

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo signor G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2020 R.G.E. promossa da CREDITO FONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

I) **PREMESSA**

Con provvedimento del 24 gennaio 2022, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265, e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 24 gennaio 2022, presta giuramento di rito accettando l'incarico.

Esaminati gli atti della procedura, il CTU, segnala che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva che si estende per un periodo antecedente ad almeno venti anni alla data della trascrizione del pignoramento, ma non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali.

Pertanto, l'estratto catastale attuale (*all.1*), l'estratto catastale storico (*all.2*), sono stati acquisiti dal CTU.

Il C.T.U. in data 15 febbraio 2022, ha effettuato un primo sopralluogo previa comunicazione inviata alle parti a mezzo pec del 4 febbraio 2022, e a mezzo a/r n. 20015390673-1 e n. 20015390674-2 del 4 febbraio 2022 (*all.3*).

Successivamente, in data 25 febbraio 2022, effettuava un nuovo sopralluogo, come da accordi presi in sede di primo sopralluogo (*all.4*).

Lo scrivente, esperite le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (*all.5*), e qui di seguito relaziona.

II) **ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO**



Con atto di precetto del 15 novembre 2019 “ ... **Il Credito Fondiario S.P.A.** ... non in proprio ma nella qualità di **mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl** ... rappresentato e difeso ... dall'avv. Giuseppe V. Torrisi ... premesso che: a) il Gruppo Credito Valtellinese ... ha ceduto pro-soluto ad Aragorn NPL 2018 Srl ... un portafoglio di crediti ... b) tra i crediti ceduti sono ricompresi quelli ... vantati nei confronti di [REDACTED] ... in virtù del contratto di mutuo ... mediante il quale il Credito Siciliano s.p.a. ha concesso a mutuo ... la somma di EURO 1.500.000,00 ... c) nel citato contratto sono intervenuti, quali terzi datori di ipoteca, [REDACTED] [REDACTED] ... d) la mutuataria [REDACTED] e le datrici d' ipoteca [REDACTED] [REDACTED], a garanzia della ... restituzione del capitale mutuato ... ha acconsentito, che a favore della Banca “Credito Siciliano SPA”, fosse costituita ipoteca per la somma ... di euro 3000.000,00 ... sugli immobili di seguito descritti: Intero fabbricato, in corso di costruzione, sito nel comune di Caltagirone ... al NCT di Caltagirone, foglio 108, part. 357 e 358 ... alla costruzione sono vincolati metri cubi 2052 della intera ... cubatura inerente al terreno ... iscritto nel NCT di Caltagirone, foglio 108 part 355 ... e part. 356 ... entrambe di proprietà di [REDACTED] ... e) ... le parti hanno convenuto la suddivisione del mutuo in quote e il corrispondente frazionamento dell'ipoteca gravante sulle singole porzioni immobiliari ... f) i beni residui, oggetto dell'ipoteca iscritta in forza del ... contratto di mutuo sono i seguenti: **A) Unità immobiliari siti nel Comune di Caltagirone ... e precisamente: - Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 8; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.9; Immobile, categoria A/2 ... foglio 108, particella 2508 sub.14; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 21; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 30; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 42; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.43; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.44; Immobile, categoria C/1 ... foglio 108, particella 2508 sub.51; Immobile, categoria C/6 ... foglio 108, particella 2508 sub.57; Fabbricato in corso di costruzione ...**



foglio 108, particella 2508 sub 58; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 59; Immobile, categoria C/2 ... foglio 108, particella 2508 sub.60; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 61 e 62; B) Terreni siti nel Comune di Caltagirone ... foglio 108 particella 2474. g) ... l'esposizione debitoria complessiva, ammontava ad euro 696.702,60 ... h) la parte mutuataria si è resa inadempiente ... e la banca mutuante si è avvalsa del diritto di esigere immediatamente la prestazione; i) ... l'istante, intende procedere con l'espropriazione forzata ... Ciò premesso, in forza dei predetti titoli esecutivi ... Credito Fondiario S.p.a., non in proprio ma nella qualità di mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl ... intima e fa precetto [REDACTED] ... di pagare ... € 697.966,06 oltre il costo della notifica del presente atto ... e le ulteriori spese occorrente ...”.

Con atto di pignoramento immobiliare “ ... **Il Credito Fondiario S.P.A.** ... non in proprio ma nella qualità di **mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl** ... rappresentato e difeso ... dall'avv. Giuseppe V. Torrisi ... premesso che: a) il Gruppo Credito Valtellinese ... ha ceduto pro-soluto ad Aragorn NPL 2018 Srl ... un portafoglio di crediti ... b) tra i crediti ceduti sono ricompresi quelli ... vantati nei confronti di [REDACTED] ... in virtù del contratto di mutuo ... mediante il quale il Credito Siciliano s.p.a. ha concesso a mutuo ... la somma di EURO 1.500.000,00 ... c) nel citato contratto sono intervenuti, quali terzi datori di ipoteca, [REDACTED] [REDACTED] ... d) la mutuataria [REDACTED] e le datrici d' ipoteca [REDACTED] [REDACTED], a garanzia della ... restituzione del capitale mutuato ... ha acconsentito, che a favore della Banca “Credito Siciliano SPA”, fosse costituita ipoteca per la somma ... di euro 3000.000,00 ... sugli immobili di seguito descritti: Intero fabbricato, in corso di costruzione, sito nel comune di Caltagirone ... al NCT di Caltagirone, foglio 108, part. 357 e 358 ... alla costruzione sono vincolati metri cubi 2052 della intera ... cubatura inerente al terreno ... iscritto nel NCT di Caltagirone, foglio 108 part 355 ... e part. 356 ... entrambe di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] ... e) ... le parti hanno convenuto la suddivisione del mutuo in quote e il corrispondente frazionamento dell'ipoteca gravante sulle singole porzioni immobiliari



... f) i beni residui, oggetto dell'ipoteca iscritta in forza del ... contratto di mutuo sono i seguenti:

A) Unità immobiliari siti nel Comune di Caltagirone ... e precisamente: - Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 8; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.9; Immobile, categoria A/2 ... foglio 108, particella 2508 sub.14; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 21; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 30; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 42; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.43; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.44; Immobile, categoria C/1 ... foglio 108, particella 2508 sub.51; Immobile, categoria C/6 ... foglio 108, particella 2508 sub.57; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 58; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 59; Immobile, categoria C/2 ... foglio 108, particella 2508 sub.60; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 61 e 62; **B) Terreni siti nel Comune di Caltagirone ... foglio 108 particella 2474. g) ...**

l'esposizione debitoria complessiva, ammontava ad euro 696.702,60 ... h) la parte mutuataria si è resa inadempiente ... e la banca mutuante si è avvalsa del diritto di esigere immediatamente la prestazione; i) ... a tal fine ... Credito Fondiario S.p.a., non in proprio ma nella qualità di mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl ... ha intimato [REDACTED] ... di pagare ... la somma di € 697.966,06 oltre le spese della notifica del presente atto ... e le ulteriori spese occorrente ... tutto ciò premesso ... Credito Fondiario S.p.a., non in proprio ma nella qualità di mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl ... in forza del predetto titolo esecutivo, **CHIEDE** di sottoporre ad esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare i seguenti immobili ipotecati, di proprietà [REDACTED] ... ivi compreso il terreno di proprietà per la metà indivisa ciascuna di [REDACTED] [REDACTED], vincolato per metri cubi 2052 ... iscritto in catasto terreni al foglio 108 part 355 e 356 ... **A) Unità immobiliari siti nel Comune di Caltagirone ... e precisamente:**

- **Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 8; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.9; Immobile, categoria A/2 ... foglio 108, particella**



2508 sub.14; *Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 21; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 30; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 42; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.43; Immobile, categoria A/10 ... foglio 108, particella 2508 sub.44; Immobile, categoria C/1 ... foglio 108, particella 2508 sub.51; Immobile, categoria C/6 ... foglio 108, particella 2508 sub.57; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 58; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 59; Immobile, categoria C/2 ... foglio 108, particella 2508 sub.60; Fabbricato in corso di costruzione ... foglio 108, particella 2508 sub 61 e 62; **B) Terreni siti nel Comune di Caltagirone ... foglio 108 particella 2474***

Con istanza di vendita del 27 ottobre 2020 “... **Il Credito Fondiario S.p.A.** ... non in proprio ma nella qualità di **mandataria di Aragorn NPL 2018 Srl** ... rappresentato e difeso ... dall'avv. Giuseppe V. Torrisi ... chiede disporsi la vendita dei beni immobili pignorati in danno di [REDACTED] con sede in Caltagirone ... [REDACTED] ...”.

Con certificazione notarile del 15 dicembre 2020 “... **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 18.11.2020 ai nn. 30016 rp. e 45319 rg: “A” Unità immobiliari siti nel Comune di Caltagirone ... - *Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.8; Immobile Ctg. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.9; Immobile Ctg. A/2 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.14; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.21; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.30; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.42; Immobile Ctg. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.43; Immobile Ctg. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.44; Immobile Ctg. C/6 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.57; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.58; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.59; Immobile Ctg. C/2 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.60; Fabbricato in corso di costruzione ... fg. 108 part.lla 2508 sub.61-62; “B” – Terreno nel Comune di Caltagirone ... fg. 108 part.lla 2474 Io sottoscritto notaio Dott. Elio Bergamo ... **DICHIARO** che dalle visure effettuate presso la*



Agenzia delle Entrate ... di Catania, gli immobili in oggetto alla data ... del pignoramento sono di proprietà di: ██████████ ... piena proprietà Gli immobili di cui al PUNTO A ... risultano così censiti: NCEU – Caltagirone ... fg. 108 part.lla 2508 sub.8 .. primo piano in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.9 ... primo piano, scala C ... CTG. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.14 ... secondo piano, scala A ... CTG. A/2 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.21 .. primo S2, in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.30 .. primo S2, in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.42 .. primo piano, in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.43 ... primo piano, scala A ... CTG. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.44 ... primo piano, scala C ... CTG. A/10 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.57 ... piano S2 ... CTG. C/6 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.58 .. primo S2, in corso di costruzione; ... fg. 108 part.lla 2508 sub.59 .. primo S1, in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.60 ... primo S1... CTG. C/2 ... fg. 108 part.lla 2508 sub.61 .. primo S1, in corso di costruzione; fg. 108 part.lla 2508 sub.62 .. primo S1, in corso di costruzione;(su terreno al fg. 108 part.lla 357 e 358) ... In ditta aggiornata: ██████████ piena proprietà ... L'immobile di cui al PUNTO B ... risulta così censito: NCT – Caltagirone fg.108 part.lla 2474 (ex part.lla 358) ... In ditta aggiornata: ██████████ piena proprietà ... STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE IMMOBILI "A" e "B" il terreno al fg. 357 e 358 ... proviene per atto di compravendita del 26.07.2005 ... Dott. Balestrazzi Giuseppe, Notaio in Caltagirone ... nonché atto di conferma del 04.12.2006 a rogito ... Dott. Cammarata Gaetano, Notaio in Caltagirone ... Si certifica la continuità della trascrizione ventennale ... Esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento ... le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ... n.08125/28831 del 19.04.2007 – IPOTECA VOLONTARIA – ... Grava su terreno ove insistono gli immobili ... descritti al punto "A" e "B" della presente relazione ... n.30016/45319 del 18.11.2020- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ... Grava su immobili ... descritti ai punti "A" e "B" della presente relazione ...".

III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1. esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei



confini e dei dati catastali.

Il compendio pignorato, rilevato dalle visure catastali e dall'estratto di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.6**), è il seguente:

A) edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 8-9-14-21-30-42-43-44-5157-58-59-60-61-62:

- **2508, sub.8**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.9**, cat. A/10, classe U, consistenza 9 vani, sup. catastale 216 m², rendita € 1.371,19, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.14**, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, sup. catastale 123 m², rendita € 511,29, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.21**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.30**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.42**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.43**, cat. A/10, classe U, consistenza 7 vani, sup. catastale 151 m², rendita € 1.066,48, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.44**, cat. A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 109 m², rendita € 685,60, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.57**, cat. C/6, classe 5, consistenza 43 m², sup. catastale 49 m², rendita € 177,66, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.58**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.59**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.60**, cat. C/2, classe 6, consistenza 226 m², sup. catastale 259 m², rendita € 641,96, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.61**, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **2508, sub.62**, bene comune non censibile, in atti dal 5 giugno 2014 (n. 170716.1/2014);



B) appezzamento di terreno, sito in Caltagirone, via Trinacria, n.9/a, censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474:

- 2474, seminativo, classe 2, superficie ha 0.05.55, redd. dom € 3,15, redd. agr. € 0,86, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare con annesso terreno, è ubicata tra le vie Gesualdo Bufalino (il fabbricato) e via Trinacria (il terreno). Confina a Nord e a Sud con proprietà di terzi, ad Est con la via Gesualdo Bufalino e ad Ovest con la via Trinacria.

2. descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibile IVA essendo già trascorsi i 5 dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

A) edificio polifunzionale (civili abitazioni, uffici e locali commerciali), sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

Le unità immobiliari pignorate, fanno parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, costituito da quattro elevazioni fuori terra e da due piani entro terra.

L'edificio ha struttura portante in c.a., costituita da travi rovesce di fondazione, setti, pilastri e travi in elevazione. I solai, sia piani che inclinati per la copertura, sono in cemento armato misti a laterizi. La copertura, è in parte a falde inclinate con soprastanti tegole del tipo portoghese, ed in parte a terrazza. Le tompagnature esterne sono state realizzate con laterizio forato del tipo pesante da cm 30 ad una testa, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con



laterizi forati da cm 8. La parte commerciale ha infissi in alluminio preverniciato e vetri antisfondamento, mentre la parte residenziale ha infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono in legno, mentre i portoncini capiscala sono del tipo a cassaforte. L'edificio è dotato di tre vani scala. L'accesso al primo piano interrato avviene mediante una scivola carrabile e dalla scala antincendio posta a ridosso del marciapiede sulla via Gesualdo Bufalino. L'accesso al secondo piano interrato avviene oltre che dall'interno attraverso le scale, anche dall'esterno attraverso scivola carrabile. L'edificio è dotato di ascensore, che serve tutti i piani.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.8.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'unità immobiliare, catastalmente è censita in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria. L'immobile è posto al piano primo, ed ha accesso dalla scala "B" mediante portoncino caposcala del tipo a cassaforte. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 159,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su elaborato planimetrico. L'appartamento non è ultimato, ed è sprovvisto di tompagnature esterne, pavimentazione, infissi, porte interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento.

In sede di sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare è stata osservata una notevole presenza di escrementi di colombi, essendo la stessa priva di tompagnature esterne.

Il CTU, rappresenta che l'unità immobiliare comunica con l'unità immobiliare censita con il sub. 42, mediante una apertura presente sul muro perimetrale che delimita le due unità immobiliari.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.9.

Trattasi di un immobile adibito ad uffici facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.



L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha accesso dalla scala "C" mediante portoncino caposcala del tipo a cassaforte. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 216,00 circa, ed una superficie interna netta di m² 186,00 circa. L'immobile è composto da ampi vani e da due wc con antibagno. E' presente un piccolo terrazzino della superficie di m² 3,40 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su planimetria catastale. L'immobile ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. I bagni sono provvisti di sanitari. I vani sono illuminati tramite finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di climatizzazione.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.14.

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'appartamento è posto al piano secondo ed ha accesso dalla scala "B", mediante portoncino caposcala del tipo a cassaforte. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 123,00 circa, ed una superficie interna netta di m² 93,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, un doppio servizio/lavanderia, una camera da letto. L'immobile ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. I bagni sono provvisti di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di climatizzazione.



L'appartamento è provvisto di un'ampia terrazza della superficie di m² 89,00 circa. Su una porzione della terrazza è presente una tettoia della superficie di m² 25,00 circa, realizzata con struttura composta da piedritti in legno ammassate alla struttura esistente, con copertura ad una falda inclinata costituita da arcarecci in legno lamellare con sovrastante tavolato e finitura con tegole.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una modifica del prospetto per la presenza della tettoia.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.21.

Trattasi di un'area parcheggio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

La superficie destinata a parcheggio è posto al piano secondo sottostrada ed ha accesso oltre che dall'interno attraverso le scale, anche dall'esterno attraverso scivola carrabile. Tale area è al servizio dei locali commerciali, e computa una superficie di m² 97,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su elaborato planimetrico.

L'unità immobiliare è censita catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria.

Il parcheggio presenta piano pavimentale con mattoni autobloccanti in cemento.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.30.

Trattasi di un garage facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

Il garage è posto al piano secondo sottostrada ed ha accesso oltre che dall'interno attraverso le scale, anche dall'esterno attraverso scivola carrabile. L'immobile ha accesso mediante saracinesca in metallo. Il garage computa catastalmente una superficie di m² 114,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su elaborato planimetrico.

Il garage è censito catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto



in catasto non è stata depositata la planimetria.

Il garage ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti e il soffitto sono tinteggiati.

Il CTU, rappresenta che in sede di sopralluogo ha riscontrato che la superficie occupata dal garage è pari a m² 52,00 circa, inferiore a quella indicata nell'elaborato planimetrico, in quanto la rimanente porzione dell'unità immobiliare della superficie di m² 62,00 circa, in realtà rappresenta la corsia box e/o lo spazio di manovra, come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto, redatto dallo scrivente (*all.7*).

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.42.

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'immobile è posto al piano primo, ed ha accesso dalla scala "A" mediante portoncino caposcala del tipo a cassaforte. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 148,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su elaborato planimetrico. L'unità immobiliare non è ultimata, ed è provvista solo di rompagnature esterne e di infissi, mancano i tramezzi interni, la pavimentazione, le porte interne, l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento. In sede di sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare è stato osservata la presenza di colombi e relativi escrementi essendo la stessa comunicante con l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 8, mediante una apertura sul muro perimetrale delle due unità immobiliari.

L'unità immobiliare è censita catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.43.

Trattasi di un immobile adibito ad uffici facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha accesso dalla scala "A", mediante porta in metallo e vetro. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 151,00 circa, ed una



superficie interna netta di m² 137,00 circa. Sono presenti due piccoli terrazzini della superficie di m² 9,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su planimetria catastale. L'immobile è composto da 4 vani, da un archivio e due wc. L'immobile ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate, i soffitti sono provvisti di controsoffitto, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. I bagni sono provvisti di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di climatizzazione.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.44.

Trattasi di un immobile adibito ad uffici facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'ufficio è posto al piano primo ed ha accesso dalla scala "A", mediante porta in metallo e vetro. L'immobile computa una superficie interna lorda di m² 109,00 circa, ed una superficie interna netta di m² 92,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su planimetria catastale. L'unità immobiliare è composto da un ampio vano e da un wc con antibagno. L'immobile ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate, i soffitti sono provvisti di controsoffitto, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il wc è provvisto di sanitari. I vani sono illuminati tramite finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di climatizzazione.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.57.

Trattasi di un garage facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.



Il garage è posto al piano secondo sottostrada ed ha accesso oltre che dall'interno attraverso le scale, anche dall'esterno attraverso scivola carrabile. L'immobile ha accesso mediante saracinesca in metallo. Il garage computa catastalmente una superficie di m² 49,00 circa, calcolata su planimetria catastale, ma in realtà il garage ha una superficie di m² 99,00 circa, in quanto fa parte del garage, una porzione dell'unità immobiliare censita catastalmente con il subalterno 58, come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto, redatto dallo scrivente (*all.8*).

Il garage ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti e il soffitto sono tinteggiati.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto fa parte del garage, una porzione dell'unità immobiliare censita catastalmente con il subalterno 58.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.58.

Trattasi di un garage, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

Il garage è posto al piano secondo sottostrada ed ha accesso oltre che dall'interno attraverso le scale, anche dall'esterno attraverso scivola carrabile. L'immobile ha accesso mediante saracinesca in metallo. Il garage computa catastalmente una superficie di m² 88,00 circa, calcolata su elaborato planimetrico, ma in realtà il garage ha una superficie inferiore. Ed invero, la superficie del garage è di m² 38,00 circa, inferiore a quella indicata nell'elaborato planimetrico, in quanto una porzione di detto subalterno è stata accorpata al subalterno 57, come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto, redatto dallo scrivente (*all.8*).

L'unità immobiliare è censita catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria.

Il garage ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte al rustico, il soffitto è tinteggiato.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.59.



Trattasi di un magazzino e/o locale deposito facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'immobile è posto al piano primo sottostrada ed ha accesso mediante una scivola carrabile e dalla scala antincendio posta a ridosso del marciapiede sulla via Gesualdo Bufalino. Il deposito ha accesso mediante due saracinesche in metallo. L'unità immobiliare computa una superficie di m² 255,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su elaborato planimetrico.

L'immobile è sprovvisto di pavimentazione, le pareti e i soffitti non sono tinteggiati.

Il deposito è censito catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.60.

Trattasi di un magazzino e/o locale deposito facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'immobile è posto al piano primo sottostrada ed ha accesso mediante una scivola carrabile e dalla scala antincendio posta a ridosso del marciapiede sulla via Gesualdo Bufalino. Il deposito ha accesso mediante due saracinesche in metallo. Una saracinesca consente l'accesso pedonale, mentre l'altra saracinesca, consente l'accesso dei veicoli. L'unità immobiliare computa una superficie di m² 259,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su elaborato grafico.

L'immobile ha piano pavimentale in battuto di cemento, le pareti sono imbiancate, mentre i soffitti non sono imbiancati.

L'unità immobiliare, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.61.



Trattasi di una locale adibito a deposito e/o magazzino, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'immobile è posto al piano primo sottostrada ed ha accesso mediante una scivola carrabile e dalla scala antincendio posta a ridosso del marciapiede sulla via Gesualdo Bufalino. L'immobile è sprovvisto di saracinesca. L'unità immobiliare computa una superficie di m² 361,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su elaborato planimetrico.

L'immobile non è ultimato, ed è sprovvisto di pavimentazione, le pareti ed i soffitti sono al rustico e sono privi di tinteggiatura.

Il deposito è censito catastalmente come unità immobiliare in corso di costruzione, pertanto in catasto non è stata depositata la planimetria.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.62.

Trattasi di una unità immobiliare, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1.

L'immobile è posto al piano primo sottostrada ed ha accesso mediante una scivola carrabile e dalla scala antincendio posta a ridosso del marciapiede sulla via Gesualdo Bufalino.

L'immobile è censito catastalmente come bene comune non censibile (B.C.N.C.), in atti dal 5 giugno 2014 (n. 170716.1/2014), come si evince dalla visura storica (**all.6**) e dall'elenco subalterni (**all.9**), e rappresenta la corsia dei box e/o lo spazio di manovra di accesso alle altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare computa una superficie di m² 80,00 circa. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su elaborato planimetrico.

B) appezzamento di terreno, sito in Caltagirone, via Trinacria, n.9/a, censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474:

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie di m² 555,00 circa. La sua configurazione è data da un solo corpo di forma regolare ed ha accesso dalla via Trinacria, n.9/a



mediante cancello in ferro a due ante. Il terreno è recintato con muro realizzato con blocchi in cemento e soprastante ringhiera metallica. Il fondo ha giacitura pianeggiante ed è destinato a verde ornamentale, con la presenza di diverse essenze vegetali:

- tappeto erboso di *Stenotaphrum secundatum* (gramignone);
- siepe posta a Nord formata da alberature di *Cupressus sempervirens* (cipresso comune);
- esemplare di *Magnolia grandiflora* (magnolia)
- siepe posta a d Ovest formata da *Tecomaria capensis rosso - Bignonia capensis* (bignonia)

Confina a Nord e ad Est con la particella 2508, ad Ovest con proprietà di terzi e a Sud con la via Trinacria.

3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

L'edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 8-9-14-21-30-42-43-44-5157-58-59-60-61-62**, è stato edificato con concessione edilizia n. 159 del 13 novembre 2009 (**all.10**) in variante alla C.E. n. 232/2004 del 12 gennaio 2004 (**all.11**), registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, l'1 dicembre 2009, Reg. Gen. n. 64272, e Reg. Part n. 41741.

4. accertare, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28



febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

L'edificio polifunzionale (civili abitazioni, uffici e locali commerciali), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, *foglio 108, particella 2508, sub. 8-9-14-21-30-42-43-44-5157-58-59-60-61-62*, è stato edificato con concessione edilizia n. 159 del 13 novembre 2009 (*all.10*) in variante alla C.E. n. 232/2004 del 12 gennaio 2004 (*all.11*), registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, l'1 dicembre 2009, Reg. Gen. n. 64272, e Reg. Part n. 41741.

In sede di sopralluogo, è stato constatato che:

-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. *foglio 108, particella 2508, sub. 9*, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.500,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per



la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.200,00.

-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 14**, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 2.200,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.900,00.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 21**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Con tale procedura tale unità immobiliare dovrà essere censita come B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto trattasi di area al servizio delle altre unità immobiliari.

Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.



-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 30**, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Ed invero, una porzione del subalterno 30, rappresenta di fatto parte della corsia dei box e/o area di manovra. Pertanto, la difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale, mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, d una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.800,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.500,00.

Lo scrivente, rappresenta, inoltre, che con tale procedura, una porzione dell'unità immobiliare dovrà essere censita come B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto trattasi di area al servizio delle altre unità immobiliari.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 42**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

-) Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.



-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 57**, non è conforme con l'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto fa parte del garage, una porzione dell'unità immobiliare censita catastalmente con il subalterno 58. Pertanto, la difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.500,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.200,00.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 58**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 59**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una



pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatamento ammontano ad € 800,00 circa.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 61**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatamento ammontano ad € 800,00 circa.

5. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal CTU in data 24 marzo 2022 e rilasciato dal Comune di Caltagirone, il 4 aprile 2022 (**all.12**), " ... il terreno sito in questo territorio e specificatamente: **foglio 108, particella/e 2508 in gran parte ricade in zona**

B2 - Aree sature di recente edificazione - le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria	3,00 mc/mq
- Altezza massima consentita	13,00 ml
- Distanza minima dal confine	5,00 ml
- Distanza tra fabbricati	10,00 ml

foglio 108, particella/e 2508 restante parte ricade in zona Parcheggi.

foglio 108, particella/e 2474 in parte ricade in zona "N" Asili Nido.

foglio 108, particella/e 2474 restante parte ricade in zona Percorsi Pedonali.

OSSERVAZIONI PARTICOLARI

Fermo restando l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale ...".

6. identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto

se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A) edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 8-9-14-21-30-42-43-44-5157-58-59-60-61-62:

- 2508, sub.8, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.9, cat. A/10, classe U, consistenza 9 vani, sup. catastale 216 m², rendita € 1.371,19, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.14, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, sup. catastale 123 m², rendita € 511,29, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.21, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.30, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.42, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.43, cat. A/10, classe U, consistenza 7 vani, sup. catastale 151 m², rendita € 1.066,48, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.44, cat. A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 109 m², rendita € 685,60, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;

- 2508, sub.57, cat. C/6, classe 5, consistenza 43 m², sup. catastale 49 m², rendita € 177,66, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;



- 2508, sub.58, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- 2508, sub.59, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- 2508, sub.60, cat. C/2, classe 6, consistenza 226 m², sup. catastale 259 m², rendita € 641,96, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- 2508, sub.61, in corso di costruzione, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
- 2508, sub.62, bene comune non censibile, in atti dal 5 maggio 2014 (n. 170716.1/2014);

In sede di sopralluogo, è stato constatato che alcune unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato non sono accatastate in quanto sono censite al N.C.E.U. come unità immobiliare in corso di costruzione, mentre altre non sono conformi all'elaborato grafico depositato in catasto, ed invero:

-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 9**, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.500,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per



la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.200,00.

-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 14**, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 2.200,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.900,00.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 21**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Con tale procedura tale unità immobiliare dovrà essere censita come B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto trattasi di area al servizio delle altre unità immobiliari.

Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.



-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 30**, non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Ed invero, una porzione del subalterno 30, rappresenta di fatto parte della corsia dei box e/o area di manovra. Pertanto, la difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale, mediante presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, di una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.800,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.500,00.

Lo scrivente, rappresenta, inoltre, che con tale procedura, una porzione dell'unità immobiliare dovrà essere censita come B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto trattasi di area al servizio delle altre unità immobiliari.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 42**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

-) Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.



-) l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 57**, non è conforme con l'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto fa parte del garage, una porzione dell'unità immobiliare censita catastalmente con il subalterno 58. Pertanto, la difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 1.500,00 circa. Inoltre, si dovranno pagare i diritti di segreteria, che ammontano ad € 51,60, la sanzione amministrativa a titolo di oblazione pari ad € 516,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00, nonché € 50,00 quali spese catastali per presentazione DOCFA. Pertanto, complessivamente le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ammontano a circa € 2.200,00.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 58**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatastamento ammontano ad € 800,00 circa.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 59**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una



pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatamento ammontano ad € 800,00 circa.

-) l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. **foglio 108, particella 2508, sub. 61**, è censita catastalmente come fabbricato in corso di costruzione, pertanto è necessario procedere alla variazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - mediante una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

Le spese tecniche per l'accatamento ammontano ad € 800,00 circa.

B) appezzamento di terreno, sito in Caltagirone, via Trinacria, n.9/a, censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474:

- **2474**, seminativo, classe 2, superficie ha 0.05.55, redd. dom € 3,15, redd. agr. € 0,86 , intestato a XXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

Vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7. *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare: a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento. b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n.1078. c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*



Sulla scorta della documentazione acquisita dal CTU e sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 1° comma c.p.c., presente nel fascicolo d'ufficio, all'atto della notifica del pignoramento, all'esecutato gli immobili sono pervenuti:

-) *edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 8-9-14-21-30-42-43-44-5157-58-59-60-61-62, e appezzamento di terreno, sito in Caltagirone, via Trinacria, n.9/a, censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474*, per atto di compravendita del 26 luglio 2005 a rogito del Notaio Balestrazzi Giuseppe, Notaio in Caltagirone, repertorio n. 3433, raccolta n.744, trascritto l'1 agosto 2005 ai nn. 28513 rep. e 52886 reg. (**all.13**), nonché cessione di cubatura del 12 ottobre 2006, Notaio Bonaccorso Giuseppe, rep. n. 208, racc. n 77, registrato a Caltagirone il 23 ottobre 2006, n. 268 S.1V (**all.14**) e successivo atto di conferma del 4 dicembre 2012, Notaio Cammarata Gaetano, Notaio in Caltagirone, repertorio 97648, trascritto il 21 dicembre 2006 ai nn. 47995 rep. e 82587 racc..

Il CTU, rappresenta che dalla consultazione e studio della visure storiche, la particella 2508, deriva dalla soppressione della particella 357, pratica n. CT 0595597, in atti dal 22 dicembre 2008 - Tipo Mappale (n.595597.2/2008), invece la particella 2474, deriva dalla soppressione della particella 358, pratica n. CT0318621, in atti dal 14 dicembre 2006 - Frazionamento (n.318621.1/2006).

8. *verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 18 maggio 2022 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (**all.15**), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

part. 2508, sub.8-9-14-21-30

ANNOTAZIONE del 28.04.2009, Reg. Part. 2954 Reg. Gen. 26297, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8125 del 2007

TRASCRIZIONE del 18.11.2020 – Reg. Part. 30016, Reg. Gen. 45319, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

part. 2508 sub 42-43-44-57-58-59-60-61-62 e part. 2474 (terreno)

9. determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- indicare il nominativo dell'operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti
- dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di



trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a far ricorso a mere formule generiche e di stile quali " in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore dei fabbricati, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, i valori immobiliari dichiarati forniti dall'Agenzia del Territorio (*all.16*). Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, in ottemperanza al d.p.r. n.138 del 23 marzo 1998, la superficie coperta alla quale si aggiunge:

- la superficie del terrazzo computata nella misura del 30% fino a m² 25,00, e nella misura del 10% per la quota eccedente i m² 25,00;
- la superficie della tettoia computata nella misura del 50%.

Per la determinazione del valore del fondo, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (*all.17*).

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 8.**



Unità immobiliare in corso di costruzione, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 159,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione (appartamento non ultimato, senza tompagnature esterne, pavimentazione, infissi, porte interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento), l'unità immobiliare si valuta a €/mq 550,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 159,00 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 87.450,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 9.

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 216,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 1.100,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 216,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 237.600,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 14.

Appartamento facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 123,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 1.200,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

superficie abitazione m² 123,00

La superficie della terrazza viene calcolata decurtando la superficie occupata dalla tettoia, per cui si ha:



$$m^2 (89,00 - 25,00) = m^2 64,00$$

$$m^2 25,00 \times 30\% = m^2 7,50$$

$$m^2 39,00 \times 10\% = m^2 3,90$$

$$m^2 (7,50 + 3,90) = m^2 11,40 \text{ (superficie commerciale terrazza)}$$

$$m^2 25,00 \times 50\% = m^2 12,50 \text{ (superficie tettoia)}$$

$$m^2 (123,00 + 11,40 + 12,50) = m^2 146,90 \text{ (superficie commerciale totale)}$$

$$m^2 146,90 \times \text{€}/mq 1.200,00 = \text{€ } 176.280,00$$

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 21.**

Area a parcheggio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 97,00.

Considerato che trattasi di area al servizio delle altre unità immobiliari, tale area non è vendibile e pertanto non viene valutata.

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 30.**

Garage, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 114,00.

Il CTU, rappresenta che in sede di sopralluogo ha riscontrato che la superficie occupata dal garage è pari a m² 52,00 circa, inferiore a quella indicata nell'elaborato planimetrico, in quanto la rimanente porzione dell'unità immobiliare di fatto rappresenta la corsia box e/o lo spazio di manovra, come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto, redatto dallo scrivente.

Pertanto, tenuto conto che la rimanente superficie pari a m² 62,00, di fatto rappresenta la corsia box e/o lo spazio di manovra, non è vendibile e non viene valutata.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 690,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 52,00 \times \text{€}/mq 690,00 = \text{€ } 35.880,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.42.

Unità immobiliare in corso di costruzione, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 148,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione (appartamento non ultimato, senza pavimentazione, porte interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento), l'unità immobiliare si valuta a €/mq 650,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 148,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 96.200,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.43.

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 151,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 1.100,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 151,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 166.100,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.44.

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 109,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 1.100,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 109,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 119.900,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.57.

Garage, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 49,00.



Il CTU, rappresenta che in sede di sopralluogo ha riscontrato che la superficie occupata dal garage è pari a m² 99,00 circa, in quanto fa parte del garage, una porzione dell'unità immobiliare censita catastalmente con il subalterno 58.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 690,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 99,00 \times \text{€/mq } 690,00 = \text{€ } 68.310,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.58.

Garage, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 88,00.

Il CTU, rappresenta che in sede di sopralluogo ha riscontrato che la superficie occupata dal garage è pari a m² 38,00, in quanto una porzione di detto subalterno è stata accorpata al subalterno 57.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 690,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 38,00 \times \text{€/mq } 690,00 = \text{€ } 26.220,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.59.

Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 255,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 400,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 255,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 102.000,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.60.



Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 259,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 450,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 259,00 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 116.550,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.61.

Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 361,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/mq 400,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 361,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 144.400,00$$

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.62.

Unità immobiliare, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 80,00.

Considerato che l'unità immobiliare di fatto rappresenta la corsia dei box e/o lo spazio di manovra di accesso alle altre unità immobiliari, ed è censita catastalmente come bene comune non censibile (B.C.N.C.), non è vendibile e pertanto non viene valutata.

-) appezzamento di terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474.

Appezzamento di terreno della superficie di m² 555,00. Considerate le modeste dimensioni, tenuto conto che il lotto di terreno ha perso la sua capacità edificatoria, in quanto ceduta alla

particella 2508, con atto di cessione di cubatura del 12 ottobre 2006 (**all.14**), considerato altresì che una porzione di terreno il terreno, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (**all.12**) in parte ricade ad area parcheggio, in parte ricade in Zona "N" ed in parte in zona percorsi pedonali, il più probabile valore di mercato stimato dal CTU è pari ad € 10.000,00. Tale valore tiene conto della posizione del terreno, della presenza del muro di recinzione e soprastante ringhiera metallica, del cancello e del verde ornamentale.

Il valore complessivo del compendio pignorato al debitore esecutato, ammonta a: € (87.450,00+237.600,00+176.240,00+35.880,00+96.200,00+166.100,00+119.900,00+68.310,00+26.220,00+102.000,00+116.550,00+144.400,00+10.000,00) = € 1.386.850,00.

10. formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei – se la natura degli immobili lo consente - , indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale dei beni facenti parte del compendio pignorato, ritiene utile procedere alla vendita in più lotti (**lotti da n.1 a n 13**), così come di seguito riportato:

LOTTO N.1

Unità immobiliare in corso di costruzione, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, **consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 8**, superficie m² 159,00, valutato € 87.450,00.

LOTTO N.2

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, **consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 9**, superficie m² 216,00, valutato € 237.600,00.

LOTTO N.3



Appartamento facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 14***, della superficie di m² 123,00, valutato € 176.280,00.

LOTTO N.4

Garage, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 30***, della superficie di m² 52,00, valutato € 35.880,00.

LOTTO N.5

Unità immobiliare in corso di costruzione, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part.2508, sub.42***, della superficie di m² 148,00., valutato € 96.200,00.

LOTTO N.6

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.43***, della superficie di m² 151,00, valutato € 166.100,00.

LOTTO N.7

Ufficio facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.44***, della superficie di m² 109,00, valutato € 119.900,00.

LOTTO N.8

Garage facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, ***censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.57***, della superficie di m² 99,00, valutato € 68.310,00.

LOTTO N.9



Garage facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, *consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.58*, della superficie di m² 38,00, valutato € 26.220,00.

LOTTO N.10

Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, *consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.59*.della superficie di m² 255,00, valutato € 102.000,00.

LOTTO N.11

Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, *consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.60*, della superficie di m² 259,00, valutato € 116.550,00.

LOTTO N.12

Magazzino e/o locale deposito, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, *consito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub.61*, della superficie di m² 361,00, valutato € 144.400,00.

LOTTO N.13

Appezamento di terreno della superficie di m² 555,00, *consito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2474*, valutato € 10.000,00.

11. accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la



rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le unità immobiliare ***censite al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 8-21-30-42-44-58-59-61.62***, sono in possesso della [REDACTED]

Le unità immobiliari ***censite al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 9 e 60***, sono concesse in locazione, giusto contratto di locazione del 30 aprile 2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territoriale di Caltagirone - il 20 maggio 2014, n.215, serie 3 T (***all.18***).

La durata del contratto di locazione, è fissata in anni sei, per il periodo che va dal 1 maggio 2014 al 30 aprile 2020.

Il contratto di locazione sopra indicato è stato rinnovato fino al 30 aprile 2026.

Il canone di affitto delle unità immobiliari, concordato tra le parti in € 11.400,00 annui, è rispondente ai canoni di affitto praticati nella zona.

L'unità immobiliare ***censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 14***, è concessa in locazione, giusto contratto di locazione del 10 novembre 2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territoriale di Caltagirone - il 29 novembre 2017, n. 1518, serie 3 T (***all.19***).

La durata del contratto di locazione, è fissata in anni quattro, per il periodo che va dal 10 novembre 2017 al 9 novembre 2021.



Il contratto di locazione sopra indicato è stato rinnovato fino al 9 novembre 2025.

L'unità immobiliare *censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, particella 2508, sub. 43*, è concessa in locazione, giusto contratto di locazione del 30 aprile 2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territoriale di Caltagirone - il 30 aprile 2015, n. 511, serie 3 T (*all.20*).

La durata del contratto di locazione, è fissata in anni sei, per il periodo che va dall'1 maggio 2015 all'1 maggio 2021.

Il contratto di locazione sopra indicato è stato rinnovato fino al 30 aprile 2027 (*all.21*).

Il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico del compendio pignorato depositati in Catasto (*all.22*), nonché l'elaborato fotografico composto da n.70 fotografie rappresentative dello stato dei luoghi (*all.5*).

14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega descrizione dei lotti, con le indicazioni richieste nel superiore quesito (*all.23*).

15. verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

A seguito di controllo presso il Sistema Informativo APE-SICILIA (*all.24*), il CTU ha verificato che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, *foglio 108, particella 2508, sub. 9*, è presente nel Catasto Energetico Fabbricati, invece gli immobili censiti al N.C.E.U.



del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 14-43-44**, non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, pertanto, il CTU ha provveduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. foglio 108, particella 2508, sub. 43-44 (**all.25**).

Lo scrivente non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica del sub.14, perché la caldaia non è presente e/o registrata al catasto energetico della Regione Sicilia.

16. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale o idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all.26**).

17. allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto.

Si allega check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato. rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto (**all.27**).

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.43 pagine e n.27 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- **All.1**, estratto catastale attuale;
- **All.2**, estratto catastale storico;
- **All.3**, verbale di sopralluogo e ricevute pec;



- **All.4**, verbale secondo sopralluogo;
- **All.5**, rilievo fotografico;
- **All.6**, visure catastali e estratto di mappa;
- **All.7**, elaborato grafico stato di fatto sub. 30;
- **All.8**, elaborato grafico stato di fatto sub. 57-58;
- **All.9**, elenco subalterni;
- **All.10**, concessione edilizia n. 159 del 13.11.2009;
- **All.11**, concessione edilizia n.232 del 21.01.2004;
- **All.12**, certificato di destinazione urbanistica;
- **All.13**, atto di compravendita del 26.07.2005;
- **All.14**, atto di cessione cubatura del 12.10.2006;
- **All.15**, ispezioni ipotecari telematiche;
- **All.16**, valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate
- **All.17**, estratto Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate;
- **All.18**, contratto di locazione particella 2508, sub. 9 e 60;
- **All.19**, contratto di locazione particella 2508, sub.14;
- **All.20**, contratto di locazione particella 2508, sub. 43;
- **All.21**, rinnovo contratto di locazione particella 2508, sub.43;
- **All.22**, planimetrie catastali e elaborato planimetrico;
- **All.23**, relazione dei lotti, con le indicazioni richieste nel quesito n.14;
- **All.24**, Consultazione Dipartimento Energia - Regione Sicilia -;
- **All.25**, Attestati di Prestazione Energetica;
- **All.26**, relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- **All.27**, check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione, secondo specifico modello allegato al decreto.

Caltagirone, 13 giugno 2022


Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone

