase pressoché di espansione, in particolare quelli degli immobili urbani e quelli dei terreni edificabili o assimilabili ad essi; dalla fine del 2012, inizi 2013, ad oggi, per le ormai note questioni economiche nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà come quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, i valori degli immobili sono in una fase di recessione e/o di stagnazione che ormai si è stabilizzata da alcuni anni. Inoltre questo periodo di recessione/stagnazione, si sta prolungando e, ad oggi non si vedono segni significativi che possano dare una svolta al mercato immobiliare locale, considerato anche la circostanza che negli ultimi anni molti giovani stanno emigrando, con la conseguenza che le richieste di immobili, già molto esigue, si assottigliano ancor di più.

*Grafico delle fasi cicliche del mercato immobiliare*



Infine per quanto riguarda la “*forma di mercato*”, in cui si contestualizzano questo tipo di immobili, si intende l’insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero di soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l’immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo. In sintesi trattasi di una forma di mercato avente caratteristica “concorrenza monopolistica”.

A questo punto si può procedere alla stima degli immobili già descritti nel precedente capitolo.

Per la stima di questi immobili, si sono fatte delle ricerche di immobili aventi caratteristiche pressoché similari, e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole, si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u., accertando che, per quanto riguarda

la villetta del lotto n°3 allo stato attuale è da considerare abusiva e quindi non vendibile, ma come ultima possibilità, si proverà a verificare il valore del terreno residuo al netto del costo di demolizione del fabbricato abusivo. Per quanto riguarda il lotto n°4, costituito dal locale in corso di costruzione con corte di pertinenza ed annesso terreno, si terrà conto dello stato di fatto in cui si trova, quindi per immobili aventi caratteristiche simili, sia per finiture sia per destinazione, si stima ad € 250,00 al mq, mentre il terreno, ovviamente privo di cubatura disponibile, nello stato di fatto in cui si trova, comprese le servitù attive e passive, si stima a corpo € 15.000,00.

Infine per quanto riguarda il lotto n°5, costituito dal locale in corso di costruzione con corte di pertinenza, avente solo accesso pedonale dal vano scala e quindi privo di accesso carrabile, nello stato di fatto in cui si trova si stima al € 250,00 al mq.

#### **STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

##### **LOTTO N°3**

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

Come già specificato, trattasi di una villetta totalmente abusiva e non sanabile, pertanto è da considerare non vendibile.

Volendo procedere ad un'ultima verifica, cioè del valore residuo del terreno che scaturisce dal valore commerciale del terreno detratto il costo di

demolizione del fabbricato, si ha:

per il calcolo del costo di demolizione dell'intero fabbricato (non è possibile una demolizione parziale, trattandosi di fabbricato in c.a. intelaiato) si è elaborato un computo metrico estimativo, sulla scorta del prezzario per i lavori pubblici della regione Siciliana in vigore per l'anno 2022 (decreto n°49 del 24/12/2021).

Il fabbricato da demolire, ha un volume (vuoto per pieno) di circa mc 1335

Il costo di demolizione, si è calcolato con le seguenti voci di prezzario:

*1.3.3) Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano* .....

- per ogni mc vuoto per pieno ..... €/mc 8,05

mc 1.335,00 x €/mc 8,05 = € 10.746,75

*1.3.5) Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce*

*1.3.1 – 1.3.2. – 1.3.5 a rifiuto o a discariche Comunali* .....

- per ogni mc e per ogni km ..... mc x km € 0,44

mc 1.335,00 x km 11 x €/mc 0,44 = € 6.461,40

*N.P.1) Oneri di conferimento alla discarica privata (la più vicina ubicata presso la zona industriale ASI del Calatino)*

- per ogni mc vuoto per pieno ..... €/mc 12,00

mc 1.335,00 x €/mc 12,00 = € 16.020,00

Totale € 33.228,15

- Imprevisti, circa il 10% : € 3.322,82

- Iva al 22 % sulle precedenti voci € 8.041,21

- Per spese tecniche e D.L. € 3.500,00

Totale costo di demolizione € 48.092,18

Nella migliore delle ipotesi il terreno, di circa mq 8.500, senza il fabbricato e con indice di edificabilità fondiario di 0,03 mc/mq nonché con ulteriore possibilità del raddoppio del volume edificabile (secondo la vigente normativa urbanistica), potrebbe avere un valore commerciale di € 35.000 - € 40.000, tenuto conto che si trova in una zona che, seppur periferica, è a vocazione residenziale e/o per villeggiatura; ne consegue che, il costo di demolizione, è superiore a quello del terreno residuo. Pertanto vengono meno tutti i presupposti di una libera e conveniente vendibilità dell'immobile.

#### **LOTTO N°4**

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

La superficie commerciale dell'immobile urbano è data dalla superficie coperta del locale in corso di costruzione, alla quale va aggiunta la superficie del portico al 25% e la superficie della corte di pertinenza al 10%, per cui si ha:

$$\text{mq } 202,90 + \text{mq } (34,90 \times 25\%) + \text{mq } (234,00 \times 10\%) = \text{mq } 235,03$$

Per immobili simili, ubicati nel territorio del comune di Caltagirone, pressoché nello stesso sito, si stima ad € 250,00 al mq, tenuto conto che è soggetto anche a servitù di passaggio per cui si ha:

$$\text{mq } 235,03 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 58.757,50$$

Il terreno è da considerare annesso al locale in corso di costruzione, ciò in quanto, una parte di esso fa parte della corte di pertinenza dell'unità immobiliare; a valle della corte di pertinenza vi è una cisterna idrica sulla quale vi è anche il diritto di altre uiv, il terreno è da considerare privo di indice di edificabilità fondiaria (ciò in quanto la cubatura è stata utilizzata dall'intero edificio particella 257); ne consegue che, il valore del terreno pertinenziale, tra l'altro, a valle della strada principale con la quale confina tramite la stradella comune di accesso, è da considerare a corpo in € 15.000,00

A questo punto si può definire il valore complessivo del lotto n°4

Valore del locale + valore del terreno – costi regolarizz urbanistica

$$\text{€ } 58.757,50 + \text{€ } 15.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 70.757,50$$

Di cui il 50% di proprietà del debitore esecutato, stante che l'altro 50 % si appartiene alla moglie, per cui si ha:

$$\text{€ } 70.757,50 : 2 = \text{€ } 35.378,75$$

Ma considerato che, nel mercato immobiliare locale, la vendita di quote indivise di immobili, non è molto praticata, se non pressoché nulla fra estranei, lo scrivente ritiene che al valore stimato, possa applicarsi una riduzione del 20%, ottenendo:

$$\text{€ } 35.378,75 - 20\% = \text{€ } 28.303,00$$

Che si arrotonda in **€ 28.000,00** (valore a base d'asta della metà indivisa del lotto n°4)

**LOTTO N°5**

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

La superficie commerciale dell'immobile urbano è data dalla superficie coperta del locale in corso di costruzione, alla quale va aggiunta superficie della corte di pertinenza al 10%, per cui si ha:

$$\text{mq } 81,00 + \text{mq } (60,00 \times 10\%) = \text{mq } 87,00$$

Per questo immobile, si è tenuto conto che è in corso di costruzione, che è ubicato al piano 1° sottostrada e che ha un accesso esclusivamente pedonale, tramite il vano scala comune con altre uiu.

Da ciò ne consegue che, in base ai valori di mercato di immobili pressoché simili, nel territorio del comune di Caltagirone e nella zona di ubicazione dello stesso, si stima ad € 250,00 al mq

Quindi si ha :

$$\text{mq } 87,00 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 21.750,00$$

Di cui il 50% di proprietà del debitore esecutato, stante che l'altro 50 % si appartiene alla moglie, per cui si ha:

$$\text{€ } 21.750,00 : 2 = \text{€ } 10.875,00$$

Ma considerato che, nel mercato immobiliare locale, la vendita di quote indivise di immobili, non è molto praticata, se non pressoché nulla fra estranei, lo scrivente ritiene che al valore stimato, possa applicarsi una riduzione del 20%, ottenendo:

$$\text{€ } 10.875,00 - 20\% = \text{€ } 8.700,00$$

Che si arrotonda in **€ 9.000,00** (valore a base d'asta della metà indivisa del lotto n°5)

## **C O N C L U S I O N I**

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

### *CAPITOLO 5*

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con l'individuazione degli immobili e del compendio pignorato, ha operato una suddivisione in lotti autonomi, pertanto non si ritiene opportuno provvedere ad una ulteriore divisione in lotti, in quanto le eventuali consistenze scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi eventuali servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità del compendio pignorato, si può affermare quanto segue:

- il lotto n°3, non è vendibile, per i motivi ampiamente spiegati nei precedenti capitoli;
- il lotto n°4, è liberamente vendibile;
- il lotto n°5, è liberamente vendibile;

così come individuati e descritti dal C.T.U..

**RIEPILOGO DATI LOTTI**  
*CAPITOLO 6*

SCHEDE DI SINTESI DI CIASCUN LOTTO

-----

**LOTTO N°3**

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

DIRITTO REALE : debitrice esecutata, piena proprietaria per 1/1 part.lle 46 e 47; livellaria 1/1 per part.lla 51

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: totalmente abusivo e non sanabile

POSSESSO: abitato dalla debitrice esecutata e dalla figlia

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 0,00

VENDIBILITÀ : non vendibile

-----

---

**LOTTO N°4**

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

DIRITTO REALE : debitore esecutato, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: non regolare (ma regolarizzabile)

POSSESSO: in possesso del debitore esecutato

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 70.757,50 (locale + terreno)

QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO, 50% : € 28.000,00 (locale + terreno) con le opportune riduzioni (vedi stima)

VENDIBILITÀ : Liberamente vendibile

---

---

**LOTTO N°5**

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

DIRITTO REALE: debitore esecutato proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: non regolare (ma regolarizzabile)

POSSESSO: in possesso del debitore esecutato

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 21.750,00

QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO, 50% : € 9.000,00 (locale) con le opportune riduzioni (vedi stima)

VENDIBILITÀ : Liberamente vendibile

---

*Geom. Michelangelo Pace*

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 21 aprile 2022

Il Consulente  
*Geom. Michelangelo Pace*  
Firmata digitalmente

---

STUDIO TECNICO  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
Via Ragusa n°17 p. 2°  
**95041 – CALTAGIRONE**

---

**ELABORATO FOTOGRAFICO**

---

**- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -**

---

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 -

PROMOSSA DALLA FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO + 1”

Caltagirone li, 21/04/2022

IL C.T.U.  
*Geom. Michelangelo Pace*

*G.E. dott.ssa Cavallaro*

**FOTO DEL LOTTO N°4**

Trattasi un locale in corso di costruzione sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n. oggi via G.ppe Garibaldi n.35 - 37, con annesso appezzamento di terreno, censito in catasto fabbricati al foglio 104 particella 257 sub 2, mentre il terreno è identificato dalle particelle 314 e 105;

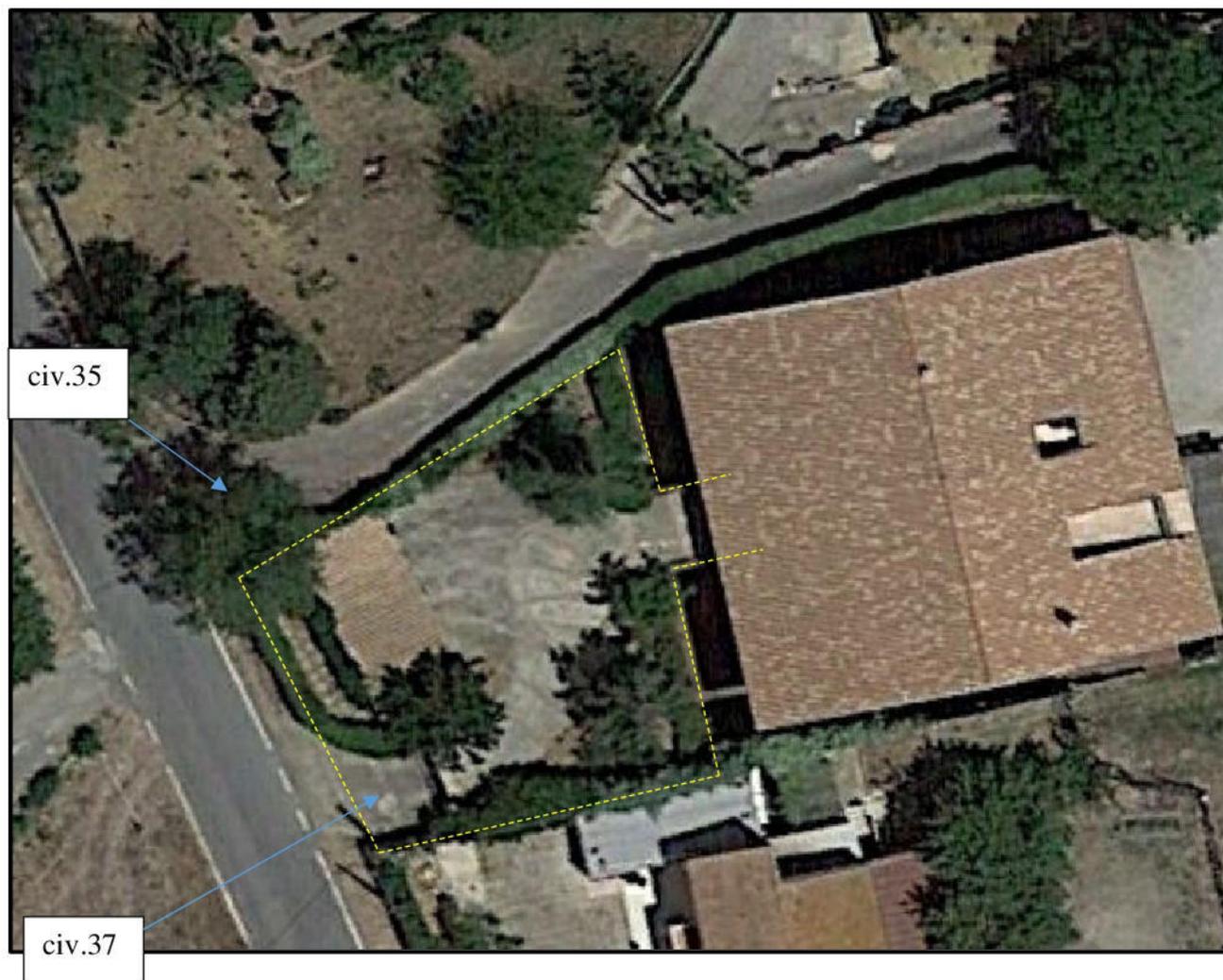
Foto da Google



**FOTO N°46**

Foto da Google, con ubicazione del terreno e del fabbricato dove sono ubicate le uii

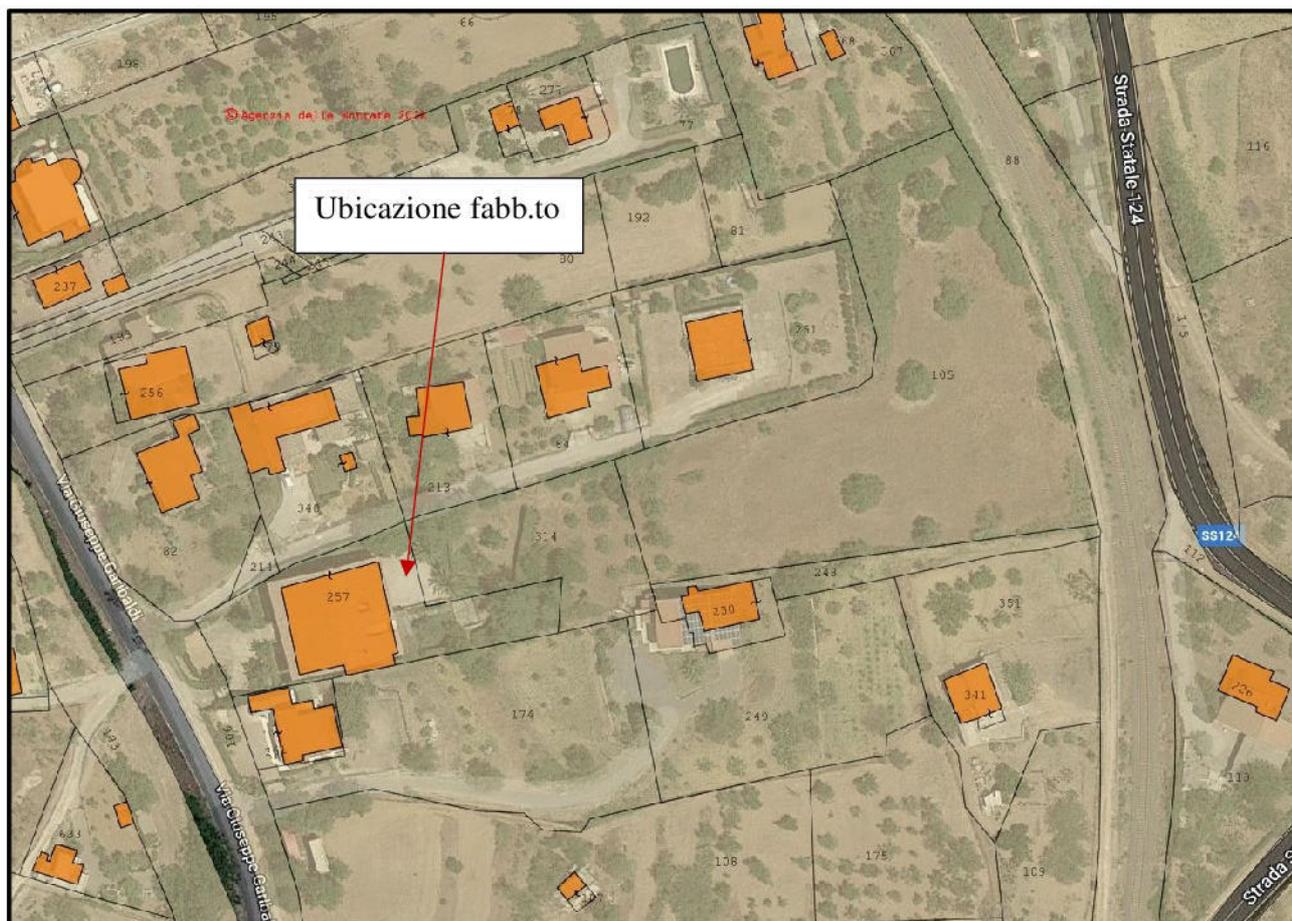
Foto da Google



**FOTO N°47**

Foto da Google, con dettaglio della corte comune d'ingresso (sub 8),  
così come rappresentata nell'elaborato planimetrico

Foto da Google



**FOTO N°48**

Sovrapposizione della foto da Google Earth con lo stralcio di mappa catastale

**FOTO DEL LOTTO N°5**

Trattasi di un locale in corso di costruzione sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n. oggi via Giuseppe Garibaldi n.37, censito in catasto fabbricati al foglio 104 particella 257 sub 7;

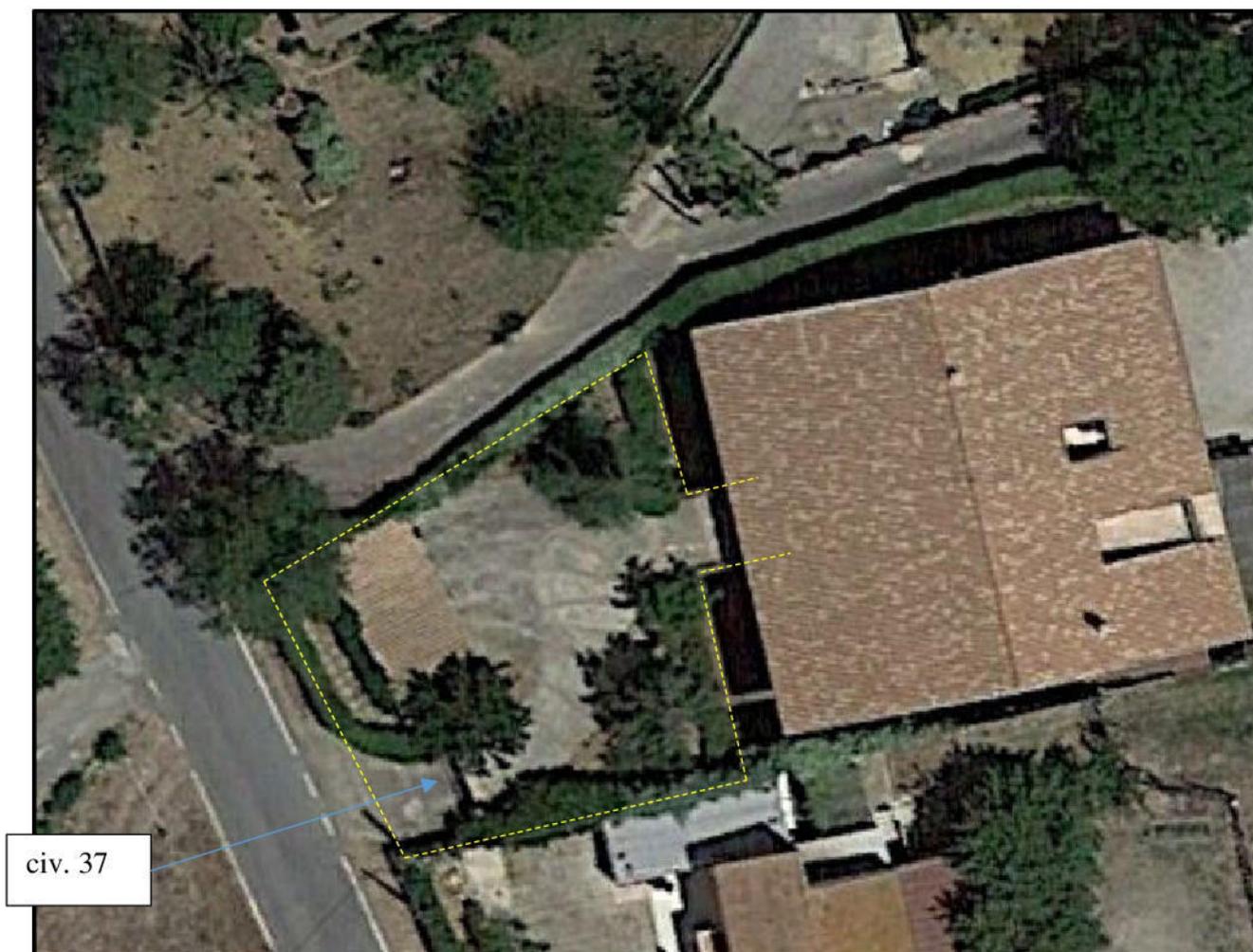
Foto da Google



**FOTO N°81**

Foto da Google, con ubicazione del terreno e del fabbricato dove sono ubicate le uii

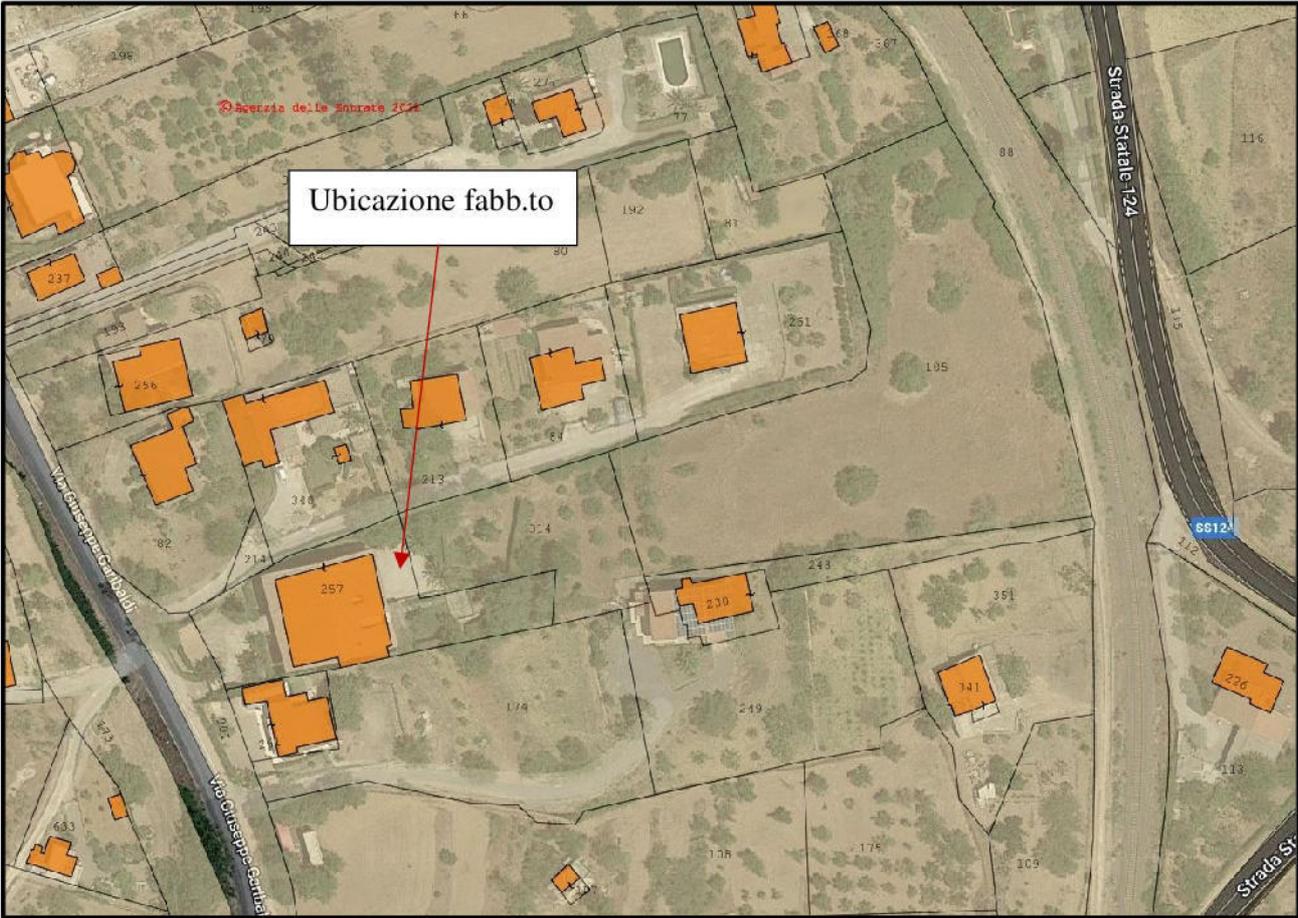
Foto da Google



**FOTO N°82**

Foto da Google, con dettaglio della corte comune d'ingresso (sub 8),  
così come rappresentata nell'elaborato planimetrico

Foto da Google



**FOTO N°83**

Sovrapposizione della foto da Google Earth con lo stralcio di mappa catastale

---

STUDIO TECNICO  
**GEOM. MICHELANGELO PACE**  
Via Ragusa n°17 p. 2°  
**95041 – CALTAGIRONE**

---

**DOCUMENTI ALLEGATI**

---

**- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -**

---

**- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 -**

PROMOSSA DALLA FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO + 1”

Caltagirone li, 21/04/2022

IL C.T.U.  
*Geom. Michelangelo Pace*

*G.E. dott.ssa Cavallaro*

**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di CALTAGIRONE ( Codice: B428) Provincia di CATANIA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di CALTAGIRONE(Codice B428) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		104	257	2			in corso di costruz.					CONTRADA REGALSEMI; VARIAZIONE del 21/09/2009 protocollo n. CT0457069 in atti dal 21/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 19472.1/2009)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita` confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta` prot. n. 347192 del 02/08/2007

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/07/1953 Voltura in atti dal 07/04/1998 Registrazione: Volume: UTE n: 8286 del 02/04/1998 RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 5827.1/1998)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2022

#### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CALTAGIRONE(Codice B428) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		104	257	7			in corso di costruz.					CONTRADA REGALSEMI piano: T; VARIAZIONE del 21/09/2009 protocollo n. CT0457063 in atti dal 21/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 19470.1/2009)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita` confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta` prot. n. 347183 del 02/08/2007

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CALTAGIRONE(Codice B428) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		90	103	10			D/I				<b>Euro 154,94</b>	CONTRADA SAN BARTOLOMEO piano: T; Variazione del 24/07/2015 protocollo n. CT0180627 in atti dal 24/07/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58964.1/2015)	Annotazione

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2022

#### 5. Immobili siti nel Comune di CALTAGIRONE(Codice B428) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
		ha are ca						Dominicale	Agrario				
1	104	105		AA	SEMINATIVO	3		53	57	Euro 22,13	Euro 5,53	Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. CT0435690 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16588.1/2012)	Annotazione
				AB	ULIVETO	3		01	13	Euro 0,35	Euro 0,23		

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/1976 Voltura in atti dal 12/03/1991 Repertorio n.: 71265 Rogante: PEPE GIUSEPPE Registrazione: UR Sede: CALTAGIRONE Volume: 317 n: 796 del 09/02/1976 (n. 244476)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2022

#### 6. Immobili siti nel Comune di CALTAGIRONE(Codice B428) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	104	314		-	VIGNETO	2	12	38		Euro 13,43	Euro 5,11	FRAZIONAMENTO del 17/06/1998 protocollo n. 8287 in atti dal 04/06/2002 (n. 2190.1/1998)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 17/06/1998 protocollo n. 8287 Frazionamento in atti dal 04/06/2002 (n. 2190.1/1998)	

**Totale Generale: vani 7,5 Rendita: Euro 488,05**

**Totale Generale: Superficie 67.08 Redditi: Dominicale Euro 35,91 Agrario Euro 10,87**

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



doc.12

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CALTAGIRONE  
Foglio: 104

10-Gen-2022 20:52:22  
Prot. n. 1352396/2022

MODULARIO  
F. - Catasto - 491



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

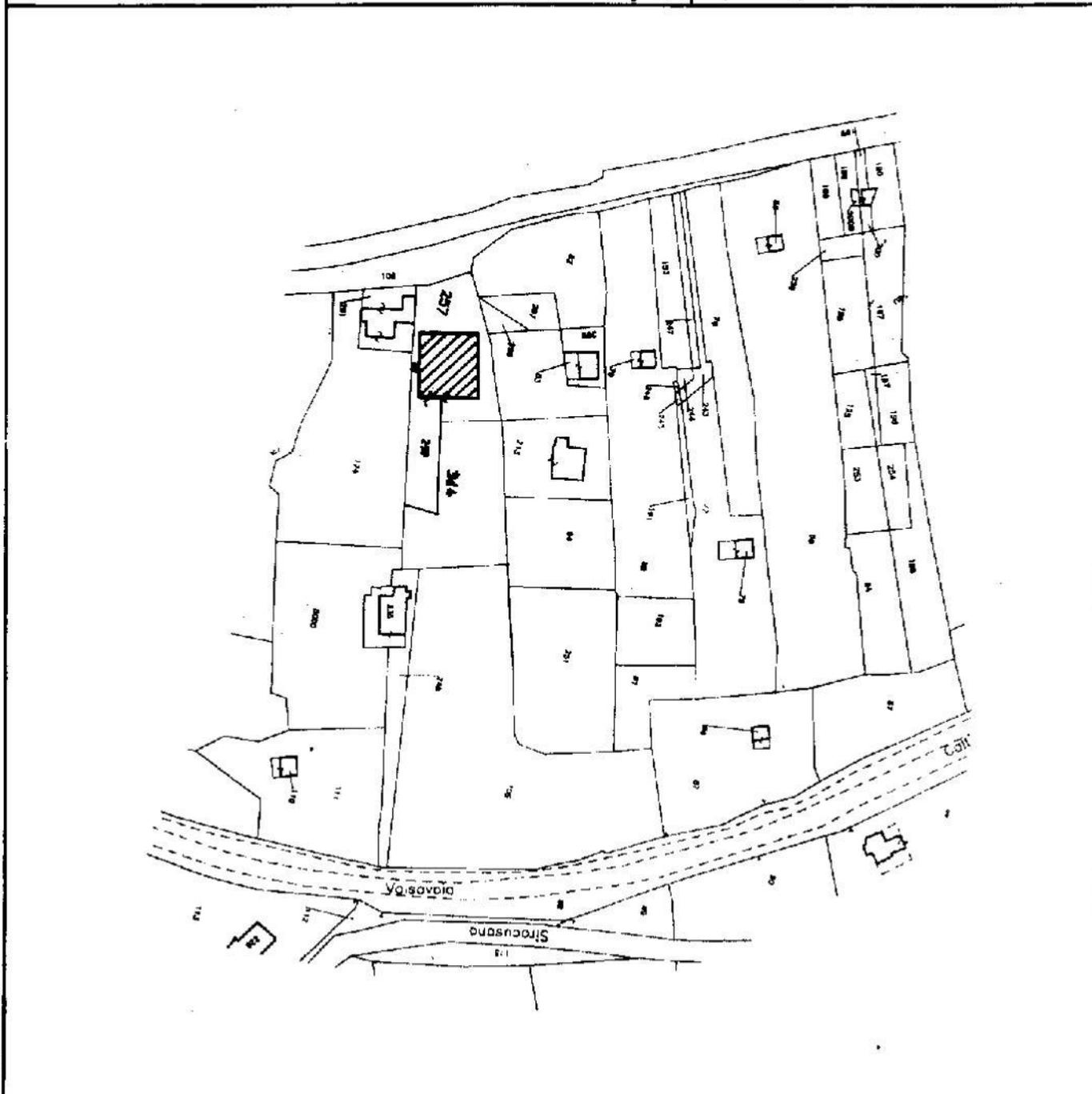
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 4

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>CALTAGIRONE</u>	C.T. Sez. <u>Fgl. 104 Mapp. 257</u>
Via/piazza <u>CONTRADA REGALSEME</u> n. <u>1</u>	C.E.U. Sez. <u>Fgl. 104 Mapp. 257</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>8287 del 02/04/58</u>



Ricevuto all'Ufficio Tecnico Erariale	3 AGO 1998	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo atti	<i>[Signature]</i>		06/08/1998
Data presentazione: 13/08/1998 - Data: 10/01/2022 - prot. T351972 - Richiedente: Telematico	L'ADDETTO 5° Q. P. OPERATORE TRIBUTARIO		
Totale schede di Territorio di acquisizione: 146/8 x 2972 - Formato stampa richiesto: A4 (210 x 297) - Fattore di riduzione: 100%	<i>[Signature]</i>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 104 - Particella: 257 - Elaborato planimetrico >

MODULINO  
F. - Catania - 682

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 2 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
CALTAGIRONE		104	257	8284	02/04/98

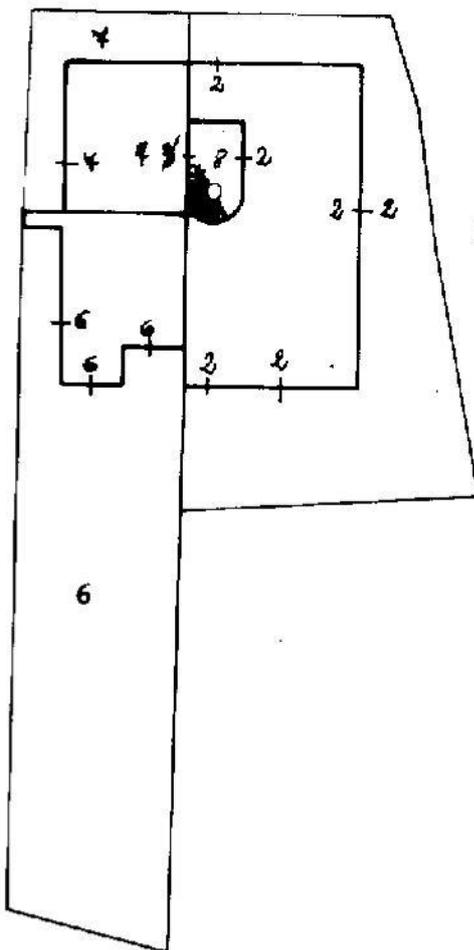
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 500

PIANO TERRA

TERRAPIENO

DITTA



STRADELLA PRIVATA

STESSA DITTA

Ufficio Tecnico Erariale  
 L'operatore  
 L. TECNICO  
 in atti  
 3 AGO 1998  
 MADDETTO SA O.  
 06/07/1998  
 Ultimo  
 Data p  
 Totale  
 Mod. EP/2 prot.  
 n. T351972 - Richiedente:  
 di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richies  
 di se non in 1/4 abile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 104 - Particella: 257 - Elaborato planimetrico >

MODALARIO  
P. - 02000 - 02

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. 02000 CEU

Ufficio Tecnico Esattoriale di CATANIA

ELABORATO PLANIMETRICO

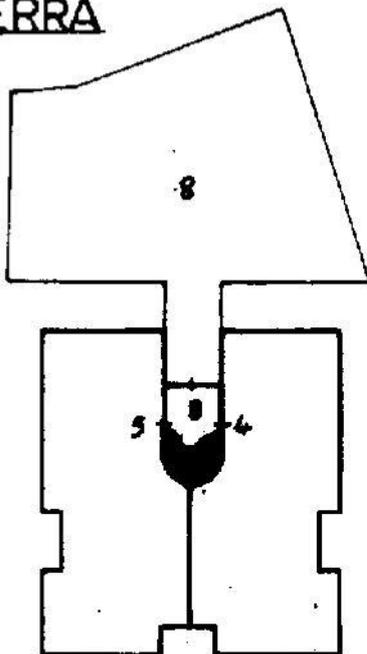
Fog. n. 3 di 4

Comune	Catasto	Foglio	Numero	Tip. mappa n.	del
CALTAGIRONE		104	257	2284	02/04/88

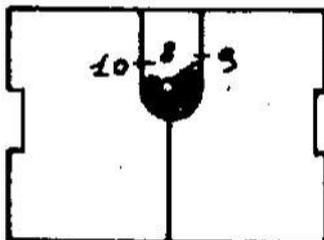
DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima p...  
Data pres...  
Totale sel...

Esattoriale Esattoriale

13 AGO. 1998

L'ADDETTO S. O. F.  
GEOMETRA TOSCANO

02/04/1988

02000 - 02

02000 - 02

02000 - 02

02000 - 02

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 104 - Particella: 257 - Elaborato planimetrico >

MODULARO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 4 di 4

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del		
CALTAGIRONE			104	257	8284		08/04/98		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
257	1	CONTRADA REGALSEME			1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA E CORIE) A T. UNI. I. SUB. SUPPRESSO
257	2	CONTRADA REGALSEME			1	T			IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORIE ESCLUSIVA
257	3	CONTRADA REGALSEME			1	T			SUPPRESSO
257	4	CONTRADA REGALSEME			1	T			APPARTAMENTO
257	5	CONTRADA REGALSEME			1	T			APPARTAMENTO
257	6	CONTRADA REGALSEME			1	T			MONOLOCALE CON CORIE ESCL.
257	7	CONTRADA REGALSEME			1	T			IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORIE ESCLUSIVA
257	8	CONTRADA REGALSEME			1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORIE E SCALA) AI SUB. 2-6-7-8-10
257	9	CONTRADA REGALSEME			1	1°			UNITA' AFFERENTE (LOC. DI SGOMBERO)
257	10	CONTRADA REGALSEME			1	1°			UNITA' AFFERENTE (IN CORSO DI COSTRUZIONE)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - Foglio: 104 - Particella: 257 - Elaborato planimetrico

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

Ultima planimetria in atti

Protocollo *1821*

Data presentazione: 13/08/1998 - Data: 10/01/2022 - n. T351972 - Richiedente: Telematico

Totale schede sostituite (presente mod. EP/3) - Formato stampa richiesta

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

L'operatore **L'ADDETTO 5° Q. F. OPERATORE TRIBUTARIO**

13 AGO. 1998

06/04/1998

IL TECNICO

*[Firma]*

Direzione Provinciale di Catania

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CALTAGIRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CALTAGIRONE			104	257			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1				00	000	Immobile soppresso	
2	CONTRADA REGALSEMI			00	000	Immobile soppresso	
3				00	000	F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
4	CONTRADA REGALSEMI	SN	1			Immobile soppresso	
5				00	000	A07 ABITAZIONI IN VILLINI	
6				00	000	Immobile soppresso	
7	CONTRADA REGALSEMI		T			Immobile soppresso	
8	CONTRADA REGALSEMI		T			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
9	CONTRADA REGALSEMI	SN	2			Partita speciale A	
10	CONTRADA REGALSEMI	SN	2			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
11	CONTRADA REGALSEMI		T-1			F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
						A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Cod. TCI IR 10

Da compilare in 5 esemplari (per l'interessato, per l'Ufficio Tecnico Comunale, per l'Ufficio Ragioneria, per l'Ufficio RR. II. e per l'Albo Pretorio).

Marca da Bollo (ove occorre)



# COMUNE DI CALTAGIRONE

PROVINCIA DI CATANIA

Cod. Fisc. 82000230678

## CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

IL SINDACO

16/06/1998

inoltrata da

Vista la domanda del

**CONCESSIONE**

N° 162

del 18 AGO 1998

nat. a

il

residente in Caltagirone

Via Botticino

n. 4

diretta ad ottenere la concessione per eseguire i lavori di (1) completamento

dei lavori, già autorizzati con C.E. N° 23/91, nell'edificio sito

in Caltagirone in Via C. da Regalseme

N.

Foglio n. 104

Part. n. 257

Visti i disegni, gli elaborati tecnici ed i documenti allegati alla domanda stessa;

Visto il parere espresso dal Tecnico Comunale in data 13/07/1998

13/08/1998

Visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario in data

04/08/1998

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del

Accertato che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, così come recepiti della L.R.S. 28 dicembre 1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni, nel modo seguente:

a) contributo per opera di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante, (2)

b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (3)

Visto il versamento di L. 30.000 effettuato per diritti di segreteria, mediante c.c.p. N° 309 del 10/08/98

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione:

- (1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sopra elevare, ristrutturare, risanare ecc. con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.
- (2) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure, del diritto all'esenzione.
- (3) Indicare l'importo, le modalità e garanzie, a termine dell'art. 11 della Legge n. 10/1977, oppure, gli estremi del diritto alla esenzione.

Visto il progetto di variante all'isolamento termico pervenuto in data .....  
con protocollo n. ....

Visto, la relazione idrogeologica a firma del Geologo Palazzo Giacomo  
.....  
.....

Visto il nulla-osta della sovrintendenza BB.CC.AA. di Catania datato .....

Vista la richiesta di autorizzazione agli scarichi inoltrata dal, Concessionario  
il ..... 16/06/1998 ..... pervenuta all'U.T.C. in data ..... 09/07/1998

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Visto il Cap. IV del titolo della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoi ed ogni altra disposizione vigente in  
materia edilizia ed urbanistica.

Vista la L.R.S. 28 dicembre 1978 n. 71.

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

### RILASCIA

### CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e poli-  
zia locale, in conformità progetto presentato, redatto da<sup>1</sup> Geom. ....

e che in n. ....<sup>1</sup> Tavole viene allegato alla presente concessione, nonché da .....

Il fabbricato stesso risulta/non risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della Legge 22 otto-  
bre 1971, n. 865, su area ceduta (4).....

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che la  
opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dall'inizio lavori.  
I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle leggi vigenti in materia e nel Regolamento Edilizio, di  
Igiene e di Polizia Urbana in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole d'arte muraria, nonché sotto l'osservanza  
delle seguenti:

4) In proprietà, oppure, con diritto di superficie (art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601)

# PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- 1) le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico;
- 2) la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.

Comunicare al Comune:

- 1) quando i lavori sono giunti al primo piano; 2) quando i lavori sono giunti a copertura; 3) quando i lavori sono ultimati a rustico; 4) quando i lavori sono ultimati completamente.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Vigili del Fuoco e l'attestazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

**Oltre ai principali adempimenti (sopra specificati) a cui sarà tenuto il concessionario, la presente concessione è altresì subordinata, a pena di inefficacia, alla osservazione delle seguenti:**

## CONDIZIONI SPECIALI

- 1) Salvo nulla osta del genio civile;
- 2) Obbligo del deposito (in duplice copia) del progetto di isolamento termico ai sensi della L. n. 10/91, entro e non oltre la data di comunicazione inizio lavori;
- 3) Obbligo del deposito (in duplice copia) del progetto esecutivo dell'impianto di riscaldamento prima dell'inizio dei lavori dell'impianto stesso, ai sensi della stessa legge sopracitata;

In aggiunta alle condizioni speciali di cui ai superiori numeri .....

la Concessione è altresì subordinata alla osservanza, sempre a pena di inefficacia, alle ulteriori seguenti condizioni particolari: .....

Alle condizioni di cui al richiamato nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA.: .....



IL SINDACO

Registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, in data .....

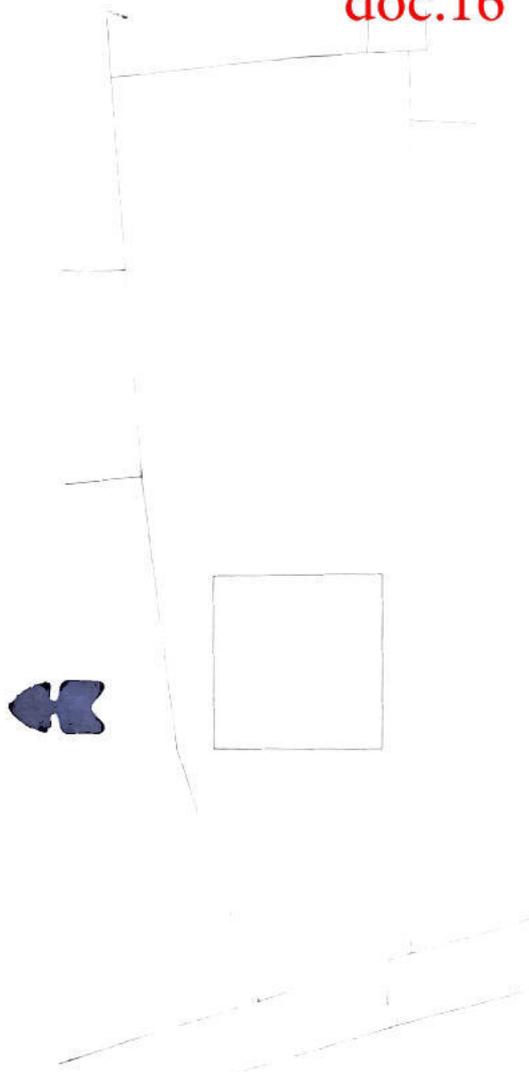
n. .... Reg. Gen. e n. .... Reg. Part. .

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e gli allegati disegni e si obbliga alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni generali, speciali e particolari cui è subordinata.

L. 3-9-98 .....

IL CONCESSIONARIO

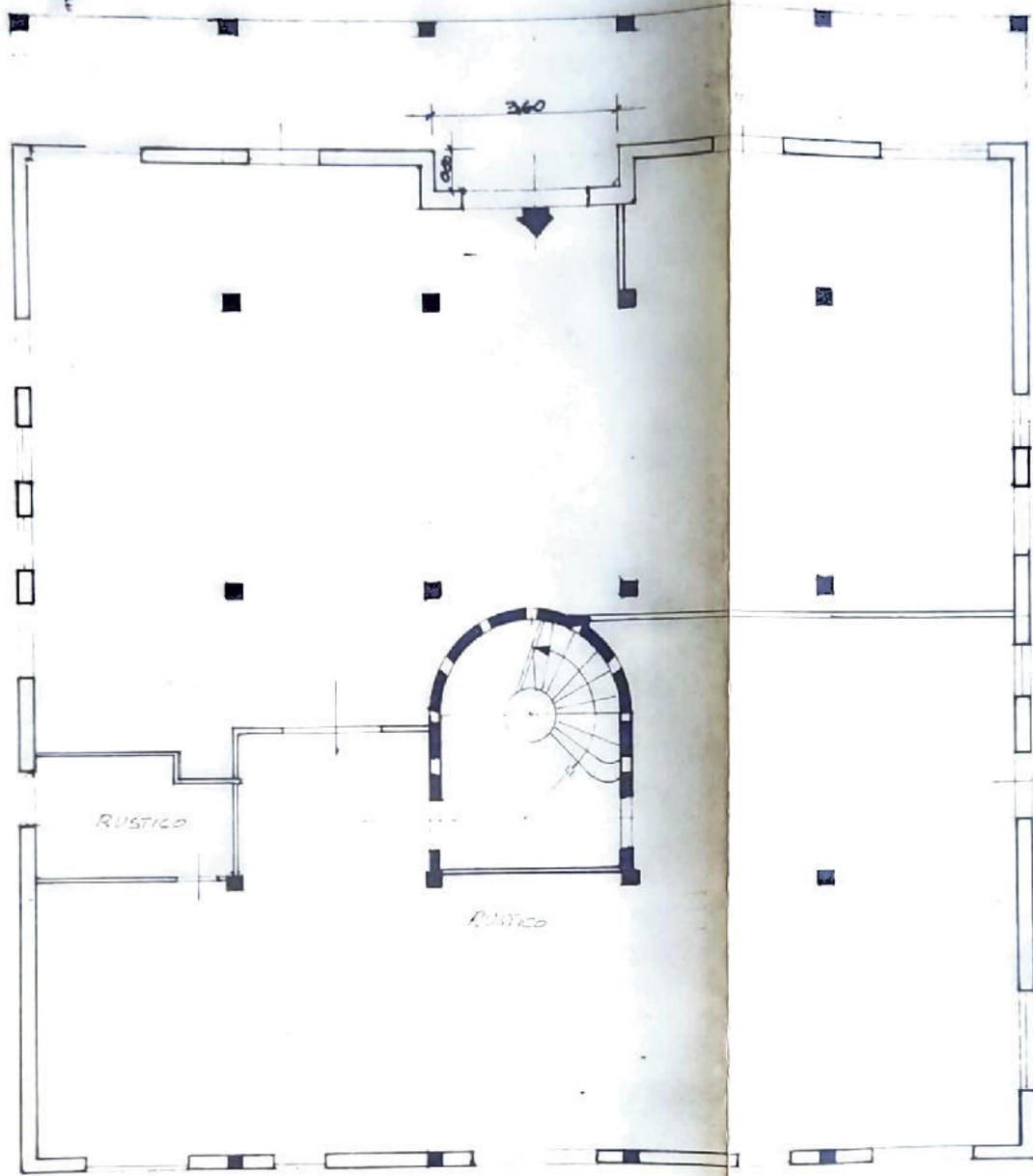
STUDIO TECNICO ALBERGHINA	VIA TRENTO 158 06041 CALTACIORNE TEL. 0180 (088)
	SCALA 1/500 1/100
COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN C.DA REGALSENE DI PROPRIETA' DEL SIG. GIACOMO ALBERGHINA.	
6 AGO. 1998	
VARIANTE ALLA CONCESSIONE ED. N°132 del 19/1/87	
IL PROGETTISTA <i>Giacomo Alberghina</i>	



13-8-98  
 Tavola rielaborata in conformità al parere della  
 Commissione Edilizia - 18

PLANIMETRIA

21.60



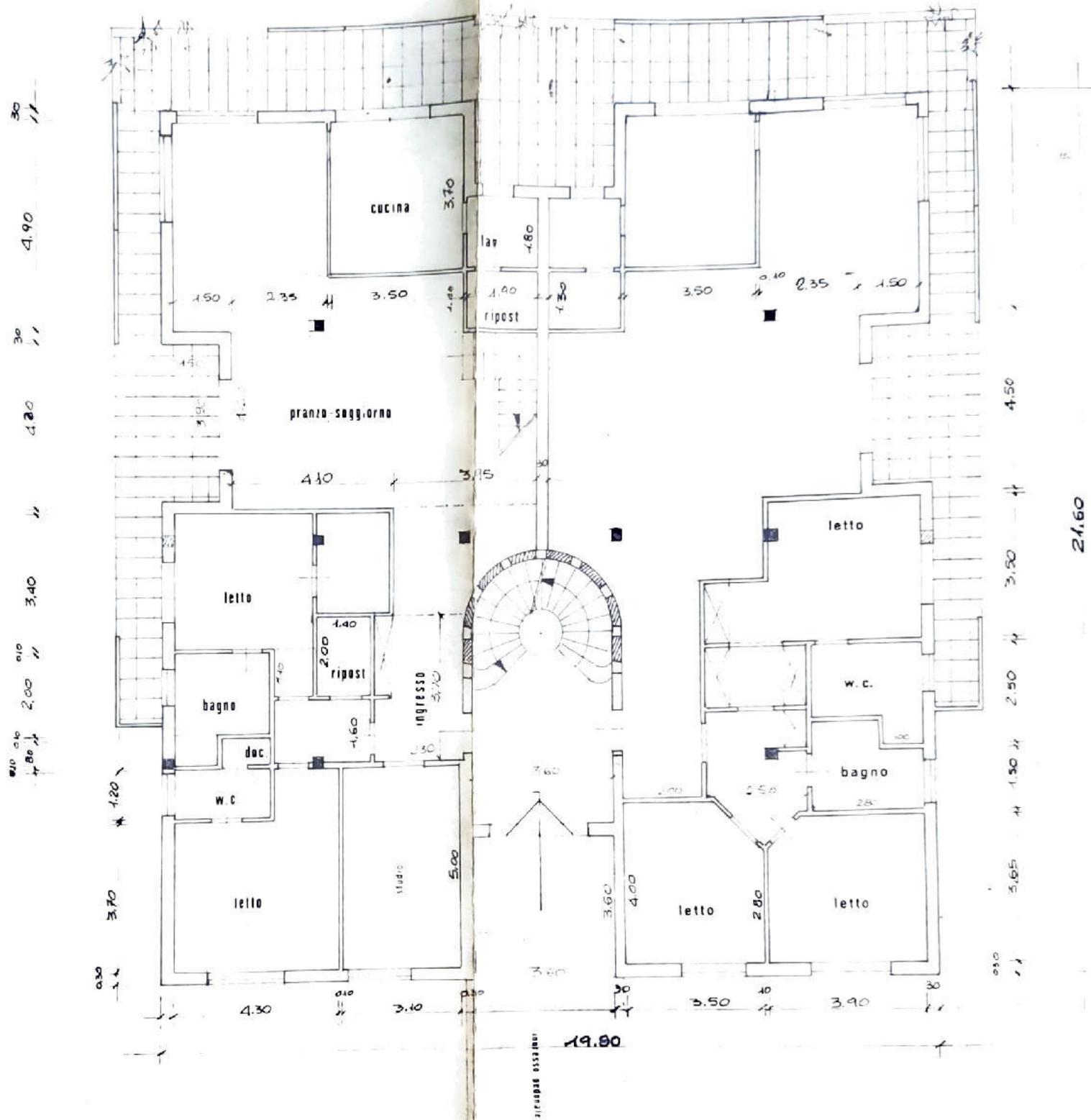
19.80

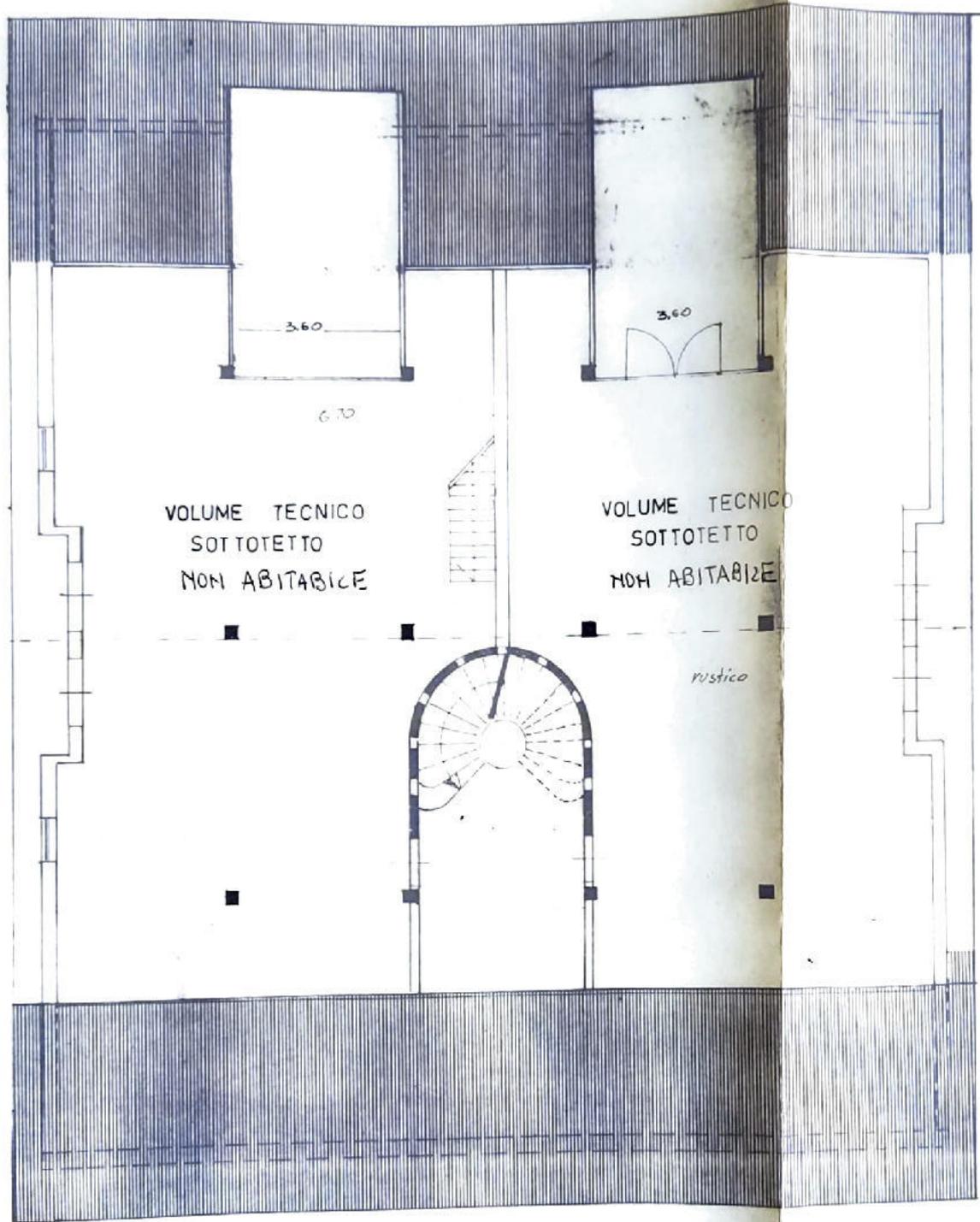
2.15

19.65

PIANO TERRENO

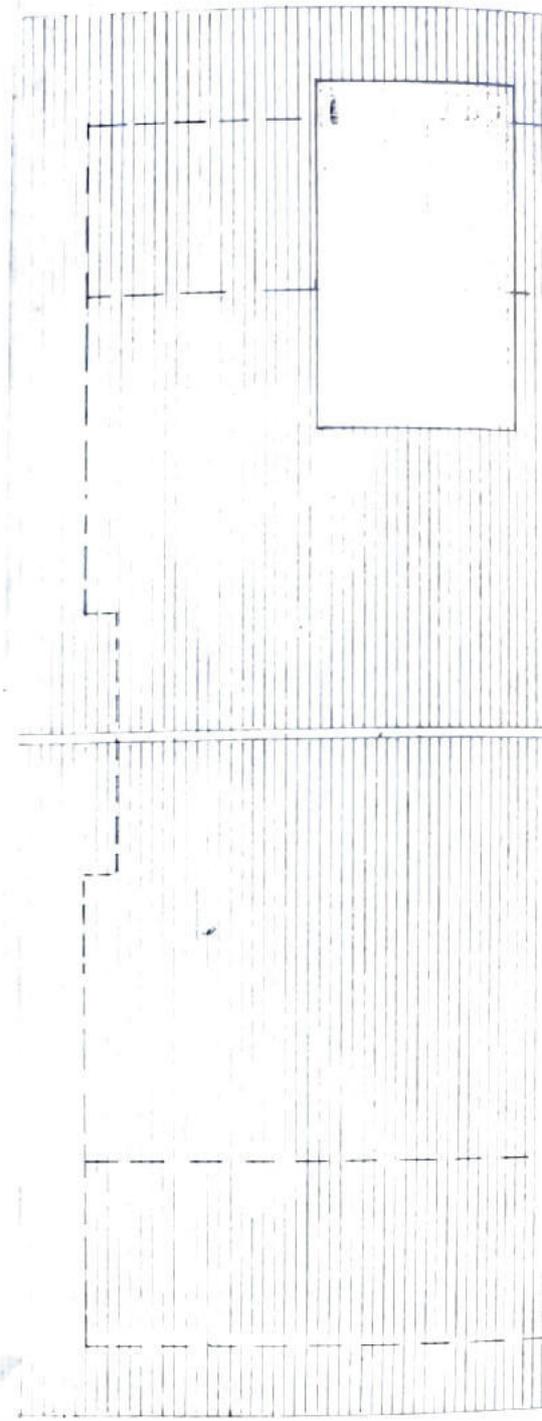
1° PIANO





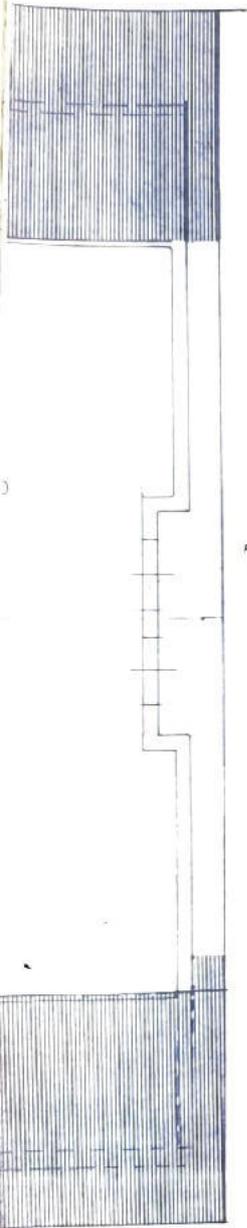
ANO DI COPERTURA

*Baselli in riferimento*



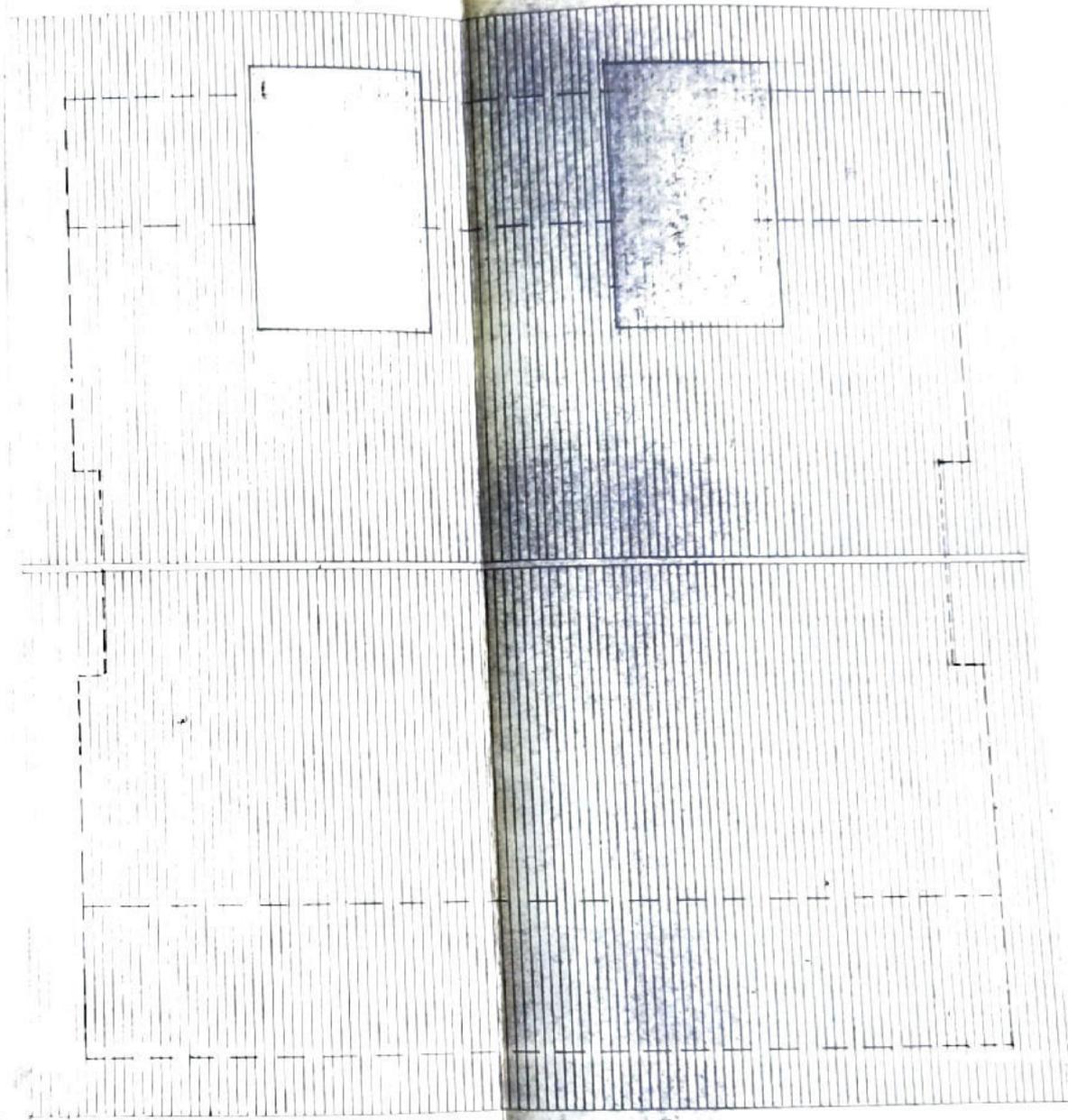
COPERTURA

A

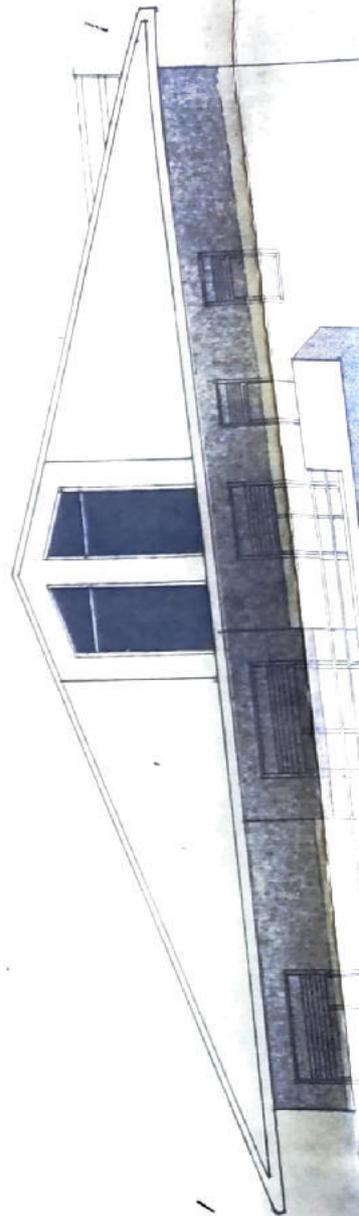


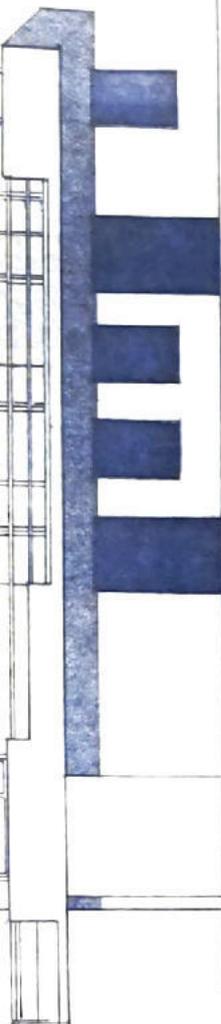
pannelli  
in pannello

COPERTURA



A

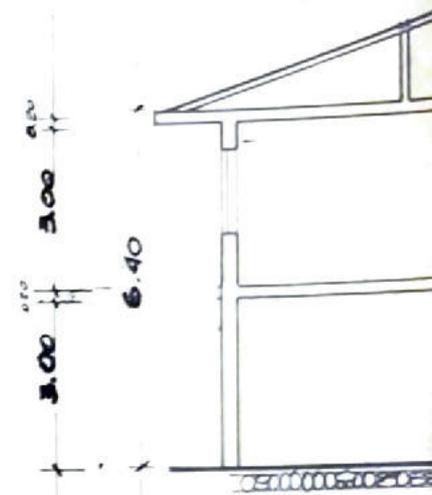
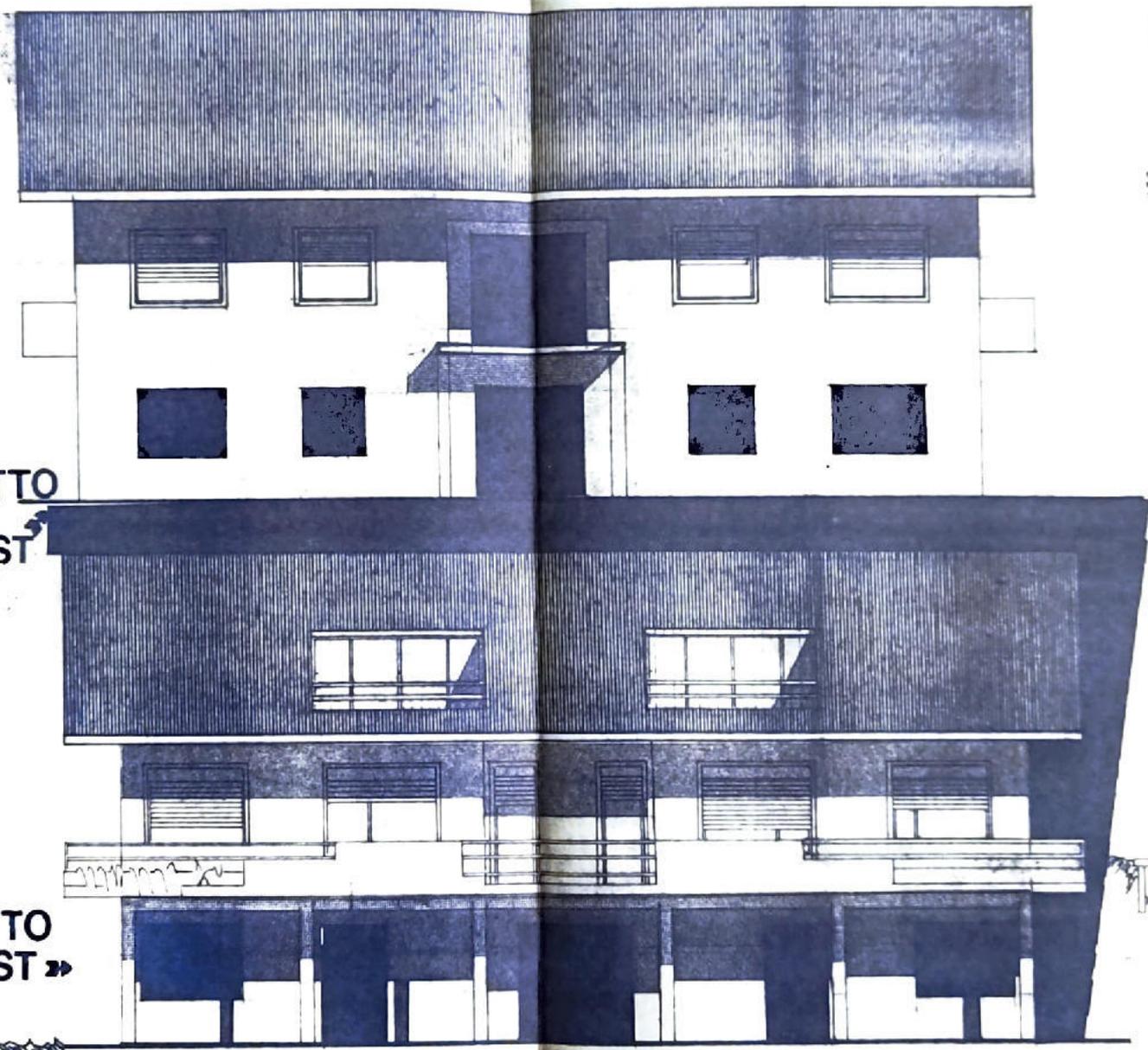




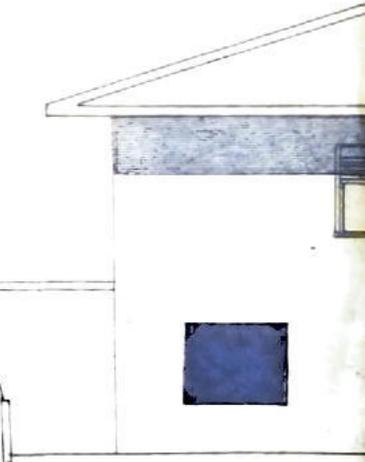
PROSPETTO  
OVEST

PROSPETTO  
EST

PROSPETTO NORD

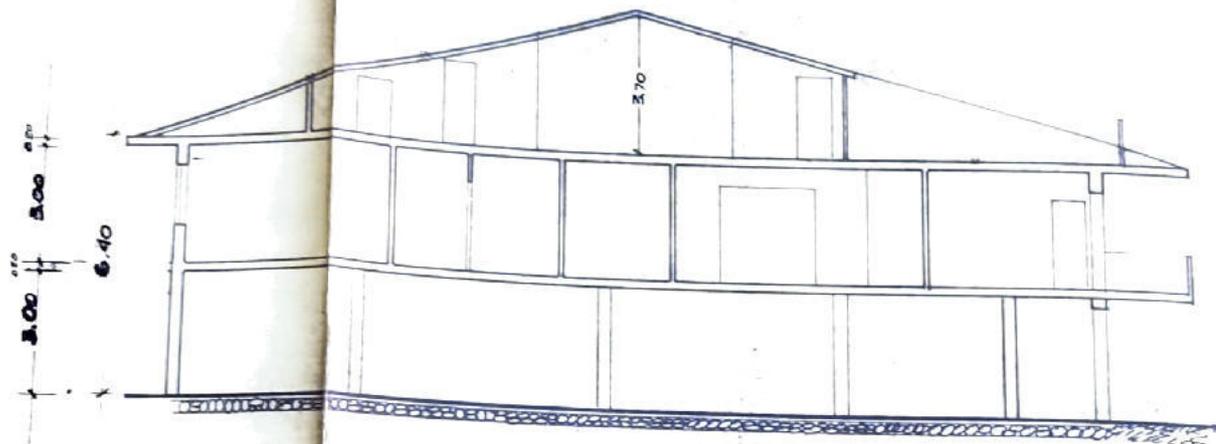


SEZION

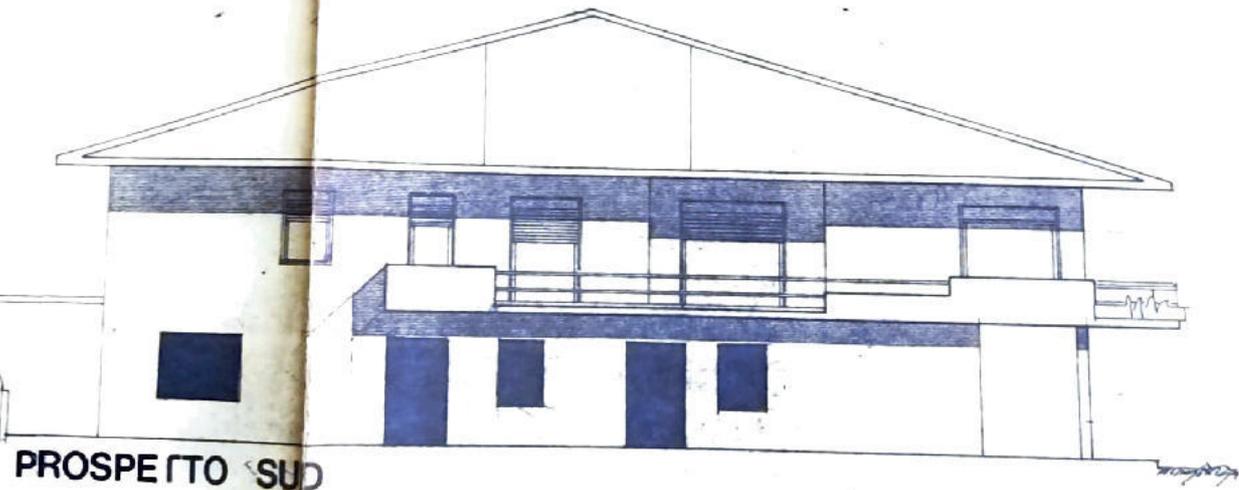


PROSPETTO SU

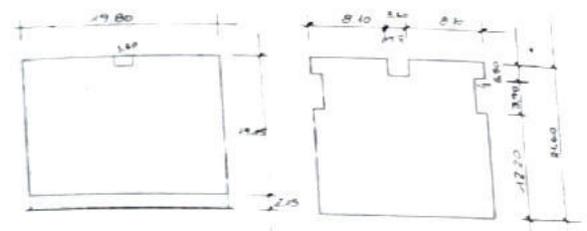
3.00  
3.00  
6.40



SEZIONE A-B



PROSPETTO SUD



COMPUTO PLANO-VOLUMETRICO

Superficie coperta:  
 $29,80 \times 21,60 =$  mq. 427,68  
 Superficie del P.T.  
 $19,45 \times 19,80 (3,50 \times 0,80) =$  mq. 282,23  
 Superficie del 1° piano:  
 $(21,60 \times 19,80) - (3,90 \times 1,50) - (3,60 \times 3,60) =$  mq. 413,55

VOLUME  
 PIANO TERRA  $282,23 \times 3,20 = 903,14$  mc  
 1° piano  $413,55 \times 3,20 = 1323,36$  mc  
 SOMMARIO 2226,50 mc

Caltagirone:

Il Tecnico  
*[Signature]*

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**

Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**

Partita: **1015158**

Busta mod.58: **16144**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**

Foglio **104** Particella **257**

### Classamento:

Rendita: **Euro 836,66**

Rendita: **Lire 1.620.000**

Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**

Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**

**Indirizzo:** CONTRADA REGALSEMI n. SN Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **178 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **178 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### > 1. SCOLLO LAURA (CF SCLLRA68L66B428M)

nata a CALTAGIRONE (CT) il 26/07/1968

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CASELLA ALBERTO

#### > 2. CASELLA FRANCESCA (CF CSLFNC00D53B428B)

nata a CALTAGIRONE (CT) il 13/04/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/4

#### > 3. CASELLA SIMONE (CF CSLSMN96M29B428T)

nato a CALTAGIRONE (CT) il 29/08/1996

Diritto di: Proprieta' per 1/4

### > Dati identificativi

📅 dal 26/10/1989  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 26/10/1989 in atti dal 27/11/1993  
SOPRAELEVAZIONE IN COLLEGAMENTO AL MOD.  
44 N. 6434 DEL 26/10/89 (n. A06434.900/1989)

---

> **Indirizzo**

📅 dal 26/10/1989 al 09/04/1991  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
CONTRADA REGALSEMI Piano P1  
Partita: **200025**

COSTITUZIONE del 26/10/1989 in atti dal 27/11/1993  
SOPRAELEVAZIONE IN COLLEGAMENTO AL MOD.  
44 N. 6434 DEL 26/10/89 (n. A06434.900/1989)

📅 dal 09/04/1991  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
CONTRADA REGALSEMI n. SN Piano 1  
Partita: **1010117**

VARIAZIONE del 09/04/1991 in atti dal 09/07/1999  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1845.1/1991)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal 26/10/1989 al 09/04/1991  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Categoria **F/3<sup>e</sup>**, Consistenza **m<sup>2</sup>**  
Partita: **200025**

COSTITUZIONE del 26/10/1989 in atti dal 27/11/1993  
SOPRAELEVAZIONE IN COLLEGAMENTO AL MOD.  
44 N. 6434 DEL 26/10/89 (n. A06434.900/1989)

📅 dal 09/04/1991 al 09/04/1991  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Partita: **1010117**

VARIAZIONE del 09/04/1991 in atti dal 09/07/1999  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1845.1/1991)

📅 dal 09/04/1991 al 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Rendita: **Lire 2.754**  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**  
Partita: **1010117**  
Busta mod.58: **16144**

CLASSAMENTO del 09/04/1991 in atti dal 16/09/1999  
DEL SETT.'99 (P.F.14/97) (n. 1845.2/1991)

📅 dal 01/01/1992 al 30/08/1999

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Rendita: **Lire 1.620.000**  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**  
Partita: **1010117**  
Busta mod.58: **16144**

📅 dal 30/08/1999

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1999 in  
atti dal 17/09/1999 COMPRAVENDITA (n. 15140.1/1999)  
Notifica effettuata con protocollo n. 453/2000 del  
25/02/2000

**Immobile attuale**

Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 836,66**  
Rendita: **Lire 1.620.000**  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**  
Partita: **1015158**  
Busta mod.58: **16144**

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Totale: **178 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **178 m<sup>2</sup>**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
09/04/1991, prot. n. 1845

---

> **Altre variazioni**

📅 dal 06/11/1989 al 09/04/1991

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1989 in  
atti dal 28/11/1993 DONAZIONE (n. 18549.2/1989)

**Immobile attuale**

Comune di **B428 (B428) (CT)**  
Foglio **104** Particella **257** Subalterno **4**  
Busta mod.58: **16053**

---

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CALTAGIRONE (B428)(CT) Foglio 104 Particella 257 Sub. 4

1. nato a  
☞ dal 26/10/1989 al 06/11/1989  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
1. nata a  
☞ dal 06/11/1989 al 06/11/1989  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
1. nata a CALTAGIRONE (CT) i.  
☞ dal 06/11/1989 al 30/08/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
1. nato a  
☞ dal 30/08/1999 al 13/02/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
1. nato a  
☞ dal 13/02/2006 al 02/07/2021  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)
2. nato a  
☞ dal 13/02/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)
1. nata a  
☞ dal 02/07/2021  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 6)
2. nato a  
☞ dal 02/07/2021  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 6)
1. COSTITUZIONE del 26/10/1989 in atti dal 27/11/1993 SOPRAELEVAZIONE IN COLLEGAMENTO AL MOD. 44 N. 6434 DEL 26/10/89 (n. A06434.900/1989)
2. Atto del 06/11/1989 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 35902 Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione n. 1895 registrato in data 22/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 18549.2/1989 in atti dal 28/11/1993
3. Atto del 06/11/1989 Pubblico ufficiale CAMMARATA Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 35902 - UR Sede CALTAGIRONE (CT) Registrazione n. 1895 registrato in data 22/11/1989 - DONAZIONE Voltura n. 18549.1/1989 - Pratica n. 461660 in atti dal 12/12/2001
4. Atto del 30/08/1999 Pubblico ufficiale COSTARELLA ANTONIO Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 1943 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15140.1/1999 in atti dal 17/09/1999
5. Atto del 13/02/2006 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Sede NISCEMI (CL) Repertorio n. 42099 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6119.1/2006 Reparto PI di CATANIA in atti dal 21/02/2006
6. Atto del 02/07/2021 Pubblico ufficiale CAMMARATA MARIA Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 2221 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 25039.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 16/07/2021

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/7: Abitazioni in villini*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) F/3: Unita` in corso di costruzione*

N. 2221 Repertorio

N. 1670 Raccolta

## DONAZIONE QUOTE IMMOBILE URBANO

(agevolazioni "prima casa")

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno due del mese di Luglio

----- (02.07.2021) -----

in Caltagirone, nel mio studio in via V.E. Orlando n.20.

Innanzi a me avv. **MARIA CAMMARATA**, Notaio residente in Caltagirone, iscritta nel ruolo dei distretti Riuniti di Catania e Caltagirone assistita da DE PASQUALE' Giosuè nato il sette gennaio millenovecentosettantotto a Caltagirone ed ivi residente via delle Balatazze n.71B e PALAZZO Caetano nato il venti dicembre millenovecentocinquantanove a Caltagirone ed ivi residente via Mingiardi n.17, testi richiesti, idonei ed a me noti

----- sono presenti -----

da una parte:

- **CASELLA Alberto**, nato a Caltagirone il diciotto febbraio millenovecentosessantanove (18.02.1969), c.f. CSL LRT 69B18 B428K, residente a Caltagirone, via Pietro Novelli n.5, che dichiara essere di stato civile libero.

dall'altra parte:

- **CASELLA Simone** nato a Caltagirone il ventinove Agosto millenovecentonovantasei (29.08.1996) ed ivi residente in via G. Garibaldi n. 37 c.f. CSL SMN 96M29 B428T che dichiara essere di stato civile libero.

- **CASELLA Francesca** nata a Caltagirone il tredici Aprile duemila (13.04.2000) ed ivi residente in via Giuseppe Garibaldi n.37 c.f. CSL ENC 00D53 B428B che dichiara essere di stato civile libero.

Della identità personale dei comparanti, che dichiarano esistere rapporto di parentela di primo grado in linea retta, tra donante e donatari, io notaio sono certa.

In forza del presente atto tra i comparanti si conviene e stipula quanto segue. ----

----- ARTICOLO - 1 (CONSENSO ED IMMOBILE - CATASTO) -----

**CASELLA Alberto**, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestia sia totale che parziale, sulla quota di legittima del suo patrimonio e l'eventuale esubero da imputarsi alla sua quota di disponibile e comunque esente da collazione, dichiara di irrevocabilmente donare e trasferire, per come dona e trasferisce ai propri figli **CASELLA Simone** e **CASELLA Francesca** i quali, in pari diritto ed indivisamente tra di loro, con grato animo accettano:

- la piena proprietà della metà indivisa - stante che l'altra metà si appartiene alla loro madre SCOLLO Laura - dell'appartamento posto nel comune di Caltagirone - contrada Regalsemi - oggi con ingresso da via Giuseppe Garibaldi n.27 - comprendente quattro vani oltre accessori a piano primo per metri quadrati centottanta e locale di sgombero al piano secondo (terza elevazione fuori terra) della consistenza catastale di metri

quadranti certotrentaquattro che costituisce pertinenza dell'appartamento.

L'appartamento confina con: corpo scala, appartamento di cortile comune.

Il locale di sgombero confina: corpo scala, appartamento di cortile comune.

Il tutto è iscritto nel catasto fabbricati di Caltagirone, esattamente in ditta per i diritti qui donati, foglio 104:

- part. 257 sub.4, contrada Regalsemi sn - oggi via Giuseppe Garibaldi n.37 - piano 1, categ. A/7, cl.3, vani 9, superficie catastale totale mq.178, escluse aree scoperte mq.178, RCE 836,66;

- part. 257 sub.9, contrada Regalsemi sn - oggi via Giuseppe Garibaldi n.37 - piano 2, categ. C/2, cl.4, consistenza catastale mq.134, escluse aree scoperte mq.149, RCE 276,82.

----- ARTICOLO - 2 (PRECISAZIONI CATASTALI) -----

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto appaiono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositata ed esistenti in catasto fabbricati aggiornate al 09.04.1991 (part.257/4) ed al 13.08.1998 (part.257/9) e che in copia non autentica - rilasciate entrambe in data 01.07.2021 rispettivamente prot. T386903 e T386904 previa visione ed approvazione da parte dei comparenti e previa sottoscrizione ai sensi di legge da parte di essi stessi, testi e di me Notaio - si allegano al presente atto sotto lettere "A" e "B"

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 Febbraio 1985 n.52 e ss.mm.ii. ed art.19 del D.L. 31.05.2010 n.78 convertito nella legge 122 del 30 luglio 2010, il donante dichiara e la parte donataria ne prende atto:

a) - che gli immobili urbani oggetto della presente donazione sono in Catasto in ditta al donante;

b) - assicura la conformità delle planimetrie catastali succitate ed allegate con i dati di identificazione catastale degli immobili sopra descritti, ad eccezione dell'indirizzo e del numero civico per insufficienza toponomastica, quale difformità però non è tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

c) - che i dati catastali sopra riportati e le correlate planimetrie catastali allegate sono pienamente conformi allo stato di fatto dei predetti immobili.

Certifico io notaio aver verificato la corrispondenza tra intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

----- ARTICOLO - 3 DIRITTI E PROVENIENZA -----

La donazione di tutto quanto sopra descritto procede con ogni inerente diritto e situazione possessoria, con ogni accessorio ed accessione, pertinenza e dipendenza, con le servitù attive e passive esistenti per stato dei luoghi e per titoli derivativi, con particolare riferimento ai diritti d'acqua e di accesso di cui all'infra citato titolo di provenienza da inten-

dersi pure qui integralmente riportato e trascritto; con la proporzionale comproprietà altresì, di quanto per legge, previsioni progettuali, destinazione dei luoghi e norme sul condominio rientra in comune, il tutto visto, controllato ed accettato dalla parte donataria che lo ha dichiarato di suo pieno ed incondizionato gradimento.

Conforme pervenne al donante per atto di acquisto a rogito del notaio Filippo FERRARA già di Niscemi del 13 Febbraio 2006 rep. 42099/14196, rogito a Gela il 18.02.2006 al n.417/1T, trascritto a Catania il 20.02.2006 ai n.ri 11254/6119 da potere di PALUMBO Mario; a questo era pervenuto per atto a rogito notaio Gaetano COSTARELLA del 30 Agosto 1999 rep.143, rogito a Caltagirone il 10.09.1999 al n.1844

----- **ARTICOLO - 4 GARANZIE** -----

Dichiara e garantisce ancora il donante che quanto donato è di sua piena proprietà e libera disponibilità, franco e libero da vincoli, pesi, sequestri e pignoramenti; soggetto ai tributi di legge ed alle norme e vincoli condominiali ed a quelli nascenti dallo strumento urbanistico vigente in Caltagirone; attualmente soggetto inoltre a:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 20.02.2003 ai n.ri 11255/3770 per Euro 225.000,00 (sorte capitale Euro 150.000,00) dipendente da contratto di mutuo per detto notaio Filippo FERRARA del 13 febbraio 2006 rep.42100/14197, a favore Banco di Sicilia Società per Azioni, oggi UniCredit S.p.A.; è stato espressamente convenuto che il residuo debito sarà estinto, con cancellazione della relativa formalità, a totali cure e spese di esso donante, che ne fa espresso accollo a se stesso.

-- **ARTICOLO - 5 (Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008 n.37)** -

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 Gennaio 2008 n.37, le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio:

- a) - degli obblighi, disposti dall'art.13 del D.M. stesso, di consegna dalla parte donante alla parte donataria della documentazione tecnico-amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità (ovvero di rispondenza di cui all'art.7, comma 6), nonché dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del detto D.M.; --
- b) - dell'obbligo per la parte donante di prestare garanzia in ordine alla conformità alle normative vigenti - anche di natura comunitaria - in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'art.1 del citato D.M. esistenti negli immobili oggetto del presente atto; -----

c) - delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 del D.M. succitato.-----

In relazione a quanto sopra la parte donante garantisce che gli impianti esistenti negli immobili oggetto del presente atto vennero realizzati in conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione, ma

di non essere in grado di garantire la conformità degli stessi alla normativa oggi vigente. La parte donataria dichiara di prendere atto di ciò e di avere verificato ed accettato l'attuale stato degli impianti, dispensando la parte donante da ogni incombenza o spesa che si rendesse in futuro necessaria per l'adeguamento degli stessi alle disposizioni tempo per tempo vigenti e quindi dispensa dalla produzione dei documenti relativi e della rispondenza degli stessi a quanto prescritto. Le parti, di comune accordo, espressamente convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'art.7 del citato D.M. n.37/2008.

-- **ARTICOLO - 6 - (Attestazione Prestazione Energetica)** --  
In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 e successivo D.Lgs. 10.06.2020 n.48 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte donataria dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni relative alla attestazione di prestazione energetica per la unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente donazione.

----- **ARTICOLO - 7 - (VALORE)** -----  
Dichiarano le parti che la presente è prima liberalità intercorsa tra di loro ed attribuiscono alla odierna donazione il complessivo valore di Euro 55.000,00.

----- **ARTICOLO - 8 - ( PROPRIETA' E POSSESSO)** -----  
La proprietà e la titolarità di quanto donato si trasferisce oggi in capo alla parte donataria, che ora stesso viene immessa nel pieno e materiale possesso con ogni conseguente onere ed utile

----- **ARTICOLO - 9 - (DICHIARAZIONI URBANISTICHE)** ---  
Ai fini della legge 28 Febbraio 1985 n.47 per come modificata con DPR 330 del 06.06.2001, ed anche con le modalità di cui al DPR 445/2000, resa da me edotta sulle responsabilità civili e penali cui può andare incontro in caso di false dichiarazioni, il donante dichiara: -----

- che la costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità oggi donate è oggetto delle concessioni edilizie rilasciate al Sindaco del comune di Caltagirone in data 02 Marzo 1973 n.181, in data 19.09.1989 n.ro 132 in sanatoria ed in variante il 08 febbraio 1991 n.23 e 18 agosto 1998 n.162

- che successivamente, nelle unità immobiliari oggi donate, non sono state eseguite opere edilizie che necessitino di concessioni, comunicazione, permesso ed autorizzazione di sorta

----- **ARTICOLO - 10 - (SPESE ed AGEVOLAZIONI)** -----  
Ai fini della Legge 24.11.2006 n.286 e della legge 27.12.2006 n.296, i donatari dichiarano di essere figli del donante (parenti di primo grado in linea retta).

I donatari, cittadini italiani, ciascuno per quanto di rispettiva propria spettanza, chiedono di volere beneficiare delle agevolazioni di cui alla legge 342/2000 art.69 comma 3° (prima

casa), a qual uopo con le modalità di cui al citato DPR n.445/2000, resi da me edotti sulle responsabilità civili e penali cui si possono andare incontro in caso di mendacio: ---

a) la parte donante dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; -----

b) ciascun donatario - ognuno per quanto di propria spettanza:  
- dichiara di non possedere nel comune di Callagirone, ove risiede, per intero, diritto di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di fabbricato destinato ad abitazione con accessorio, di dovere adibire, quanto oggi ricevuto in donazione a propria abitazione;

- di non avere usufrutto in precedenza delle invocate agevolazioni sia come donazioni che come acquisto per compravendita, di possedere comunque tutti i requisiti oggettivi e soggettivi per l'ottenimento dei benefici richiesti;

- che quanto forma oggetto di donazione presenta le caratteristiche catastali per potere richiedere ed ottenere le agevolazioni fiscali prima casa.

I componenti, dato atto di avere ricevuto l'informativa ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, approvato con D.Lgs. 196/2003, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali e loro conservazione per dare esecuzione al presente atto e adempiere ai doveri di legge.

Richiesta io notaio

ho ricevuto il presente atto da me datti osritto ed in parte manoscritto, su di tre fogli di carta uso bollo di cui occupa dieci facciate sin qui, letto da me, in uno all'allegato, presenti i testi, ai componenti, che da me interpellati lo approvano e con me e testi lo sottoscrivono alle ore diciotto e minuti cinque.



REPERTORIO N. 42.099

RACCOLTA N. 14.196

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno tredici

mese di Febbraio (13.02.2006).

In Caltagirone, nei locali della Filiale "1" del Banco di Sicilia Società per Azioni, siti in Viale Principessa Maria n.117.

Innanzi a me Dottor **FILIPPO FERRARA, Notaio** in Niscemi, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltagirone,

SONO PRESENTI

I) **PALUMBO MARIO**, nato a Milano il cinque settembre millenovecentocinquantatre, codice fiscale PLM MRA 53P05 F205D, residente a Caltagirone, in Contrada Regalsemi n. S.N., coniugato in regime di separazione dei beni;

II) **CASELLA ALBERTO**, nato a Caltagirone il diciotto febbraio millenovecentosessantatove, codice fiscale CSL LRT 69B18 B428K e

**SCOLLO LAURA**, nata a Caltagirone il ventisei luglio millenovecentosessantotto, codice fiscale SCL LRA 68L66 B428M, residenti a Caltagirone, in Via Boungevilllea n. 31, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi fanno richiesta perchè riceva quest'atto, col quale convengono e stipulano quanto segue:

Il signor \_\_\_\_\_ con ogni garanzia di legge, vende e

trasferisce ai coniugi \_\_\_\_\_ che

acquistano ed accettano il diritto di piena proprietà sul

seguinte immobile:

- fabbricato, sito in Caltagirone, Contrada Regalsemi n.S.N.,

composto da quattro vani oltre accessori a piano primo per

metri quadrati 180 (centoottanta) e da locale di sgombero al

piano secondo (terza elevazione fuori terra) per metri

quadrati 158 (centocinquantotto) e della superficie catastale

di metri quadrati 134 (mq. 134), che costituisce pertinenza

dell'appartamento;

confinante con corpo scala, con proprietà \_\_\_\_\_ e

con cortile comune.

L'appartamento è censito al N.C.E.U., Comune di Caltagirone,

al Foglio 104, particella:

257 sub. 4, Contrada Regalsemi n. S.N., piano 1, categoria

/7, classe 3, vani 9, R.C. Euro 836,66;

Il locale di sgombero è ensito al N.C.E.U. del Comune di

Caltagirone, al Foglio 104, particella:

257 sub. 9, Contrada Regalsemi n. S.N., piano 2, categoria

C/2, classe 4, mq.134, R.C. Euro 276,82.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto

di vendita in data 30 agosto 1999 Repertorio n. 1943 Notaio

Dott. Costarella Antonio di Caltagirone, registrato a

Caltagirone il 10 settembre 1999 al numero 1.844.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti

convenuto ed accettato in complessivi **Euro 150.000,00**

**(centocinquantamila virgola zerozero)**; somma che la parte

venditrice dichiara di avere, prima d'ora e nelle forme di

legge, ricevuto dalla parte acquirente, in favore della quale

rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo,

con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.

266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede

che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro,

Ipotecaria e Catastale in relazione alla cessione di cui al

presente atto sia costituita dal valore degli immobili

determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26

aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo

indicato.

A tal fine si precisa quanto segue:

a) - che le parti del presente atto sono persone fisiche che

non agiscono nell'esercizio di attività commerciali,

artistiche o professionali;

b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto sono

immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

c) - che il valore dei beni di cui alla lettera b),

determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26

aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro 123.000,00

(centoventitremila virgola zerozero);

d) - che pertanto, in relazione ai beni di cui alla lettera

b), la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro,

Ipotecaria e Catastale e' pari a Euro 123.000,00

(centoventitremila virgola zerozero);

In relazione all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n.

266 (Legge Finanziaria 2006), la parte venditrice dichiara

che, con riferimento alla presente cessione, il presente atto

non e' idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67,

comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e

successive modificazioni, perchè oggetto della cessione di

cui al presente atto non sono ne' beni immobili acquistati o

costruiti da non piu' di cinque anni ne' terreni suscettibili

di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti

urbanistici vigenti.

Dichiara e garantisce la parte venditrice che del suddetto

cespite ha la piena proprietà e disponibilità per averlo

posseduto col giusto e legale titolo avanti citato e con

buona fede; lo trasferisce quindi alla parte acquirente

franco e libero da pesi ed ipoteche.

Precisano infatti le parti che con provvedimento del 29

novembre 2005 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di

Caltagirone ha ordinato la cancellazione della domanda

giudiziale trascritta il 14 settembre 2001 ai nn. 34028/25949

e la relativa nota è stata depositata alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Catania il 19 dicembre 2005, n.304 di

presentazione.

Proprietà, possesso e materiale godimento di detto cespite passano da oggi in poi alla parte acquirente con ogni effetto utile ed oneroso, con tutti i diritti accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte.

In particolare colla proprietà esclusiva di un posto auto coperto da tettoia che si trova nel cortile comune, col diritto ad attingere acqua dal pozzo comune e col diritto di accedere alla cisterna di proprietà esclusiva che è ubicata nel terreno di

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, nazionale e regionale, la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del T.U. n.445/ 2000, attesta, che quanto in oggetto è stato costruito in base a concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 2 marzo 1973 numero 181, in data 19 settembre 1989 numero 132 in sanatoria ed in varianti dell'8 febbraio 1991 n.23 e del 18 agosto 1998 n.162 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Dichiarano le parti di non essere parenti tra loro.

Le spese di quest'atto e sue consequenziali sono a carico

della parte acquirente.

Le parti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 28 dicembre 1995 n.949, che ha modificato la Legge 5 aprile 1985 n.118 e successive proroghe e modifiche (riduzione dell'imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale fisse), dichiarando:

a) la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente:

- di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sulla cosiddetta "prima casa" di cui alla Legge n. 168/ 1982 e successive;

- di risiedere e svolgere la propria attività nel Comune dove è posto l'immobile acquistato;

c) entrambe le parti che l'immobile trasferito è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.

Richiesto, io Notaio ricevo quest'atto

scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e da me  
completato a penna su due fogli di carta dei quali occupa sei  
pagine intere e quanto di questa e da me letto ai comparenti  
che da me interpellati dichiarano di approvarlo.

Firmato: MARIO PALUMBO

ALBERTO CASELLA

LAURA SCOLLO

DOTTOR FILIPPO FERRARA NOTAIO.

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia  
ad uso:

Niscemi

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art.22 Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n.82, firmato come per Legge. Caltagirone, li 28 Marzo 2022 Dottor FILIPPO FERRARA Notaio

ANTONIO COSTARELLA

doc. 20

NOTAIO

V.LE AUTONOMIA, 2 - TEL. 0955/24248 - 27340 (FAX)

95041 CALTAGIRONE

COPIA AUTENTICA E NOTA DI TRASCRIZIONE

DELL'ATTO DI DONAZIONE

TRA

E

Ricevuto il 8 SETTEMBRE 1998

Registrato a Caltagirone il 25 SETTEMBRE 1998 al N. 1752

Trascritto a Catania il 26-9-1998 al N. 21885 d'ord. e N. 22737

CATASTO EDILIZIO URBANO

DA COMPILARE A CURA DEL RICHIEDENTE

in caso di trasferimento per atto tra vivi

Il Signor (rogante o altro obbligato) per beni posti nel Comune di CALTAGIUSCO, rogante

NOT. A. COSTARELLA  
consequente all'atto (o sentenza o decreto) redatto al N. di repertorio (o d'ordine) 1199/154 registrato in data 25.08.1998

ha presentato domanda di vettura conseguente all'atto (o sentenza o decreto) redatto al N. di repertorio (o d'ordine) 1199/154 registrato in data 25.08.1998

avverso:  
in caso di trasferimento per causa di morte

Il Signor (erede o altro obbligato) per beni posti nel Comune di CALTAGIUSCO, rogante

UFF. DEL TERRITORIO DI CI...  
consequente a successione o a riunione d'usufrutto in morte presentata in data 19-10-1998

ha presentato domanda di vettura conseguente a successione o a riunione d'usufrutto in morte presentata in data 19-10-1998

Riservato sigl. UNICI  
PUBBL. CATASTO URBANO

UFFICIO DEL TERRITORIO  
CASERNA

019321

24 OTT. 1998

IL RICEVENTE

Repertorio n.499

Raccolta n.154

Donazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno otto del mese di settembre.

8 settembre 1998

In Caltagirone, nel mio studio sito al Viale Autonomia n.2. Avanti a me Antonio Costarella, Notaio in Caltagirone, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Caltagirone, in presenza dei signori Cagnes Livio, avvocato, nato a Caltagirone il 3 giugno 1958, residente a Caltagirone, Via Nino Martoglio n.18, e Sciacca Angelo, ragioniere, nato a Caltagirone il 28 febbraio 1975, residente a Caltagirone, Via Caltanissetta n.4/i, testi idonei, a me noti.

Sono presenti

\_\_\_\_\_, artigiano, nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, casalinga, nata a \_\_\_\_\_

codice fiscale: CNT RSN 34855 B428Q, coniugi entrambi residenti a Caltagirone, Via Botticino n.4, che dichiarano di trovarsi in regime di separazione dei beni:

\_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_

residente

a Caltagirone, Via Luigi Pirandello n.8/a, che dichiara di essere coniugata, in regime di comunione legale dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono, dichiarano e stipulano quanto segue.

Con quest'atto i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a titolo di legittima e il di più da gravare sulla disponibile irrevocabilmente donano alla signora \_\_\_\_\_

che con grato animo accetta, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Caltagirone, Contrada Regalseme s.n., e precisamente:

1) - appartamento al piano terra, composto da quattro vani catastali, con corte esclusiva della superficie catastale di metri quadrati quattrocentodiciotto (mq.418). Confinante con altra proprietà della parte donante da due lati, con proprietà \_\_\_\_\_ sottostante ad altra proprietà della parte donataria.

Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, alla partita 200025, foglio 104, particella:

- 257 sub.6, Contrada Regalseme p.T, categoria A/3, classe 7°, v.c. 4, R.C.L. 420.000;

2) - locale sottotetto ancora in corso di costruzione al piano secondo (terza elevazione fuori terra), soprastante ad altra unità immobiliare di proprietà della donataria, della superficie di metri quadrati centotrentaquattro (mq.134) circa. Confinante con corpo scala, con altra proprietà della parte donante, con area su proprietà \_\_\_\_\_

