

STUDIO TECNICO
ING. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA, N°17°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933-1964654

COD. FISC. PCA MHL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 24/06/2024

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE URBANO

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°16/2022 -

PROMOSSA DA 

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO”

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace

Firmato digitalmente

Giudice dott.ssa Cavallaro



ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di 2IUP0325714879 2IUP0325714879

La spedizione è stata La spedizione e' stata consegnata in data 29-02-2024 12:39:15

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
29-02-2024 12:39:15	La spedizione e' stata consegnata	CALTAGIRONE CT

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
Poste Italiane

Posteitaliane





2IUP0325714879

Posteitaliane

Mod. 22 P1 - Mod.01327 - Ed. 7/15 - EP2372 - SL [1A69 - 1A35]

posta 1

non rimuovere l'etichetta

Note a disposizione del mittente

[REDACTED]

Caltagirone, li 27/02/2024

Egregio Sig.

[REDACTED]

[REDACTED]

95041 CALTAGIRONE

Egregio Sig. Avv.
Vincenzo Tinto

CALTAGIRONE

INVIATA PER PEC

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n.16/22 Tribunale
di Caltagirone –

Essendo stata nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone "custode" dei beni per la procedura di cui all'oggetto indicato, Le comunico che giorno 07/03/2024 ore 9,30 mi recherò sui luoghi unitamente al CTU nominato per iniziare le attività affidate nell'ordinanza di nomina.-

Dicendomi a disposizione per qualsiasi chiarimento, porgo cordiali saluti.-

Avv. Maria Pavone n.q.-



TRIBUNALE DI CASTAGNONE

ESCE. 1111-16/2022 PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

UFFICIALE DI SOGNAZZUOGO

L'anno 2024 il giorno 7 del mese di marzo.

Il sottoscritto imp. Fedele Pace, in qualità di c.t.o. nominato nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, dopo aver emanato un sopralluogo con il custode episcopario avv. To Maria Pavone, alle ore 8:30 si è presentato nell'immobile oggetto della procedura esecutiva, precisamente a Calungirone in via Poggio San Secondo n.5 piano 3°, per espletare le operazioni peritali.

È presente la signora [REDACTED], condottora procedente e la figlia [REDACTED], e altresì presente il custode episcopario avv. To Maria Pavone.

Si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare prendendo appunti in separate foglie, ha inoltre prodotto copia del titolo di provenienza, in richiesta dello scrivente. Il parente verbale si chiude alle ore 10:30 riservando il c.t.o. di espletare ulteriori sopralluoghi



we neanorid

L.C.S.

[REDACTED]

[REDACTED]

Meggie Lawrence M.G.
In the City



ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°16/2022, promossa da:

CALÌ SEBASTIANA

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO”

Il sottoscritto ingegnere Michelangelo Pace, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Catania al n°B533 di matricola, con studio a Caltagirone in via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nell’esecuzione immobiliare indicata epigrafe, con ordinanza del G.E., dott.ssa Cavallaro, del 16/02/2024, ha ricevuto l’incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, come da nomina di cui alla predetta Ordinanza e notificata allo scrivente a mezzo PEC inviata il 19/02/2024.

In data 6/03/2024, prestava giuramento di rito, in modalità telematica, dichiarando di accettare l’incarico affidatogli, di cui alla nomina del G.E., dott.ssa Cavallaro.

Accettato l’incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici, in occasione del sopralluogo del 07/03/2024, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dal creditore procedente ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione peritale.



RELAZIONE

- P R E M E S S A -

CAPITOLO I

Con atto di pignoramento immobiliare del 23/02/2022 allegato agli atti dell'esecuzione immobiliare, la signora Calì Sebastiana, sottopose a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile, così :

“ Appartamento sito a Caltagirone in via Poggio San Secondo n°5 piano 3° di mq 83, censito al NCEU al foglio 88 particella 255 sub 8 ”

Con riferimento all'oggetto dell'incarico il cui testo integrale è allegato al verbale di udienza e nomina, 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 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.

Trattasi di una sola abitazione, ubicata in edificio di tipo popolare, pertanto essa sarà trattata come unico lotto.

Ciò premesso, si può passare allo svolgimento della relazione peritale.



TITOLO DI PROVENIENZA*CAPITOLO 2*

L'unità immobiliare pignorata, un alloggio popolare, pervenne al creditore procedente e al debitore esecutato, in ragione di ½ indiviso ciascuno, in regime di comunione dei beni, stante che sono coniugi, giusto "Contratto di Cessione in Proprietà ai sensi della legge n°560/1993 e della L.R. n°43/1994" del 13/02/2013, rep. 7540, rogato dal dirigente del Comune di Caltagirone, dott.ssa Giovanna Terranova, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caltagirone al n°475 del 18/02/2013 (doc.1).

Per la descrizione integrale ed i dettagli riportati in esso, si rimanda al titolo di provenienza originario integrale allegato alla presente (doc.1).

Si precisa quindi che, lo scrivente ha accertato che il compendio pignorato è costituito dalla sola metà indivisa dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento, stante che, l'altra metà indivisa si appartiene al creditore procedente.

SITUAZIONE CATASTALE*CAPITOLO 3*

Dallo studio delle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, nonché dalle ispezioni catastali, ai fini della identificazione dell'unità immobiliare, si riportano sinteticamente i dati censuari dell'immobile oggetto di stima.

Per le descrizioni catastali integrali ed i dettagli, si rimanda a tutta la documentazione catastale allegata alla presente (doc.ti 2-3-4).

Trattasi di un alloggio popolare ubicato al 3° piano, sito nel comune di Caltagirone, in via Poggio San Secondo n°5, censito al catasto fabbricati al foglio 88, particella 255 sub 8, categoria A/3, classe 4^a, consistenza vani 5,



rendita € 170,43;

intestato a :

- Creditore procedente, proprietà per ½, in regime di comunione dei beni;
- Debitore esecutato, proprietà per ½, in regime di comunione dei beni;

Nota del C.T.U.

Da una verifica fra la situazione dei luoghi accertata dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 07/03/2024, come rappresentato nella planimetria doc.5(redatta dallo scrivente), e la situazione di cui alla planimetria catastale, doc.4, presentata nel 1987, vi è corrispondenza.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E DATI VARI

CAPITOLO 4

L'abitazione fa parte di un edificio di tipo popolare, ubicato nel centro urbano di Caltagirone, precisamente in via Poggio San Secondo, dalla quale vi si accede dal civico 5. Essa confina con la via Poggio San Secondo a nord ed a sud, con u.i.u. di altra ditta ad est e con u.i.u. di altra ditta e con vano scala condominiale ad ovest.

L'unità immobiliare si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.5).

Il complesso edilizio popolare del quale fa parte l'u.i.u., è stato costruito



all'incirca negli anni 50-60; nel suo insieme è composto esclusivamente da abitazioni di tipo popolare.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato mista ad elementi in muratura, ha tamponature in muratura portante ordinaria e copertura piana non calpestabile, i prospetti sono con intonaco di tipo civile tipico dell'epoca di realizzazione dell'edificio.

Il vano scala comune, è in marmo (pianerottoli in scaglietta di marmo) e le pareti sono tinteggiate con idropittura, non vi impianto di ascensore, trattasi di un edificio con cinque piani furi terra.

L'abitazione al suo interno è composta da quattro vani più accessori e precisamente: un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina con piccola veranda, un bano, un vano lettino ed un vano letto. Il vano letto 1 ed il soggiorno si affacciano in un ballatoio a nastro che prospetta nella via pubblica.

Le finiture interne sono: pavimentazione in scaglietta di marmo, solo il disimpegno è in ceramica; il w.c. ha pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica. Le pareti ed i soffitti dei vani, sono tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino caposcala è in legno; gli infissi esterni sono in parte in legno e vetri con serrande, ed in parte in alluminio anodizzato senza vetro camera, vi sono serrande avvolgibili in plastica.

L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, citofonico, telefono, TV, idrico (con serbatoi nella copertura) e fognario. Non vi è impianto di riscaldamento.



Nel complesso, la maggior parte delle attuali finiture sono risalenti a circa 40-50 anni fa, in ogni caso si può affermare che sono in un normale stato di manutenzione e conservazione, infatti non vi sono segni rilevanti di usura degli elementi di finitura per come si può rilevare dalle foto allegate.

POSSESSO

In occasione del sopralluogo del 07/03/2024, in presenza del custode giudiziario avv.to Maria Pavone, si è accertato che l'alloggio è abitato dal creditore procedente, moglie del debitore esecutato, nonché proprietaria della metà indivisa non pignorata.

SITUAZIONE URBANISTICA

Premesso che l'edificio di tipo popolare risale all'incirca agli anni 50/60, nell'atto di provenienza, per l'abitazione oggetto della presente, è riportato che l'intero immobile venne costruito in epoca antecedente al 1967.

Considerato che trattasi di edifici popolari realizzati a suo tempo dal comune di Caltagirone, il quale è lo stesso che ha trasferito agli attuali proprietari l'immobile, si ritiene che l'insediamento edilizio sia stato realizzato regolarmente. Da ricerche eseguite all'UTC si è accertato che non si trovano gli estremi della licenza edilizia in forza della quale venne realizzata la costruzione. A tal proposito da una verifica di altri atti di cessione dello stesso insediamento edilizio, si è accertato che in merito alla legittimità edilizia è stata utilizzata in tutti la stessa formula, cioè ante 67.

Nessun titolo edilizio debitamente trascritto è stato accertato nella ispezione



ipotecaria richiesta dallo scrivente.

DATI METRICI DELL'U.I.U.

I dati metri dell'alloggio sono 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, è mq 76,00,
- mentre la superficie non residenziale dell'abitazione è costituita dalla veranda e dal ballatoio ed è mq 12,55
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.5)
- l'altezza utile interna è mt 3,05.

MILLESIMI DI PROPRIETÀ E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'edificio, per come accertato dal titolo di provenienza e per come riferitomi in occasione del sopralluogo, non ha un condominio regolarmente costituito. La gestione, in mancanza di tabelle millesimali e regolamento di condominio, viene fatta dagli stessi condomini. Non vi è la possibilità di accertare ufficialmente quindi se vi siano pagamenti regolari o pendenze.

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per la redazione dell'A.P.E., in occasione del sopralluogo si è eseguito un rilievo metrico dell'appartamento accertando contestualmente le caratteristiche dei materiali costruttivi, di finitura e l'eventuale presenza di



impianti termici nell'abitazione, successivamente si è ricostruita la documentazione metrica e descrittiva e si catalogata tutta la documentazione tecnica tramite la quale si è giunti alla redazione ed emissione dell'A.P.E. dell'abitazione.

Si specifica che il lavoro di calcolo e redazione dell'A.P.E., è stato eseguito con l'ausilio del software denominato "Termus", distribuito dalla società ACCA Software S.p.a., i cui dati scaturiti si possono rilevare dalla documentazione tecnica allegata (doc.7).

Dalle risultanze del calcolo è scaturito che l'abitazione, nello stato strutturale ed impiantistico in cui si trova al momento della redazione dell'A.P.E., rientra nella classe "F". (prestazione energetica 91,73 Kwh/m² anno).

Si precisa che l'A.P.E., è stato redatto nel rispetto delle vigenti normative in materia, ed in conformità alle norme UNI di riferimento, riportate dettagliatamente nell'attestato APE allegato alla presente.

Inoltre ai sensi della vigente normativa, sono stati valutati i miglioramenti che potrebbero essere realizzati nell'abitazione, analizzando i costi, il tempo di ritorno in anni, la prestazione energetica migliorata e la classe energetica che potrebbe raggiungere in funzione degli interventi eseguiti e della spesa sostenuta; a tal proposito si è prevista l'installazione di n°3 climatizzatori da 12.000 btu, il cui intervento, con una spesa piuttosto contenuta, permetterebbe di migliorare la classe energetica raggiungendo la Classe D (prestazione energetica 64,31 Kwh/m² anno), con tempo di ritorno del costo



preventivato stimato in circa 4 anni.

Lo scrivente, così come previsto dalla vigente normativa, oltre al deposito della documentazione prodotta, presso il Tribunale di Caltagirone, ha registrato l'A.P.E. nel nuovo portale "Sistema Informativo APE-SICILIA", operativo dal 7/06/2021.

A seguito della registrazione, è stato rilasciato l'APE con il codice identificativo 20240621-087011-53867, valido fino al 21/06/2034 che si allega (doc.7) al fine di allegarlo al decreto di trasferimento come per legge.

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-
CAPITOLO 5

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, un'ispezione ipotecaria in aggiornamento alla certificazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione.

L'ispezione ipotecaria è stata richiesta dall'impianto meccanografico sino alla data del 12/06/2024, escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate e le trascrizioni non rinnovate.

Considerato che la procedura è del 2022, la richiesta è stata fatta per dati catastali dell'immobile soggetto a pignoramento immobiliare, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata dallo scrivente (note sintetiche) ed allegata alla presente (doc.6).

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile ipocatastale, non si evidenziano note pregiudizievoli aggiuntive che riguardano il debitore esecutato e l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



- STIMA DELL' IMMOBILE -
CAPITOLO 6

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 nella descrizione dell'unità immobiliare e alla tavola dell'elaborato grafico allegato 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)

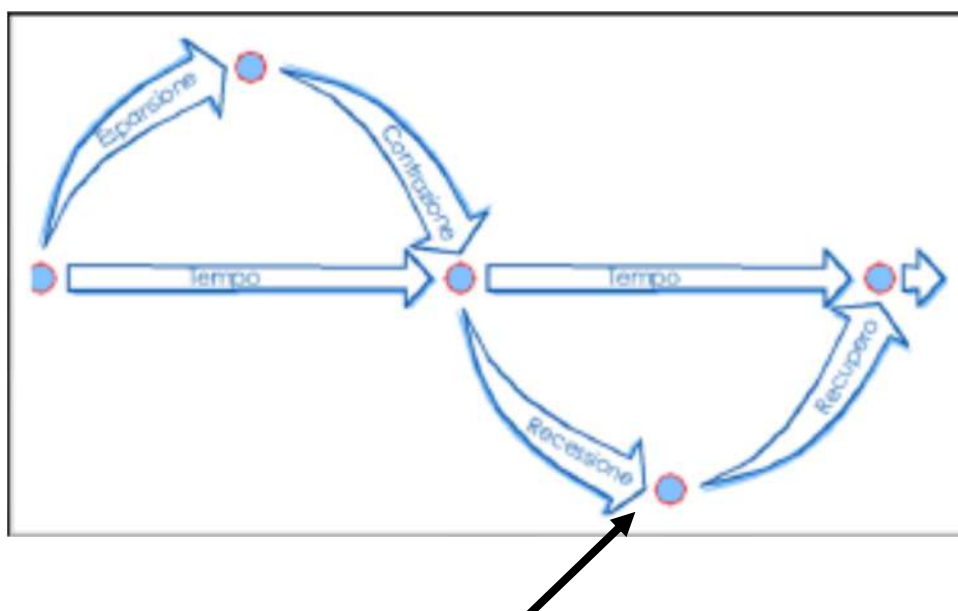
da un'analisi emerge che per l'alloggio, è possibile fare le seguenti considerazioni: tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i.u., l'attuale destinazione e dell'ubicazione in centro urbano nella zona di prima espansione (destinata ad edilizia popolare), si ritiene che per le caratteristiche oggettive dell'edificio, oltre ad abitazione possa essere utilizzato anche come ufficio o studio privato ma, in ogni caso tale destinazione, ai fini della commerciabilità è assimilabile a quella abitativa. 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 è ubicato l'immobile (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. In particolare risultano piuttosto inflazionati



i valori degli appartamenti ed ancor più quelli degli alloggi popolari. 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 dell’immobile già descritto nel precedente capitolo.

Per la stima di questo immobile, si sono fatte delle ricerche di immobili aventi caratteristiche simili 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 l’appartamento, tenuto conto in particolare della destinazione d’uso migliore (abitativa), della legittimità urbanistica regolare, della consistenza e della vetustà (finiture interne ed esterne normali seppur di vecchia realizzazione), nonché dell’ubicazione; quindi a seguito della comparazione con appartamenti della stessa tipologia e compravenduti nella zona, si stima ad € 400,00 al mq. Tenuto conto che si tratta di quota indivisa, che l’immobile non è divisibile e che l’unico probabile acquirente della quota indivisa può essere il creditore procedente, qualora si volesse vendere la metà indivisa, si ritiene congrua una riduzione del valore di stima del 20%, mentre qualora si volesse vendere l’intero alloggio, si può mantenere l’intero valore stimato, considerato che la platea dei probabili acquirenti si allargherebbe notevolmente.

STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

La superficie commerciale dell’abitazione è data dalle seguenti superfici:

abitazione + 25% veranda+ballatoio = superficie commerciale

mq 76,00 + (25% x 12,55) = mq 79,13



che si arrotonda a mq 79,00

per cui si ha:

$$\text{mq } 79,00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 31.600,00$$

di cui ½ di proprietà del debitore esecutato

$$\text{€ } 31.600,00 : 2 = \text{€ } 15.800,00$$

Considerato che nel mercato immobiliare locale, la compravendita di quote indivise di immobili, è molto limitata (se non pressoché nulla), ed in particolare di appartamenti di questo tipo, con la comproprietà con altra ditta (creditore precedente-moglie del debitore), si ritiene opportuno ridurre del 20% il valore della quota parte di ½ indivisa, ciò anche a causa delle difficoltà che si riscontrano nelle vendite giudiziarie di immobili come quelli oggetto della presente, per cui si ha :

$$\text{€ } 15.850,00 \times 80\% = \text{€ } \underline{\underline{12.640,00}} \quad (\text{valore a base d'asta del compendio pignorato, } \frac{1}{2} \text{ indiviso dell'abitazione})$$

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 7

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità dell'immobile individuato e trattato dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con l'individuazione dell'immobile e del compendio pignorato, non si ritiene opportuno provvedere ad una divisione in lotti, in quanto le eventuali consistenze



scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi varie 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 che esso è liberamente vendibile, così come individuato e descritto dal C.T.U..

RIEPILOGO DATI LOTTO

CAPITOLO 8

SCHEDA DI SINTESI

LOTTO UNICO

Abitazione popolare, sita a Caltagirone in via Poggio San Secondo n.5, piano 3°, in catasto al foglio 88, particella 255 sub 8;

DIRITTO REALE : debitore esecutato, piena proprietaria per 1/2

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: regolare

POSSESSO: abitato dalla creditrice procedente

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare - aggiornata



VALORE DI STIMA (1/2 INDIVISO - BASE D'ASTA) : € 12.640,00

VENDIBILITÀ : liberamente vendibile

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 24 giugno 2024

Il Consulente
Ing. Michelangelo Pace
Firmato digitalmente



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

ELABORATO FOTOGRAFICO

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°16/2022 -

PROMOSSA DA CALI SEBASTIANO

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

Caltagirone li, 24/06/2024

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace

G.E. dott.ssa Cavallaro



- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°16/2022 – TRIBUNALE DI CALTAGIRONE –

PROMOSSA DA CALÌ SEBASTIANA

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO”

RILIEVO FOTOGRAFICO allegato alla consulenza tecnica d’Ufficio.-

Trattasi di un’abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Caltagirone, ubicata in via Poggio san secondo n°5 piano 3°, censita al catasto fabbricati al foglio 88, particella 255 sub 8.



FOTO N°1

Foto aerea prelevata da Google Earth con l’indicazione dell’ubicazione dell’immobile oggetto di esecuzione (vista panoramica)





FOTO N°2

Foto aerea prelevata da Google Earth con l'indicazione dell'ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione (dettaglio della zona)





FOTO N°3

Foto aerea prelevata da Google Earth, con sovrapposto lo stralcio catastale, con l'indicazione dell'ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione (dettaglio della zona)





FOTO N°4

Foto dell'edificio popolare dal lato ingresso principale su via Poggio san Secondo



FOTO N°5

retrospetto dell'edificio





FOTO N°6

Ingresso dal vano scala



FOTO N°7

Ingresso





FOTO N°8

soggiorno



FOTO N°9

Cucina





FOTO N°10

Veranda della cucina



FOTO N°11





FOTO N°12

Disimpegno



FOTO N°13

Disimpegno





FOTO N°14

Bagno



FOTO N°15

Bagno





FOTO N°16

Bagno



FOTO N°17

bagno





FOTO N°18

Letto 2

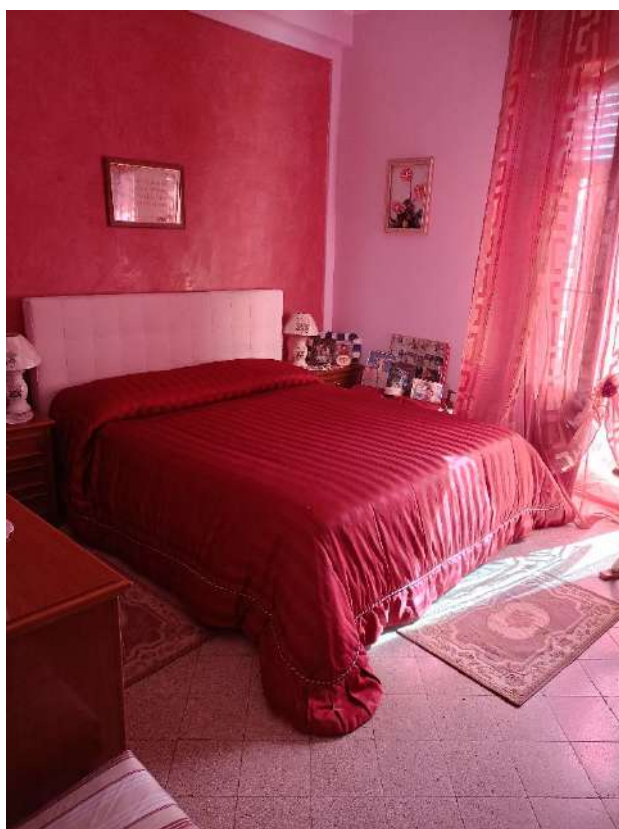


FOTO N°19

Letto 1

Caltagirone li, 7/03/2024

Il CTU
Ing. Michelangelo Pace



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

DOCUMENTI ALLEGATI

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°16/2022 -

PROMOSSA DA **CALI SEBASTIANO**

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

Caltagirone li, 24/06/2024

IL C.T.U.
Ing. Michelangelo Pace

G.E. dott.ssa Cavallaro



1001

Repertorio N. 7540

Raccolta N. 5017

-----CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' AI SENSI-----
-----DELLA LEGGE N. 560/1993 E DELLA L.R. N. 43/1994-----
----- REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilatredici, il giorno tredici del mese di febbraio
in Caltagirone e nel mio studio -----
Avanti a me Dott. Giuseppe Bonaccorso, Notaio in Caltagirone,
con studio al Viale Mario Milazzo n. 70, iscritto nel Collegio
Notarile del Distretto di detta città, -----

-----SONO PRESENTI-----
Quale parte venditrice-----

- Terranova Giovanna, nata a Palagonia il 2 giugno 1959, la
quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio
ma in rappresentanza del Comune di Caltagirone, quale diri-
gente, domiciliata per la carica presso la sede Comunale in
Piazza Municipio n. 5, codice fiscale 82000230878, con i pote-
ri di cui all'art. 41 comma 3 lettera h del vigente Statuto
dell'Ente predetto, adottato con delibera consiliare n. 35 del
19 Maggio 1993 approvata dal CO.RE.CO. di Palermo nella Sedu-
ta del 17 Giugno 1993 con il n. 555, pubblicata sul Supplemen-
to Straordinario della G.U.R.S. del 25 Settembre 1993 n. 45,
ed in esecuzione delle Delibere Consiliari n. 176/95 - 162/99
- 163/99; tale nominata giusta Determinazione Sindacale n. 34
del 20 novembre 2012, Determinazione che la componente di-
chiara essere a tutt'oggi valida, efficace e non revocata e
che in copia conforme al presente atto si allega sotto la
lettera "A", omissane la lettura per dispensa avuta dai com-
paranti; -----

18.02.2014
475

Quale parte acquirente-----

----- nato a Caltagirone il ----- ed
ivi residente alla Via Poggio San Secondo n. 5, codice fiscale
-----, il quale dichiara di essere coniugato in
regime di comunione legale dei beni con la signora -----
----- nata a Caltagirone l'11 febbraio 1957 ed ivi resi-
dente alla Via Poggio San Secondo n. 5, codice fiscale -----

Detti comparanti, della cui identità personale, qualità e ca-
pacità di agire io Notaio sono certo mi chiedono di fare con-
stare con atto pubblico quanto appresso. -----

-----PREMESSO-----

che con Determinazione dirigenziale n. 123 del 20 settembre
2007 veniva assegnato in via definitiva al signor -----
----- l'alloggio facente parte del fabbricato sito in Cal-
tagirone alla Via Poggio San Secondo n. 5, infra meglio de-
scritto: -----

che in data 12 novembre 2007, rep. n. 69, veniva stipulato
contratto di locazione regolarmente registrato, avente ad og-
getto l'alloggio de quo, con decorrenza dall'1 ottobre 2007,
con l'obbligo di corrispondere a titolo di locazione il com-
plessivo canone annuo di Euro 743,64 (settecentoquarantatré

che con istanza del 3 aprile 2012, prot. n. 10113, il signor [redacted] ha chiesto, ai sensi della legge 560/93 e L.R. 43/94, la cessione in proprietà dell'alloggio posto al terzo piano, censito al catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 88, particella 227, Subalterno B, con pagamento in unica soluzione; [redacted] che, a seguito dell'istruttoria della pratica, è stata accolta la domanda di cessione in proprietà del signor [redacted] [redacted] tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue: [redacted] ARTICOLO I [redacted] Il presente contratto vincola da una parte il Comune di Caltagirone e dall'altra parte il signor [redacted] ed i suoi eredi ed aventi causa. [redacted] ARTICOLO 2 [redacted] Al sensi e per gli effetti della legge 24.12.1992 n. 560, integrata e modificata dalla L.R. 03.11.1994 n. 43, il Comune di Caltagirone, come sopra rappresentato, in forza degli atti amministrativi nel presente atto richiamati in comparazione ed in narrativa, vende e trasferisce in proprietà al signor [redacted] che, in regime di comunione legale del bene, accetta per sé, eredi ed aventi causa, l'appartamento compreso nel fabbricato sito nel Comune di Caltagirone alla Via Foglio San Secondo n. 5, poste al piano terzo, composto da cinque vani catastali, confinante con la detta Via Foglio San Secondo, con proprietà schietano o aventi causa, con cortile e con proprietà Blondo o aventi causa, salvi miglioramenti e più attuali confini; [redacted] quanto descritto risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 88, particella 227, Subalterno A/3, Classe 4, Vanità 5, Rendita Euro 170,43. [redacted] La parte intestataria dell'unità immobiliare in contratto dichiara che l'identificazione catastale dell'unità stessa corrisponde alla planimetria depositata in catasto e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto in allegato viene venduto e trasferito nello stato di fatto in cui si trova, senza l'obbligo, da parte del Comune di Caltagirone, di ulteriori opere di ultimazione o miglioria; [redacted] Dato trasferimento viene, altresì, effettuato secondo le disposizioni di cui agli articoli 19 e 20 della L.R. 19 giugno 1982 n. 55, ove applicabili, nonché ai sensi e per gli effetti della Legge 24.12.1992 n. 560, integrata e modificata dalla L.R. 3.11.1994 n. 43, e successive modificazioni ed integrazioni, con riferimento allo stato materiale esistente al momento dell'assegnazione. Prescindendo, pertanto, dalle eventuali modifiche ed aggiunte apportate dagli inquilini degli alloggi per le quali restano comunque fermi gli obblighi e le

responsabilità di coloro che le hanno disposte, e rispetto alle quali l'ente venditore rimane estraneo.

La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'immobile in oggetto, e pertanto di riceverlo, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto, modo e condizioni in cui si trova, senza nessuna garanzia per vizi occulti.

ARTICOLO 3

La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo per il corrispettivo di Euro 7.906,25 (settemilanovecentosei virgola venticinque), come da prospetto contabile consolidato dalle parti e depositato agli atti dell'ufficio.

I comparenti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di dichiarazione omessa, incompleta o mendace, dichiarano, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000:

A) che il prezzo come sopra convenuto è stato interamente pagato con bolletta n. 1810 del 12 giugno 2012, presso il Credito Siciliano S.p.A., Agenzia n. 3; per tale importo il Comune di Caltagirone, come sopra rappresentato, in seno al presente, rilascia legale e definitiva quietanza di saldo, rinunciando altresì a qualsiasi ipoteca legale cui possa dar luogo il presente atto;

B) che per la cessione dell'immobile di cui al presente atto non si sono avvalsi dell'attività di mediatori e, conseguentemente, nessuna spesa di mediazione è stata sostenuta.

ARTICOLO 4

L'acquirente dichiara di avere piena cognizione dei titoli giustificativi della proprietà dell'immobile ed esonera il Comune di Caltagirone dal produrre la legale documentazione.

ARTICOLO 5

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiara, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, che la costruzione dell'immobile in oggetto è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi e lavori in assenza di licenza, autorizzazione o concessione. La parte acquirente ai sensi dell'art. 6 comma 1° par. del D.Lgs. 197/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi e per gli effetti del D.M. dell'Energia e dei servizi di pubblica utilità della Regione Siciliana del 3 marzo 2011, pubblicata nella G.U.R.S. n. 11 del 25 marzo 2011, ha atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica del fabbricato in oggetto e segnatamente l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Ing. Susacca Valentino in data 21 gennaio 2011 che ne

certifica in classe G
ARTICOLO 6
Il comune di Catagone garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile trascritto e la sua libertà da ipoteche e gravami di qualsiasi genere.
ARTICOLO 7
La parte acquirente, ai sensi della legge regionale 22 marzo 1963 n. 26 e successive modifiche non potrà per cinque anni dalla data di registrazione del presente atto allipiare e qualsiasi titolo, neanche parzialmente, l'immobile acquistato, salvo quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 13/06/1962 n. 55, né modificare la destinazione d'uso.
I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al primo comma del presente articolo sono nulli di pieno diritto, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 55/1962. In caso di vendita il comune ha diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 732 codice civile e questo potrà esercitare il diritto di prelazione al prezzo indicato all'art. 5, maggiorato degli interessi legali.
ARTICOLO 8
La parte acquirente, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 22/03/1963 n. 26, ha facoltà di concedere in locazione, tempo, nei casi previsti dal citato art. 3 e successive modifiche, previo consenso del Comune di Catagone.
La domanda di autorizzazione alla locazione, redatta in bollo, sarà inviata al comune di Catagone corredata dai documenti comprovanti i motivi per i quali viene chiesto il consenso. Tale consenso si intenderà facilmente accordato, eccetto novanta giorni dalla data di arrivo al comune predetto della domanda nel caso in cui non sia stata comunicata alcuna risposta. La richiesta di atti per il completamento della struttura importa la sospensione del termine suddetto sino al completamento medesimo.
ARTICOLO 9
Sono a carico esclusivo della parte acquirente, che ne dà espresso assenso a se stessa, tutte le spese, le imposte e tasse, presenti o future, onorari e diritti, comunque concessi, inerenti al presente contratto.
Le parti, avendone fatti i requisiti di legge, invocando la disposizione dei benefici fiscali (imposte minime di registro, ipotecaria e catastale) di cui al R.D. 28/04/1978 n. 601 D.P.R. 26/10/1972 n. 474 art. 30 D.P.R. 23/09/1973 n. 601 art. 32 ultimo comma, legge 23/10/1971 n. 483 art. 66 legge 14/02/1963 n. 60 art. 33 e D.P.R. 30/12/1972 n. 1033 art. 26 e comunque di ogni altra disposizione di legge in materia.
In mancanza, la parte acquirente chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e relative pertinenze dichiarando di possedere tutti i requisiti di legge (abitazione non di lusso, residenza nel comune, non titolarità di altra abitazione nel comune).

non titolarità di altra abitazione acquistata con i benefici
prima casa.-----

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari
di Catania a trascrivere il presente atto.-----

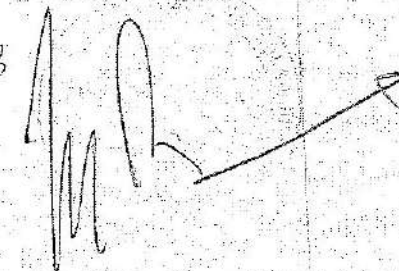
-----ARTICOLO 10-----

Per quanto non espressamente convenuto nel presente contrat-
to, le parti fanno riferimento alla legislazione in materia
di edilizia residenziale pubblica, per quanto compatibile.-----
Richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto
alle parti comparenti che lo approvano, lo dichiarano confor-
me alla volontà da loro espressami e lo sottoscrivono essendo
le ore dodici e minuti trenta.-----

Il presente atto, scritto a mia cura e da persona di mia fi-
ducia, consta di dieci pagine di tre fogli fin qui.-----

F.to: Giovanna Terranova - [redacted] - Giuseppe Bo-
naccorso.-----

08 aprile 2013



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/04/2022
Ora: 19:57:53
Numero Pratica: T410296/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2022

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

Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **88** Particella **255**

Classamento:

Rendita: **Euro 170,43**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA POGGIO SAN SECONDO n. 5 Scala. A Piano 3

Dati di superficie: Totale: **83 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **80 m²**

> Intestati catastali

> 1. CALI' Sebastiana (CF CLASST57B51B428S)

nata a CALTAGIRONE (CT) il 11/02/1957

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

> 2. CONIGLIO Giuseppe (CF CNGGPP51L19B428Y)

nato a CALTAGIRONE (CT) il 19/07/1951

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

> Dati identificativi

 dall'impianto al 05/05/2015

Immobile predecessore

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

Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



📅 dal 05/05/2015
Immobile attuale
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**
Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**

Variazione del 05/05/2015 Pratica n. CT0115593 in atti dal 05/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41682.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 88 pla 227 sub 8 per allineamento mappe

> Indirizzo

📅 dal 25/03/1987 al 25/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**
Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**
VIA POGGIO FANALES Piano 3
Partita: **1893**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 25/03/1987 al 05/05/2015
Immobile predecessore
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**
Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**
VIA POGGIO SAN SECONDO n. 5 Scala. A Piano 3
Partita: **1893**

VARIAZIONE del 25/03/1987 in atti dal 02/09/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (P. F.14//97) (n. 83.1/1987)

📅 dal 05/05/2015
Immobile attuale
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**
Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**
VIA POGGIO SAN SECONDO n. 5 Scala. A Piano 3

Variazione del 05/05/2015 Pratica n. CT0115593 in atti dal 05/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41682.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 88 pla 227 sub 8 per allineamento mappe

> Dati di classamento

📅 dal 25/03/1987 al 25/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **CALTAGIRONE (B428) (CT)**
Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**
Rendita: **Lire 540**
Categoria **A/3⁹**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **1893**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



📅 dal 25/03/1987 al 01/01/1992

Immobile predecessore

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

Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**

Rendita: **Lire 600**

Categoria **A/3^e**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Partita: **1893**

VARIAZIONE del 25/03/1987 in atti dal 02/09/1999
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (P.
F.14//97) (n. 83.1/1987)

📅 dal 01/01/1992 al 05/05/2015

Immobile predecessore

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

Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 170,43**

Rendita: **Lire 330.000**

Categoria **A/3^e**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Partita: **1893**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 05/05/2015

Immobile attuale

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

Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 170,43**

Categoria **A/3^e**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Variazione del 05/05/2015 Pratica n. CT0115593 in atti
dal 05/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 41682.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez fgl 88 pla 227 sub 8 per allineamento
mappe

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **88** Particella **255** Subalterno **8**

Totale: **83 m²**

Totale escluse aree scoperte : **80 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/03/1987, prot. n. 000000083

> Altre variazioni

📅 dal 25/03/1987 al 25/03/1987

Immobile predecessore

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

Foglio **88** Particella **227** Subalterno **8**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
25/03/1987 in atti dal 27/11/1993 VA.SP.INT, (n.
83/1987)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CALTAGIRONE (B428)(CT) Foglio 88 Particella 227 Sub. 8

> 1. COMUNE DI CALTAGIRONE

☞ dall'impianto al 13/02/2013
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> 1. CALI' Sebastiana
(CF CLASST57B51B428S)
nata a CALTAGIRONE (CT) il 11/02/1957

☞ dal 13/02/2013 al 13/02/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CONIGLIO GIUSEPPE (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 13/02/2013 Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 7540 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 8183.1/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 19/02/2013

> 2. CONIGLIO Giuseppe
(CF CNGGPP51L19B428Y)
nato a CALTAGIRONE (CT) il 19/07/1951

☞ dal 13/02/2013 al 13/02/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CALI' SEBASTIANA (deriva dall'atto 2)

> 1. CALI' Sebastiana
(CF CLASST57B51B428S)
nata a CALTAGIRONE (CT) il 11/02/1957

☞ dal 13/02/2013 al 05/05/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2013 Pubblico ufficiale NOT. G. BONACCORSO Sede CALTAGIRONE (CT) Repertorio n. 7540 registrato in data - REC.VOLT. MOD.UNICO COMPRAVENDITA Voltura n. 4194.1/2013 - Pratica n. CT0046493 in atti dal 20/02/2013

> 2. CONIGLIO Giuseppe
(CF CNGGPP51L19B428Y)
nato a CALTAGIRONE (CT) il 19/07/1951

☞ dal 13/02/2013 al 05/05/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CALTAGIRONE (B428)(CT) Foglio 88 Particella 255 Sub. 8

> 1. CALI' Sebastiana
(CF CLASST57B51B428S)
nata a CALTAGIRONE (CT) il 11/02/1957

☞ dal 05/05/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. del 05/05/2015 Pratica n. CT0115593 in atti dal 05/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41682.1/2015)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CALTAGIRONE (B428) (CT)
Foglio 88 Particella 227 Subalterno 8

> 2. CONIGLIO Giuseppe
(CF CNGGPP51L19B428Y)
nato a CALTAGIRONE (CT) il 19/07/1951

☞ dal 05/05/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)



Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- 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) A/3: Abitazioni di tipo economico





12-Giu-2024 20:4:24
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T415709/2024
 Scala originale: 1:2000
 Comune: (CT) CALTAGIRONE
 Foglio: 88

N=4300

MODULARIO
F. - Rp. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

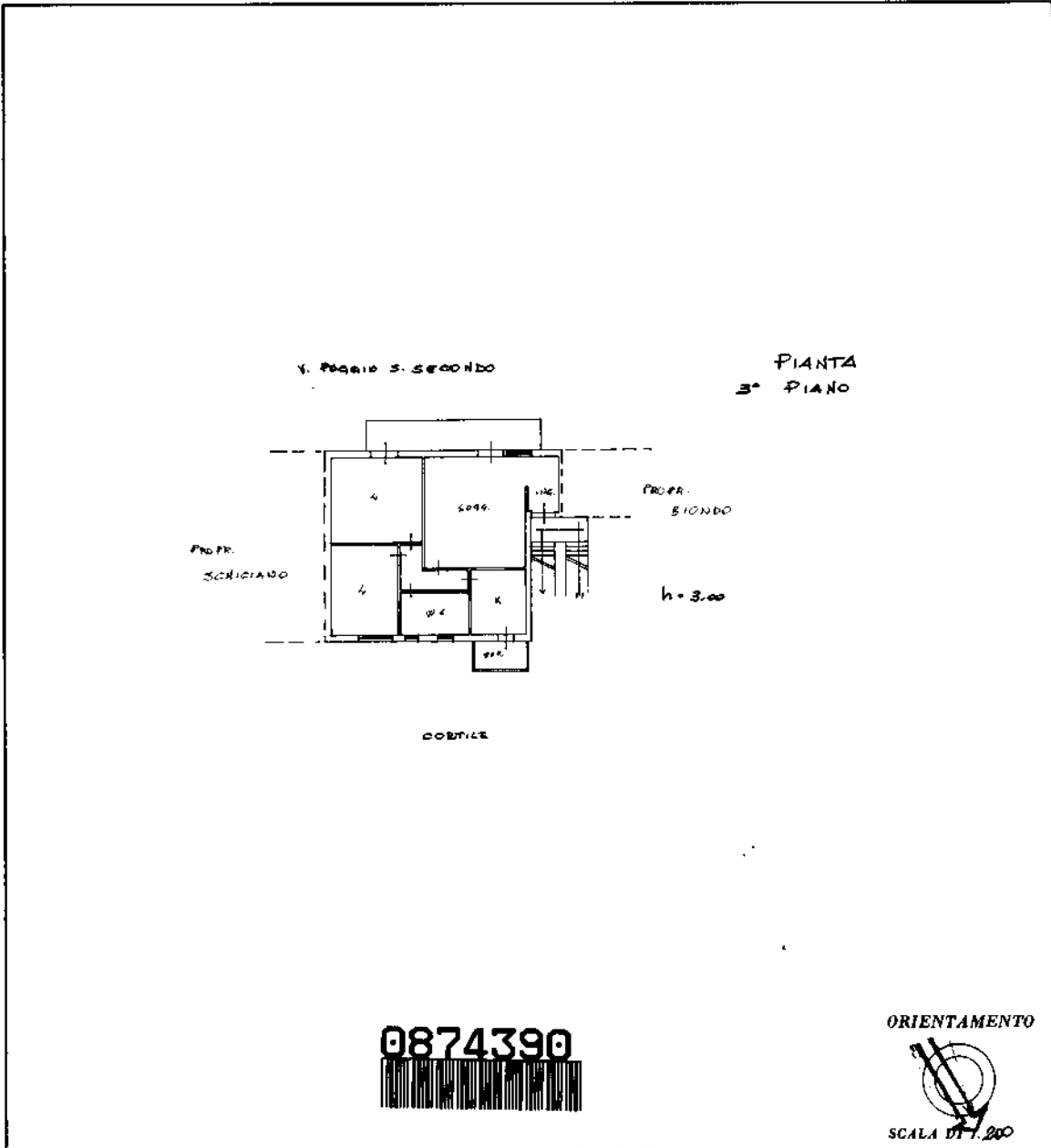
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALTAGIRONE Via ROSSI S. SECONDO

Ditta COMUNE DI CALTAGIRONE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>15 MAR 1987</u> PROT. N° <u>83</u>	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIANNINO NECCAROTE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 1382
della Provincia di CATANIA

DATA 15 MAR 1987

Firma: Giannino Neccarote

Ultima planimetria in atti

Promossa da 

contro

DOC. 5

DEBITORE ESECUTATO

Disegni allegati alla consulenza tecnica d'Ufficio.

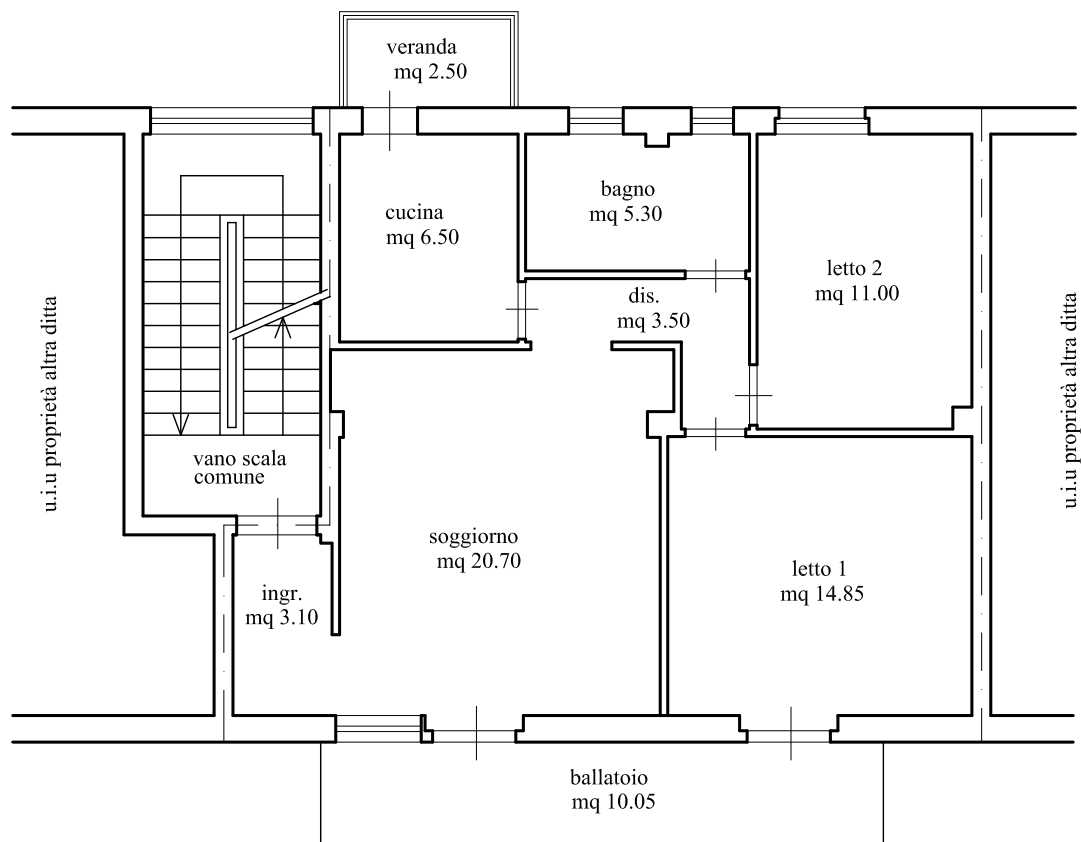
Scala 1:100

Abitazione popolare sita a Caltagirone in via Poggio San Secondo n°5

Censita al NCEU al foglio 88 particella 255 sub 8

Superficie coperta dell'abitazione, mq 76,00

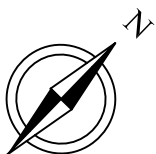
Via Poggio San Secondo



Via Poggio San Secondo

PIANTA PIANO TERZO

H=mt 3,05



Il C.T.U.

Ing. Michelangelo Pace

Firmato digitalmente



Ispezione telematica

Ispezione n. T416643 del 12/06/2024

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente PCAMHL per conto di PCAMHL72E06B428Q

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CALTAGIRONE (CT)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 88 - Particella 255 - Subalterno 8
Periodo da ispezionare: dal 12/05/1980 al 12/06/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 12/05/1980 al 12/06/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 12/06/2024

Elenco immobili

Comune di CALTAGIRONE (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0088 Particella 00255 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/03/2022 - Registro Particolare 8786 Registro Generale 11621
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 67/2022 del 23/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240621-087011-53867 VALIDO FINO AL: 21/06/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
Comune : **Caltagirone (CT)**
Cod.Istat: 087011
Indirizzo : **VIA POGGIO SAN SECONDO 5**
CAP 95041
Piano : 3 - Interno : -
Coord. GIS : **Lat : 37.240556 ; Long : 14.513056**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1960**
Superficie utile riscaldata (m²) : **65,33**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **258,85**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				CALTAGIRONE (CT)				Sezione		Foglio		88		Particella		255	
Subalterni	da	8	a	8	da		a		da	a		da	a				
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

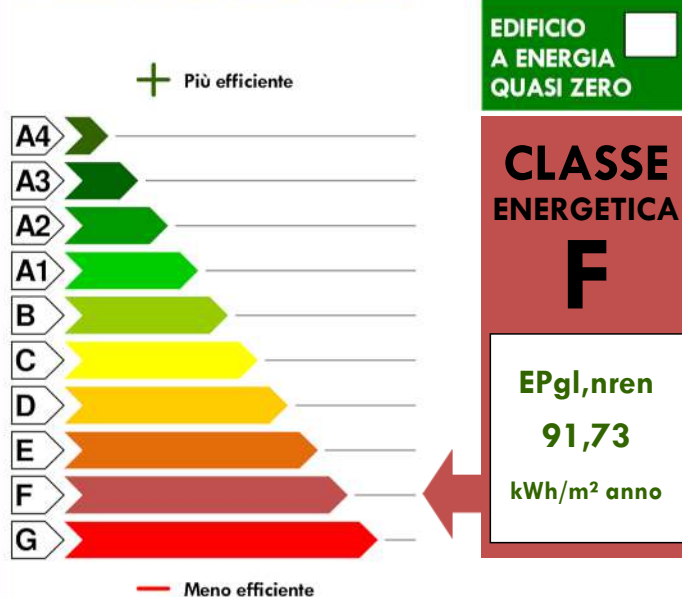
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (34,56)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240621-087011-53867 VALIDO FINO AL: 21/06/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 91,73
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	604,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 17,20
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	per la tipologia di immobile si consiglia l'installazione di n.3 climatizzatori, dalla simulazione dell'intervento si ottiene la prestazione energetica e la classe indicata	NO	4,00	D (64,31)	D 64,31 (kWh/m ² anno)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240621-087011-53867 VALIDO FINO AL: 21/06/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	258,85	m ³
S – Superficie disperdente	86,44	m ²
Rapporto S/V	0,334	
EP _{H,nd}	44,47	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0677	-
Y _{IE}	0,3343	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	60,68
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	31,05
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240621-087011-53867 VALIDO FINO AL: 21/06/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

per la tipologia di immobile si consiglia l'installazione di n.3 climatizzatori, dalla simulazione dell'intervento si ottiene la prestazione energetica e la classe indicata

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MICHELANGELO PACE	
Indirizzo	VIA RAGUSA N.17 - CALTAGIRONE	
E-mail	PACEMICHELANGELO@TISCALI.IT	
Telefono	3338373662	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANIA B533	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	ALBO DEI CERTIFICATORI ENERGETICI REGIONE SICILIA 811 ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2022-TRIBUNALE DI CALTAGIRONE	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 21/06/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240621-087011-53867 VALIDO FINO AL: 21/06/2034



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

