
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.003,00	13



INCARICO

In data 02/12/2022, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in Via Vittorio Emanuele, 24/b - 95041 - Caltagirone (CT), email aurelioasta@gmail.com, PEC a.d_asta@epap.conafpec.it, Tel. 0933 24 481, Fax 0933 24 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T (Coord. Geografiche: E = 0460847 N= 4104110)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Mazzarrone(CT), Via Abruzzi al civico 22 - 24. Rispetto all'altitudine esso sorge a circa 223,00 m. s.l.m.. Esso è composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda in parte coperto con tegole alla siciliana e in parte in eternit (Vedi foto 1 - 2). L'intera struttura è di vecchia fattura costruita con blocchi di tufo e cordolo in c.a., costruzione tipica dell'epoca antecedente al 1967. Il prospetto principale è stato rifinito ma mostra oggi segni di vetustà. gli infissi realizzati in legno sono ormai fatiscanti (Vedi foto 1). La casa è unifamigliare, sorge in un'area del centro storico ricco di strade strette, essa confina sia a Nord che a Sud con due strade, Via degli Abruzzi e Via Liguria. Alla casa è possibile accedere dalla Via Abruzzi ai civici 22 - 24 e dalla parallela Via Liguria, da dove un cancello dà accesso su un piccolo giardino che ne rappresenta la corte.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta mancante dei seguenti atti:

si premette che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per tutti gli immobili nel territorio di Mazzarrone riguardante l'intera proprietà pignorata.

La provenienza degli immobili riguarda i seguenti atti: Immobile in Mazzarrone Foglio 6 (ex 310) part 719, atto di compravendita stipulato dal Notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone del 09/026/2009 rep 100.178 n. 28131 della raccolta e trascritto il 10 febbraio 2009 ai nn. 7664/4604, in favore di **** Omissis **** nato



Si rileva che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e ne lo storico, documenti che sono stati acquisiti dal sottoscritto e che vengono allegati alla presente relazione; il certificato catastale storico contempla il periodo dell'acquisizione da parte dell'esecutato del bene immobili prima del ventennio.

Il Notaio Santa Manenti di Scicli, nel certificato notarile sostitutivo facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti.

Il creditore precedente, inoltre non ha depositato il certificato di stato di famiglia degli esecutati e ne l'atto di matrimonio che il sottoscritto C.T.U ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Mazzarrone (CT) e che allega alla presente relazione. Dal Certificato di Stato famiglia è emerso che il Sig. **** Omissis ****, in data _____, contrasse matrimonio con la moglie **** Omissis ****, _____, abitante in Via Abruzzi, 22- 24, la propria famiglia è composta da _____ unità. Nell'atto di Matrimonio si evince che i coniugi contrassero matrimonio, come già detto in data _____ (Vedi allegato).

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U., ha integrato tutti gli atti mancanti, pertanto può procedere alla stesura della relazione di stima in quanto avente tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Piena proprietà di **** Omissis ****, nato _____ in virtù dell'atto di compera del 9 febbraio 2009, a rogito del Notaio Cammarata Gaetano, trascritto all'Agenzia del Territorio di Catania in data 10 febbraio 2009 ai nn. 200.178 e n° 28133 della raccolta e registrato ai nn. 7664/4604 presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 10/02/2009, da potere di **** Omissis **** nato _____

Al dante causa, **** Omissis ****, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per averlo costruito su suolo, individuato con il mappale 719, precedentemente censito al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, acquistato con atto di compera del 1° Aprile 1958 a rogito notaio Rosario Morello, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 3 maggio 1958 ai nn. 11540/9984.

CONFINI

La casa singola confina a Nord con Via Abruzzi, a Sud con via Liguria, mentre ad est con proprietà Sig. _____ e ad Ovest con proprietà _____

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	125,00 mq	1,00	95,00 mq	3,30 m	T
Locale di deposito	13,60 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	2,70 m	T
Terrazzino ingresso	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	3,00 m	T
Giardino	68,00 mq	68,00 mq	0,18	12,24 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1976 al 09/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 310, Part. 719 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,12 Piano T
Dal 09/02/2009 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	719			A2	4	7,5 vani		333,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Intestato al Sig. **** Omissis **** nato
1/1.

diritto di proprietà

Si precisa che in precedenza, quando l'area ricadeva nel Comune di Caltagirone era inserita come foglio 310,



successivamente alla costituzione del Comune di Mazzarrone il foglio è diventato da 310 a 6.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma del c.p.c., essi sono esatti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere abitato sia dall'esecutato

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è posto a piano terra, con esposizione verso Nord, avente accesso principale dalla Via Abruzzi al civico sia 22 e 24 (Vedi foto 1). Trattasi di una vecchia costruzione di oltre 60 anni d'età. Dall'esame effettuato dallo scrivente trattasi di una costruzione degli anni '50, priva di sistemi antisismici ed energetici. La costruzione è in blocchi di tufo con cordolo in c.a. coperta con tetto spiovente a una falda provvisto di tegole "coppi alla siciliana" e in parte di strutture con eternit. La struttura del tetto è in legno ed è fatiscente, infatti dal sottotetto è stato possibile evidenziare la presenza di infiltrazioni d'acqua (Vedi foto 13 - 14 - 15 - 16). Le pareti esterne sono intonacate, ma oramai vetuste (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5). Dal civico sia 22 che 24, attraversando un terrazzino si accede all'ingresso - soggiorno in cui è presente una scala (Vedi foto 10) che conduce al sottotetto non abitabile e in pessime condizioni. Da questa sala si entra nelle altre stanze, quindi in una cucina - pranzo e una camera da letto, in un vano adibito a ripostiglio, nel bagno, che è piastrellato e in buone condizioni (Vedi foto 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12). La pavimentazione è realizzata con un finto parquet e gli intonaci sono in discreto stato d'uso. Pessimi sono gli infissi interni di scadente fattura. mentre gli infissi esterni in parte sono in legno vetusto e in parte in alluminio in buono stato d'uso. L'intero appartamento è privo di riscaldamento, vi insistono solo delle pompe di calore e l'impianto elettrico è incassato. Tutta l'area abitabile è di circa mq. 150. Una parte attigua di circa 17 mq., con accesso solo da Via Liguria, è un ambiente fatiscente e quasi impossibile accedervi perchè la porta a saracinesca con apertura orizzontale è attualmente bloccata in quanto mancante di



manutenzione, (Vedi foto 2 - 3 - 4). Sempre dalla Via Liguria attiguo al vano deposito si accede ad un giardinetto che conduce all'abitazione. Gli ingressi di Via Liguria mancano di numero civico.

La facciata prospiciente dell'abitazione su Via Liguria in parte è intonacata e in parte no, infatti sono ben visibili i blocchi di tufo (Vedi foto 2 - 3 - 4). Non esiste un'area destinata a parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis ****

e dalla moglie **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1958 al 09/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cammarata Gaetano	09/02/2009	100.178	28131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Catania	10/02/2009	7664	4604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio di Catania il 10/02/2009
Reg. gen. 7665 - Reg. part. 2302
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Catania il 19/03/2021
Reg. gen. 11884 - Reg. part. 8857
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in Zona "B2" - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO del piano regolatore generale datato Novembre 2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Unità immobiliare è stata costruita in epoca antecedente al primo settembre 1967, e più precisamente negli anni 1958/1959 con autorizzazione all'epoca rilasciata dal Comune di Caltagirone il 18/10/1958.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono ne vicoli od oneri condominiali in quanto l'immoile non è stato inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Mazzarrone(CT), Via Abruzzi al civico 22 - 24. Rispetto all'altitudine esso sorge a circa 223,00 m. s.l.m.. Esso è composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda in parte coperto con tegole alla siciliana e in parte in eternit (Vedi foto 1 - 2). L'intera struttura è di vecchia fattura costruita con blocchi di tufo e cordolo in c.a., costruzione tipica dell'epoca antecedente al 1967. Il prospetto principale è stato rifinito ma mostra oggi segni di vetustà. gli infissi realizzati in legno sono ormai fatiscenti (Vedi foto 1). La casa è unifamigliare, sorge in un'area del centro storico ricco di strade strette, essa confina sia a Nord che a Sud con due strade, Via degli Abruzzi e Via Liguria. Alla casa è possibile accedere dalla Via Abruzzi ai civici 22 - 24 e dalla parallela Via Liguria, da dove un cancello dà accesso su un piccolo giardino che ne rappresenta la corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 719, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.003,00
Esso sorge nel centro storico del paese di Mazzarrone.
Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli



indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo € 450,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Mazzarrone, Fascia/zona: Centrale: Centro Urbano - Botteghelle - Giudice - Mazzini - Umberto - Garibaldi - Vitt. Emanuele MICROZONA CATASTALE N° 1 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE IL VALORE DI MERCATO è €. 380,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO €. 570,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di VECCHIA costruzione. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 350,00, un valore medio di €. 480,00 e un valore massimo di €. 600,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 51.003,00, che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico ecc..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 51.003,00.

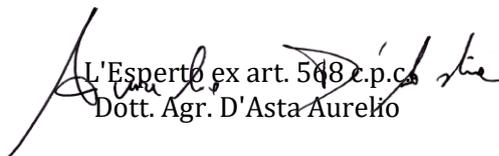
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T	113,34 mq	450,00 €/mq	€ 51.003,00	100,00%	€ 51.003,00
Valore di stima:					€ 51.003,00

Valore di stima: € 51.003,00

Valore finale di stima: € 51.003,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltagirone, li 04/03/2023


L'Esperto ex art. 568 c.p.c. *stia*
Dott. Agr. D'Asta Aurelio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Fotografie dell'immobile pignorato



- ✓ Altri allegati - Invito e verbale del sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visure planimetria e mappa
- ✓ Altri allegati - Atto di Matrimonio e Stato di famiglia con residenza
- ✓ Altri allegati - Modello rieilogativo sintetico
- ✓ Altri allegati - Ricevute dell'invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Parcella
- ✓ Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Mazzarrone(CT), Via Abruzzi al civico 22 - 24. Rispetto all'altitudine esso sorge a circa 223,00 m. s.l.m.. Esso è composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda in parte coperto con tegole alla siciliana e in parte in eternit (Vedi foto 1 - 2). L'intera struttura è di vecchia fattura costruita con blocchi di tufo e cordolo in c.a., costruzione tipica dell'epoca antecedente al 1967. Il prospetto principale è stato rifinito ma mostra oggi segni di vetustà. gli infissi realizzati in legno sono ormai fatiscenti (Vedi foto 1). La casa è unifamigliare, sorge in un'area del centro storico ricco di strade strette, essa confina sia a Nord che a Sud con due strade, Via degli Abruzzi e Via Liguria. Alla casa è possibile accedere dalla Via Abruzzi ai civici 22 - 24 e dalla parallela Via Liguria, da dove un cancello dà accesso su un piccolo giardino che ne rappresenta la corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 719, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in Zona "B2" - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO del piano regolatore generale datato Novembre 2020.

Prezzo base d'asta: € 51.003,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.003,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazzarrone (CT) - Via Abruzzi, 22 - 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 719, Categoria A2	Superficie	113,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere abitato		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Mazzarrone(CT), Via Abruzzi al civico 22 - 24. Rispetto all'altitudine esso sorge a circa 223,00 m. s.l.m.. Esso è composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda in parte coperto con tegole alla siciliana e in parte in eternit (Vedi foto 1 - 2). L'intera struttura è di vecchia fattura costruita con blocchi di tufo e cordolo in c.a., costruzione tipica dell'epoca antecedente al 1967. Il prospetto principale è stato rifinito ma mostra oggi segni di vetustà. gli infissi realizzati in legno sono ormai fatiscenti (Vedi foto 1). La casa è unifamigliare, sorge in un'area del centro storico ricco di strade strette, essa confina sia a Nord che a Sud con due strade, Via degli Abruzzi e Via Liguria. Alla casa è possibile accedere dalla Via Abruzzi ai civici 22 - 24 e dalla parallela Via Liguria, da dove un cancello dà accesso su un piccolo giardino che ne rappresenta la corte.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis ****		

