

---

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni .....	11
Patti .....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni .....	17
Patti .....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18



Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 3.....	20
Descrizione .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni .....	24
Patti .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 4.....	27
Descrizione .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità .....	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	31
Precisazioni .....	32
Patti .....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni .....	33



Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	34
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	34
<b>Lotto 5</b> .....	<b>35</b>
Descrizione .....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	37
Confini .....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni .....	39
Patti .....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni .....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	40
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	41
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>42</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>42</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>47</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>48</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>51</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>51</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>51</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>51</b>



<b>Lotto 4</b> .....	52
<b>Lotto 5</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E. ....	53
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.676,50</b> .....	53
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.960,00</b> .....	53
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.228,00</b> .....	54
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.502,00</b> .....	54
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.043,00</b> .....	55



## INCARICO

---

In data 03/07/2024, 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 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 - 36, piano T - 1 (Coord. Geografiche: S = 460783 E = 4103963);
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T (Coord. Geografiche: S = 460783 E = 4103963);
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n. (Coord. Geografiche: S = 460062 E = 4104573);
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina (Coord. Geografiche: S = 460180 E = 4104231);
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina (Coord. Geografiche: S = 460268 E = 4104190);

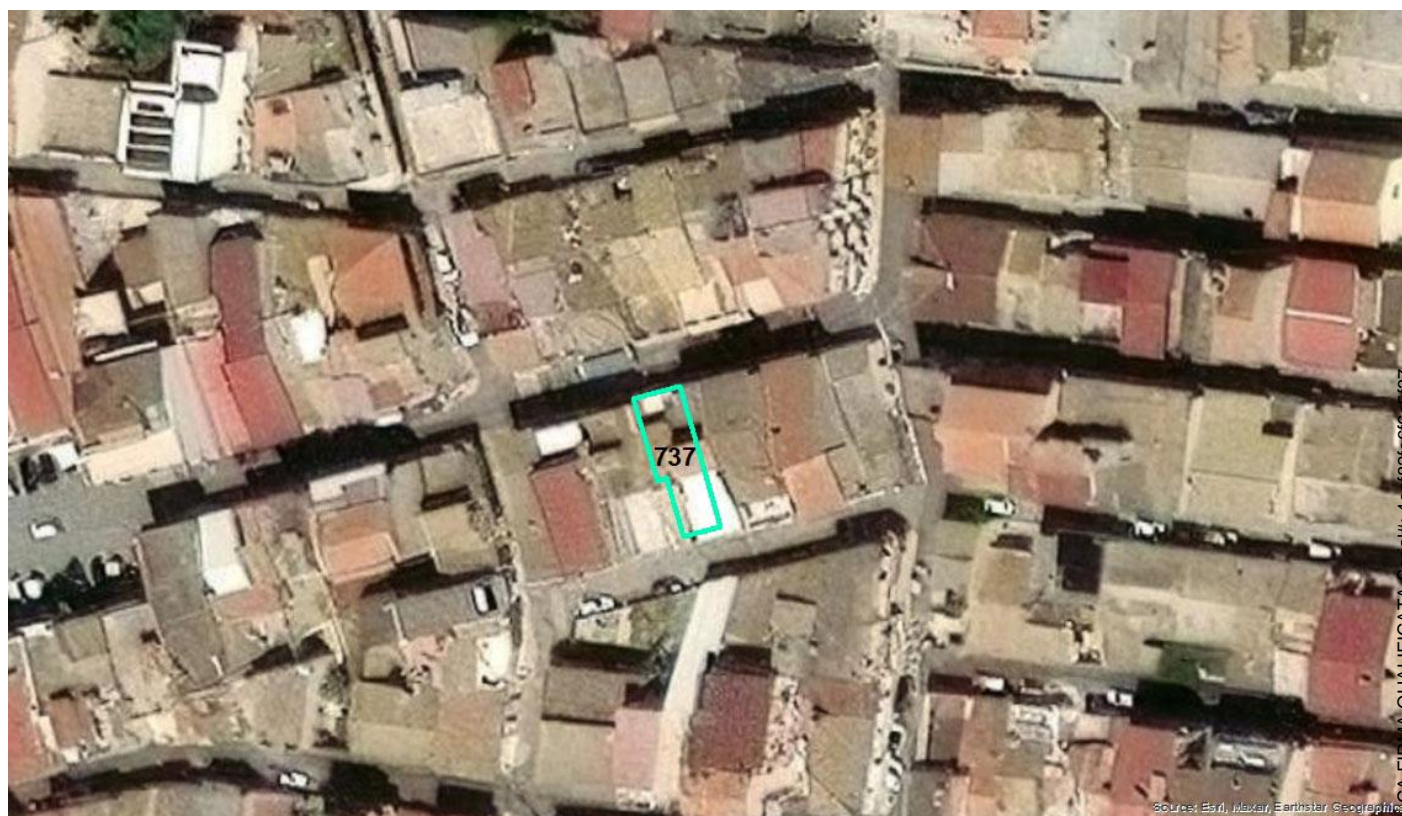
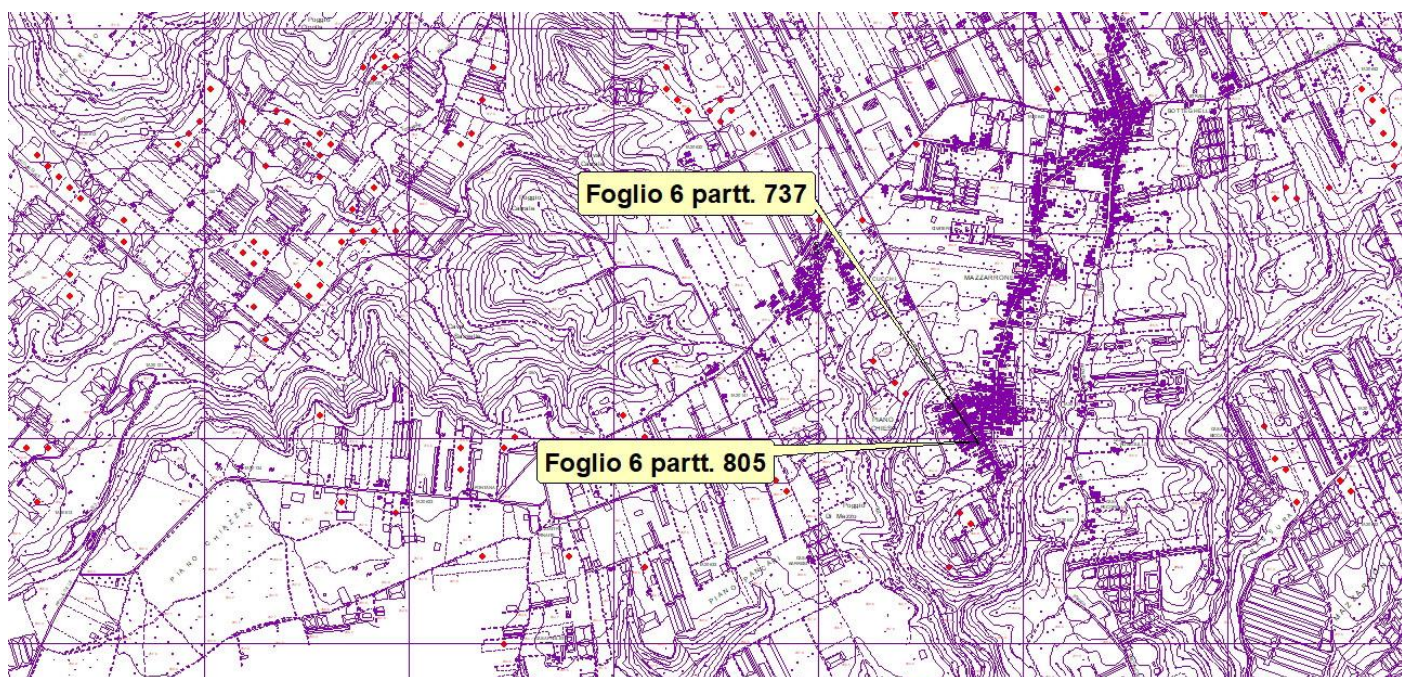
## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 - 36, piano T - 1.





## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via Principe Umberto, 34 - 36. Rispetto al livello del mare, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da due elevazioni fuori terra: piano terra e primo piano, con tetto spiovente a due falde coperto con tegole alla siciliana (vedi foto 1 - 2). L'intera struttura, di vecchia fattura, è stata ristrutturata ed è costruita con blocchi di tufo e cordolo in cemento armato,



in linea con la tipologia edilizia del periodo. Il prospetto principale è stato rifinito ed è in ottime condizioni; gli infissi, realizzati in alluminio anodizzato, si trovano anch'essi in ottimo stato (vedi foto 1 -2). La casa è unifamiliare e sorge in un'area del centro storico ricca di strade strette. Essa confina a Nord e a Sud con due strade: Via Principe Umberto, 34, che è l'ingresso principale, e il civico 36, che è stato trasformato in una finestra. È possibile accedere all'immobile tramite la Via Abruzzi al civico 34 e dalla parallela Via del Popolo, s.n..Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta per quanto riguarda i seguenti atti: certificato di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia, visure storiche e mappe. Si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

Si rileva che la dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, ha depositato la certificazione notarile ipocatastale ventennale contenente gli immobili oggetto di pignoramento, descrivendo analiticamente quanto avvenuto nel ventennio. Nel certificato notarile ipocatastale ventennale, facente parte del fascicolo del pignoramento, il notaio ha incluso i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, i quali sono stati verificati dal C.T.U., il quale li allega alla relazione di perizia.

Il creditore procedente non ha, inoltre, depositato il certificato di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici comunali di Mazzarrone (CT) in data 13/09/2024 e che si allega alla presente relazione. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 20/09/2000 nel Comune di Mazzarrone (CT) con atto di matrimonio n. 13 parte II Serie A.

Il C.T.U. ha prodotto anche le visure storiche, le mappe, e la planimetria del fabbricato destinato ad abitazione e attività artigianale. Dallo stato di famiglia, che si allega, si conferma che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Ragusa (RG) il 17/06/1968, è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Mazzarrone il 18/06/1966. Inoltre, nello stesso stato di famiglia sono presenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra, e dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha tutti gli elementi necessari per 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 comunione legale dei beni.

Atto di donazione del 20/06/1987, Notaio Vincenzo Montemagno, sede di Caltagirone (CT), trascritto il 03/07/1987, nn. 24969/19384, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ~~\_\_\_\_\_~~ (RG), C.F.:

## CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a Nord con la Via Principe Umberto, civico 34; a Sud con Via del Popolo (civico non identificato); ad Est con la particella 694; e ad Ovest con la particella 377.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano terra	75,00 mq	99,73 mq	1	99,73 mq	3,20 m	T
Appartamento secondo piano	60,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	4,20 m	I°
Terrazzo lato Nord	19,26 mq	19,26 mq	0,25	4,82 mq	0,00 m	I°
Terrazzo lato Sud	4,94 mq	4,94 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	I°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1976 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 310, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 85,22



		Piano T - 1
Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 310, Part. 737, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 402,84 Piano T - 1

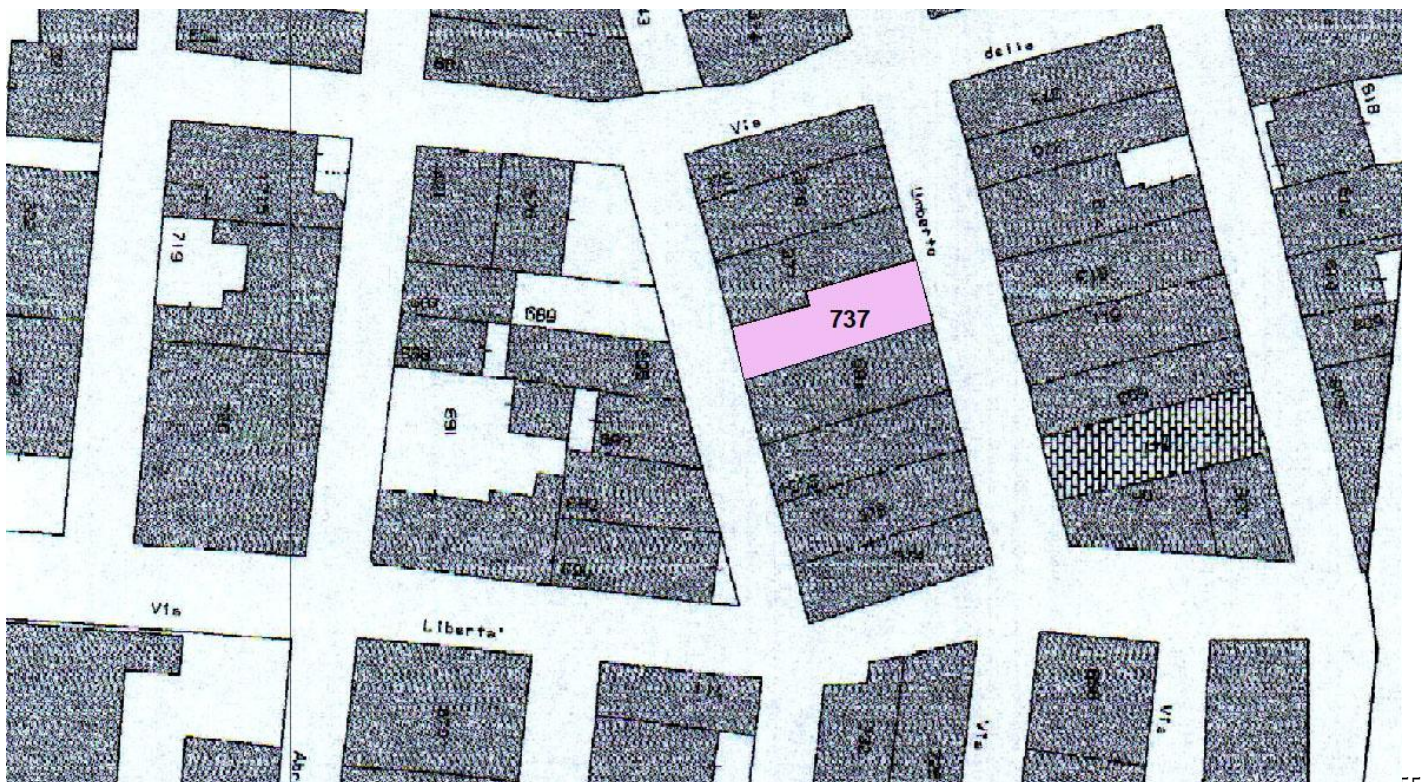
Intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 17/06/1968 C.F: TMSSNNZ68H17H163S, proprietario 1000/1000.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	310	737	1		A2	6	6,5 vani	179 mq	402,84 €	T - 1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, proprietario 1000/1000.



## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio si trova in ottime condizioni di manutenzione e abitabilità.

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di pignoramento è una vecchia costruzione ristrutturata, le cui fondazioni e l'intera struttura sono state sicuramente realizzate in blocchi di tufo, con una parte mista a struttura portante in cemento armato. Il piano terra ha un'altezza utile di 3,20 metri, mentre i solai sono realizzati con lame in ferro e tavelloni. La copertura è a due falde, rivestita con tegole in cotto (Vedi foto 1-2).

Le facciate prospicienti Via Principe Umberto e Via del Popolo sono in ottimo stato di manutenzione e rifinite con intonaco plastico. Le pareti interne sono trattate secondo le normali tecniche costruttive, dotate di un impianto elettrico sottotraccia; la pavimentazione è in materiale ceramico e si presenta anch'essa in ottimo stato. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e le porte interne in legno, ben messi (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15). Dal piano terra è possibile accedere al primo piano tramite una scala interna in legno. Al piano superiore sono presenti, su entrambi i lati, nord e sud, due terrazze (Vedi foto 3).

Non sono presenti impianti di riscaldamento a termosifoni né climatizzatori. L'altezza utile del primo piano è variabile, in quanto è stato realizzato seguendo le falde del tetto; si registra un punto massimo di 4,20 metri,



che decresce fino a un minimo di 2,40 metri ai lati dell'edificio. Non sono presenti giardini, posti auto, né cantine o simili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato sia dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre i due figli ##~~Ilaria ed Emma~~

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1987 al 02/10/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Montemagno Vincenzo	03/07/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Catania Agenzia delle Entrate	03/07/1987	24969	19384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Ufficio Provinciale di Catania aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Catania il 24/03/2016  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 1238  
Importo: € 201.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 134.000,00  
Rogante: Notaio Livia Giovanni di Ragusa  
Data: 23/03/2016  
N° repertorio: 46241  
N° raccolta: 13857

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Ufficiale Giud. Tribunale di Caltagirone Immobili**  
Trascritto a Catania il 02/10/2023  
Reg. gen. 47326 - Reg. part. 35357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Lo strumento del P.R.G. su cui ricade l'area di nostro interesse è identificata nella Zona B Residenziale già urbanizzata di cui all' ART. 25 - Sottozona B1 – Residenziale di mantenimento.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione ha ottenuto la concessione edilizia il 06/02/2003, con numero di repertorio 8/2003, rilasciata dal notaio dirigente dell'UTC presso la sede di Mazzarrone (CT). Tale concessione è stata trascritta il 28/03/2003 ai numeri 12552/9412 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di intero in piena proprietà degli immobili situati a Mazzarrone, nella sezione di Caltagirone, foglio 6, part. 737, contro il Comune di Mazzarrone (CT), C.F.: 00607010873. L'immobile risulta essere accatastato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile pignorato non fa parte di un condominio quindi non vi sono oneri o vincoli.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T .



## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via del Popolo, s.n.. Rispetto all'altitudine, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a



una falda, coperto con lastre in termocopertura (vedi foto 16 - 17 - 18 - 19 - 20). L'intera struttura è in fase di costruzione, lasciata a rustico e utilizzata per il deposito di autovetture. Il prospetto principale non è stato rifinito e la porta carraia è ancora in fase di realizzazione. Il fabbricato si trova in un'area del centro storico, caratterizzata da strade strette. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta per quanto riguarda i seguenti atti: certificato di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia, visure storiche e mappe. Si premette che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

Si rileva che la dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, ha depositato la certificazione notarile ipocatastale ventennale contenente gli immobili oggetto di pignoramento, descrivendo analiticamente quanto avvenuto nel ventennio. Nel certificato notarile ipocatastale ventennale, facente parte del fascicolo del pignoramento, il notaio ha incluso i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, i quali sono stati verificati dal C.T.U., il quale li allega alla relazione di perizia.

Il creditore precedente non ha, inoltre, depositato il certificato di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici comunali di Mazzarrone (CT) in data 13/09/2024 e che si allega alla presente relazione. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 20/09/2000 nel Comune di Mazzarrone (CT) con atto di matrimonio n. 13 parte II Serie A.

Il C.T.U. ha prodotto anche le visure storiche, le mappe, e la planimetria del fabbricato destinato ad abitazione e attività artigianale. Dallo stato di famiglia, che si allega, si conferma che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a ~~Reggio Calabria~~, è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il 19/06/1980. Inoltre, nello stesso stato di famiglia sono presenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra, e dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha tutti gli elementi necessari per 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 comunione legale dei beni.

Atto di donazione del 09/11/1991 Notaio Pafumi Sergio sedi di Caltagirone CT, trascritto il 04/12/ mm. 49020/34970 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 01/09/1950 [REDACTED] 1950.

## CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a nord con la Via Del Popolo s.n., a sud con la particella 668, a est con le particelle 691 e 693, mentre a ovest con la particella 689.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	54,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	5,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Trattasi di immobile in fase di costruzione non completo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2005 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 310, Part. 805 Categoria F3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

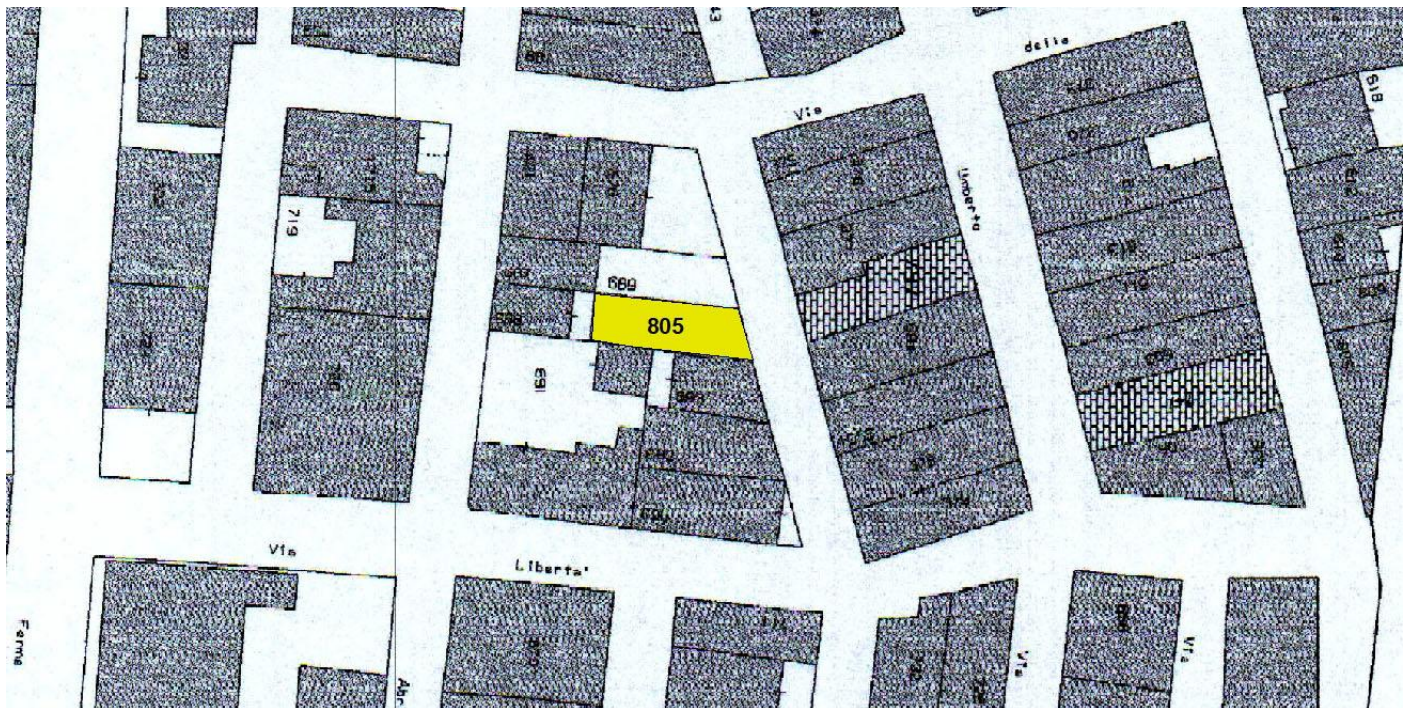




Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	310	805			F3						

### **Corrispondenza catastale**

Intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, [REDACTED], proprietario 1000/1000. Si segnala che nella visura è stata erroneamente riportata la data di nascita del [REDACTED], mentre la data corretta è [REDACTED].



### **PRECISAZIONI**

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

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'intero edificio è in fase di costruzione; sono ben visibili i forati nelle pareti ed è privo di pavimentazione, porta carraia e di tutto ciò che è necessario per l'utilizzo come garage.



## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è stata realizzata con struttura in c.a. rivestita con forati e copertura a una falda con termocopertura. L'altezza utile è di ml. 5,00 e degrada fino all'ingresso del garage. Le pareti esterne sono intonacate mentre quelle interne sono a rustico e prive di intonacatura, così come il pavimento che è in cemento. Vi è solo un impianto elettrico volante ancora da sistemare, così come tutta la struttura (vedi foto 16 - 17 - 18 - 19 - 20).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato sia dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che l'utilizza per la famiglia per il ricovero di automezzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1991 al 02/10/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pafumi Sergio sede di Caltagirone CT	09/11/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Catania Agenzia delle Entrate	04/12/1991	49020	34970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 Ufficio provinciale di Catania aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Catania il 24/03/2016  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 1238  
Importo: € 201.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 134.000,00  
Rogante: Notaio Livia Giovanni di Ragusa  
Data: 23/03/2016  
N° repertorio: 46241  
N° raccolta: 13857

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Ufficiale Giud. Tribunale di Caltagirone Immobili**  
Trascritto a Catania il 02/10/2023  
Reg. gen. 47326 - Reg. part. 35357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo strumento del P.R.G. su cui ricade l'area di nostro interesse è identificata nella Zona B Residenziale già urbanizzata di cui all' ART. 25 - Sottozona B1 – Residenziale di mantenimento.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione ha ottenuto la concessione edilizia il 06/02/2003, con numero di repertorio 8/2003, rilasciata dal notaio dirigente dell'UTC presso la sede di Mazzarrone (CT). Tale concessione è stata trascritta il 28/03/2003 ai numeri 12552/9412 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di intero in piena proprietà degli immobili situati a Mazzarrone, nella sezione di Caltagirone, foglio 6, part. 737, contro il Comune di Mazzarrone (CT), C.F.: 00607010873. L'immobile non è accatastato e manca la documentazione comunale necessaria per renderlo regolare ai fini edilizi.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, pertanto non ci sono oneri o vincoli.

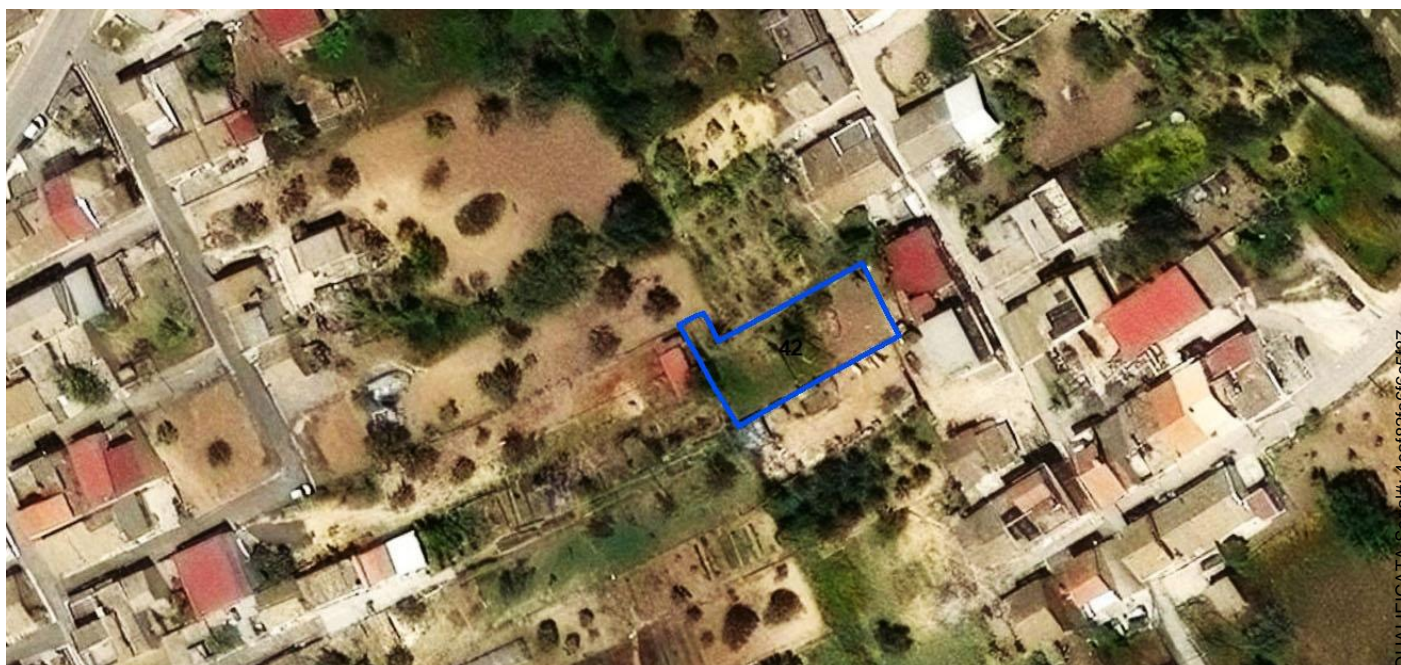
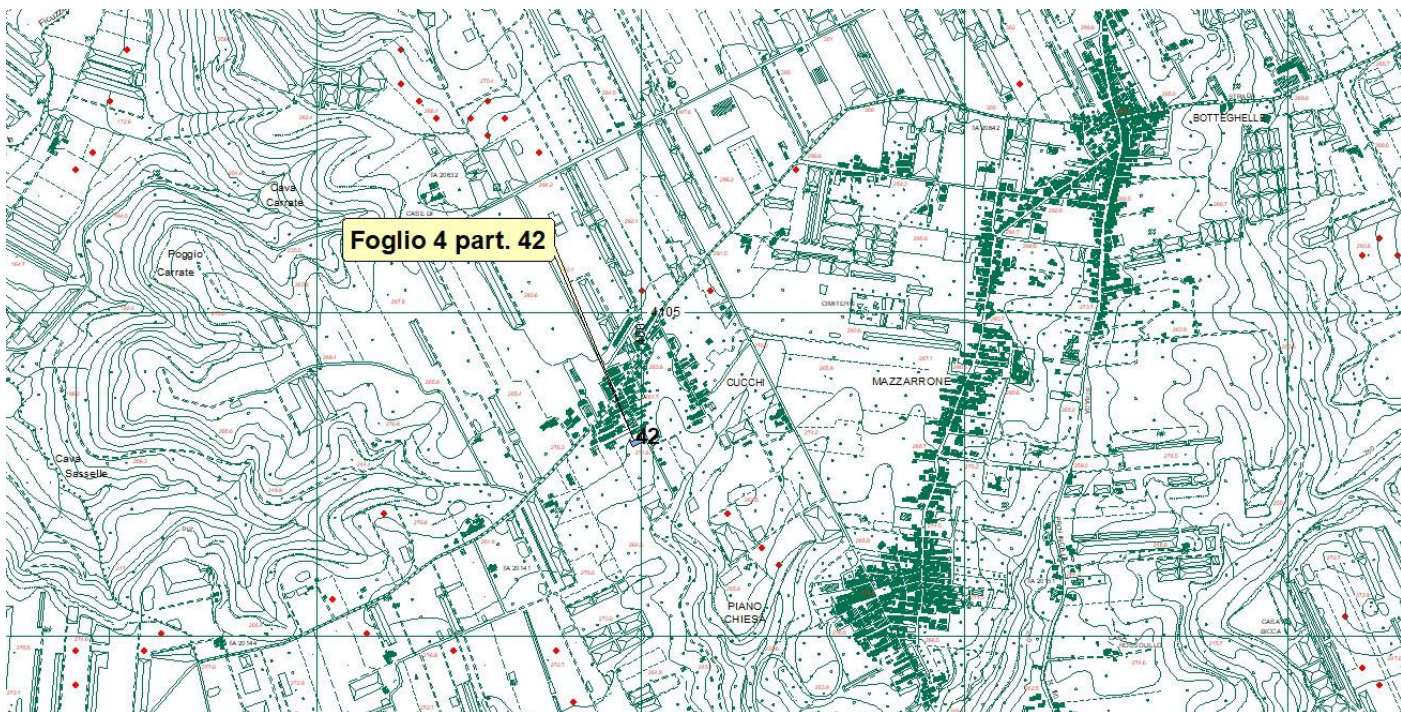
## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n..





## DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico del paese è di circa 1 km. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite la Via Asti; la proprietà attualmente in stato di abbandono ed è inserita in un contesto abitativo. Vi crescono solo poche piante arboree



spontanee di scarso interesse agricolo (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29).

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta per quanto riguarda i seguenti atti: certificato di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia, visure storiche e mappe. Si premette che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

Si rileva che la dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, ha depositato la certificazione notarile ipocatastale ventennale contenente gli immobili oggetto di pignoramento, descrivendo analiticamente quanto avvenuto nel ventennio. Nel certificato notarile ipocatastale ventennale, facente parte del fascicolo del pignoramento, il notaio ha incluso i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, i quali sono stati verificati dal C.T.U., il quale li allega alla relazione di perizia.

Il creditore precedente non ha, inoltre, depositato il certificato di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici comunali di Mazzarrone (CT) in data 13/09/2024 e che si allega alla presente relazione. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 13/09/2024 nel Comune di Mazzarrone (CT) con atto di matrimonio n. [REDACTED]

Il C.T.U. ha prodotto anche le visure storiche, le mappe, e la planimetria del fabbricato destinato ad abitazione e attività artigianale. Dallo stato di famiglia, che si allega, si conferma che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a [REDACTED] [REDACTED], è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, [REDACTED] [REDACTED], e, oltre, nello stesso stato di famiglia sono presenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra, e dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha tutti gli elementi necessari per 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 comunione legale dei beni.

Atto di donazione del 20/06/1987 Notaio Vincenzo Montemagno sede di Caltagirone (CT) TRASCritto IL 03/07/1987 nn. 24969/19384 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il terreno confina a nord con la part. 294, insediamento abitativo; a sud con le part. 33 e 288; a est con la part. 293 e infine a ovest con le part. 1030 e 22.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo con area ed.	6040,00 mq	6040,00 mq	1	6040,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6040,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6040,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. E' un terreno agricolo inserito in un contesto abitativo completamente abbandonato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1976 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 42 Qualità Vigneto e Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.06.40 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 2,03

Intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa, quale livellario, mentre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.



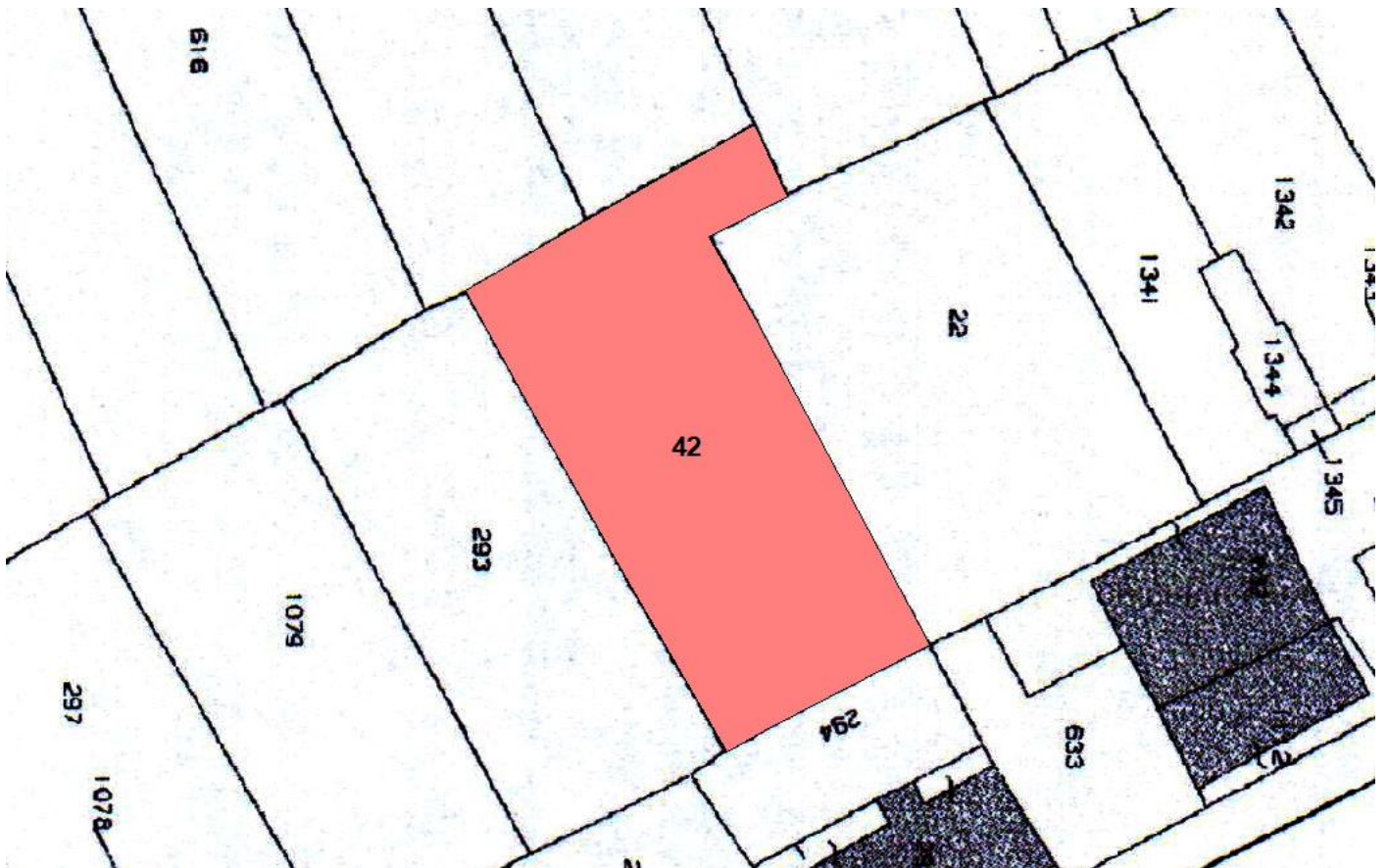
## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	42				Vigneto e Uliveto	2	0.06.40 mq	4,3 €	2,03 €	

### Corrispondenza catastale

Intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 17/05/1955, livellario e il Sig.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.



## PRECISAZIONI





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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come sopraccitato, il terreno è in completo abbandono.

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreno agricolo completamente incolto, situato tra le antiche costruzioni rurali dell'epoca. Esso si presenta pressoché pianeggiante, con un terreno di medio impasto tendente al sabbioso e ricco di calcare (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero. Il terreno è occupato dall'esecutato, ma in realtà è libero e privo di contratti di affitto e non viene coltivato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1987 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Montemagno con sede a Caltagirone CT	20/06/1987		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Catania Agenzia delle Entrate	03/07/1987	24969	19384
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 Ufficio Provinciale di Catania aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Catania il 24/03/2016  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 1238  
Importo: € 201.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 134.000,00  
Rogante: Notaio Livia Giovanni di Ragusa  
Data: 23/03/2016  
N° repertorio: 46241  
N° raccolta: 13857

### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Ufficiale Giud. Tribunale di Caltagirone Immobili**

Trascritto a Catania il 02/10/2023

Reg. gen. 47326 - Reg. part. 35357

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "Piando di recupero CHUCCHI).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno agricolo non necessita di alcuna autorizzazione urbanistica in quanto privo di costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non fa parte di un condominio, quindi non ci sono né vincoli né, di conseguenza, oneri condominiali.

---

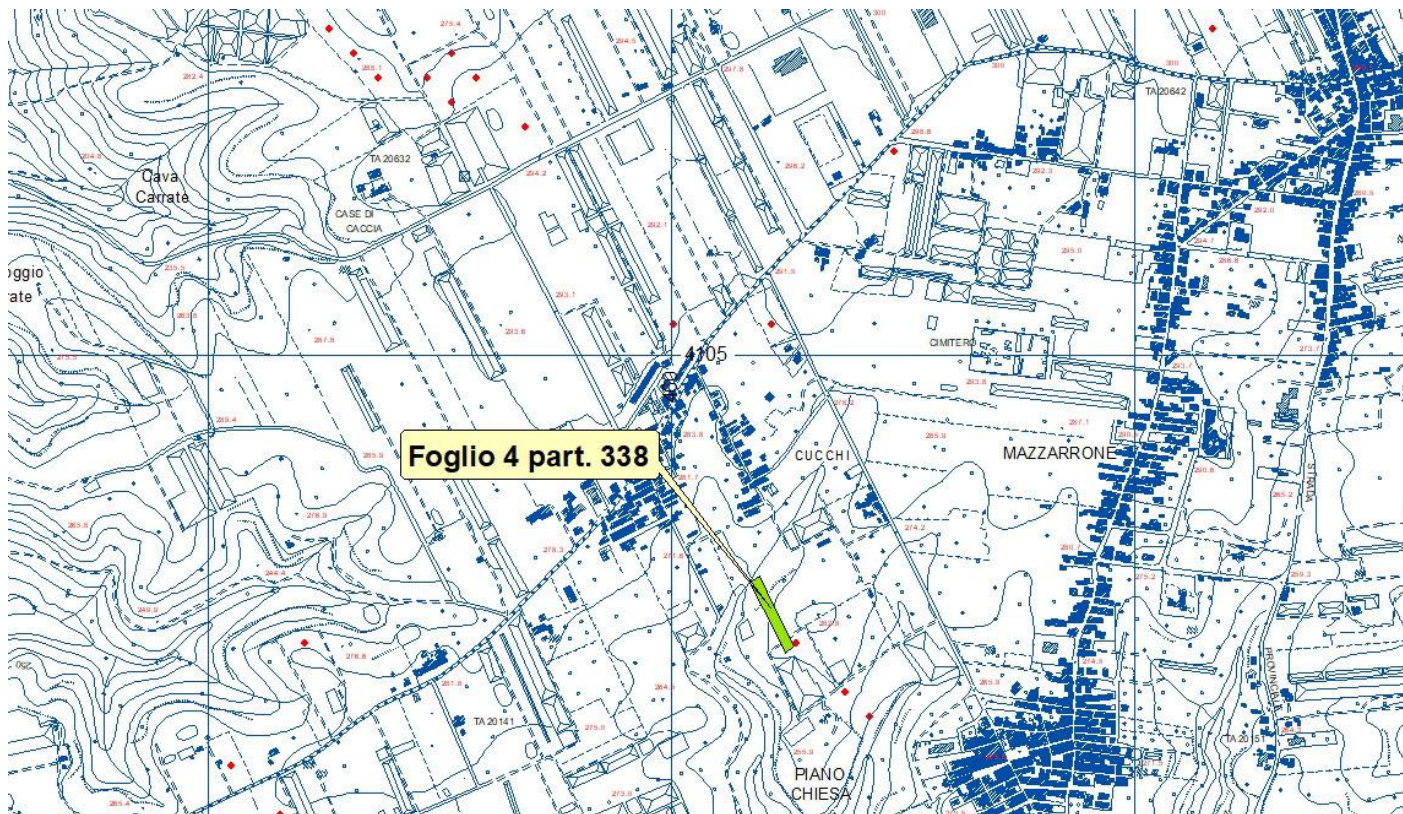
## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina.





## DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 600 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno



avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 24 - 25). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta per quanto riguarda i seguenti atti: certificato di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia, visure storiche e mappe. Si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

Si rileva che la dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, ha depositato la certificazione notarile ipocatastale ventennale contenente gli immobili oggetto di pignoramento, descrivendo analiticamente quanto avvenuto nel ventennio. Nel certificato notarile ipocatastale ventennale, facente parte del fascicolo del pignoramento, il notaio ha incluso i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, i quali sono stati verificati dal C.T.U., il quale li allega alla relazione di perizia.

Il creditore procedente non ha, inoltre, depositato il certificato di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici comunali di Mazzarrone (CT) in data 13/09/2024 e che si allega alla presente relazione. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 20/09/2000 nel Comune di Mazzarrone (CT) con atto di matrimonio n. [REDACTED].

Il C.T.U. ha prodotto anche le visure storiche, le mappe, e la planimetria del fabbricato destinato ad abitazione e attività artigianale. Dallo stato di famiglia, che si allega, si conferma che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Ragusa [REDACTED] il 17/06/1989, è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] Mazzarrone il 20/09/2000. Inoltre, nello stesso stato di famiglia sono presenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra, e dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha tutti gli elementi necessari per 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 comunione legale dei beni.

Atto di donazione del 20/06/1987 Notaio Vincenzo Montemagno sede di Caltagirone (CT) TRASCritto IL 03/07/1987 nn. 24969/19384 da potere di # [REDACTED] (RG) C.F.:

[REDACTED]

## CONFINI

Il terreno confina a nord con la part. 670 e 671, a sud con la part. 83; a est con la part. 339 e infine a ovest con la part. 337.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno coltivato a uliveto	4120,00 mq	4120,00 mq	1	4120,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4120,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4120,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1976 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 338 Qualità Uliveto e Seminativo arborato Cl.2 - 4 Superficie (ha are ca) 0.41.20 Reddito dominicale € 19,35 Reddito agrario € 6,32
Dal 09/03/2007 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 338 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.41.20 Reddito dominicale € 26,60 Reddito agrario € 12,77



Intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 15/07/1967, di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Livellario e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.

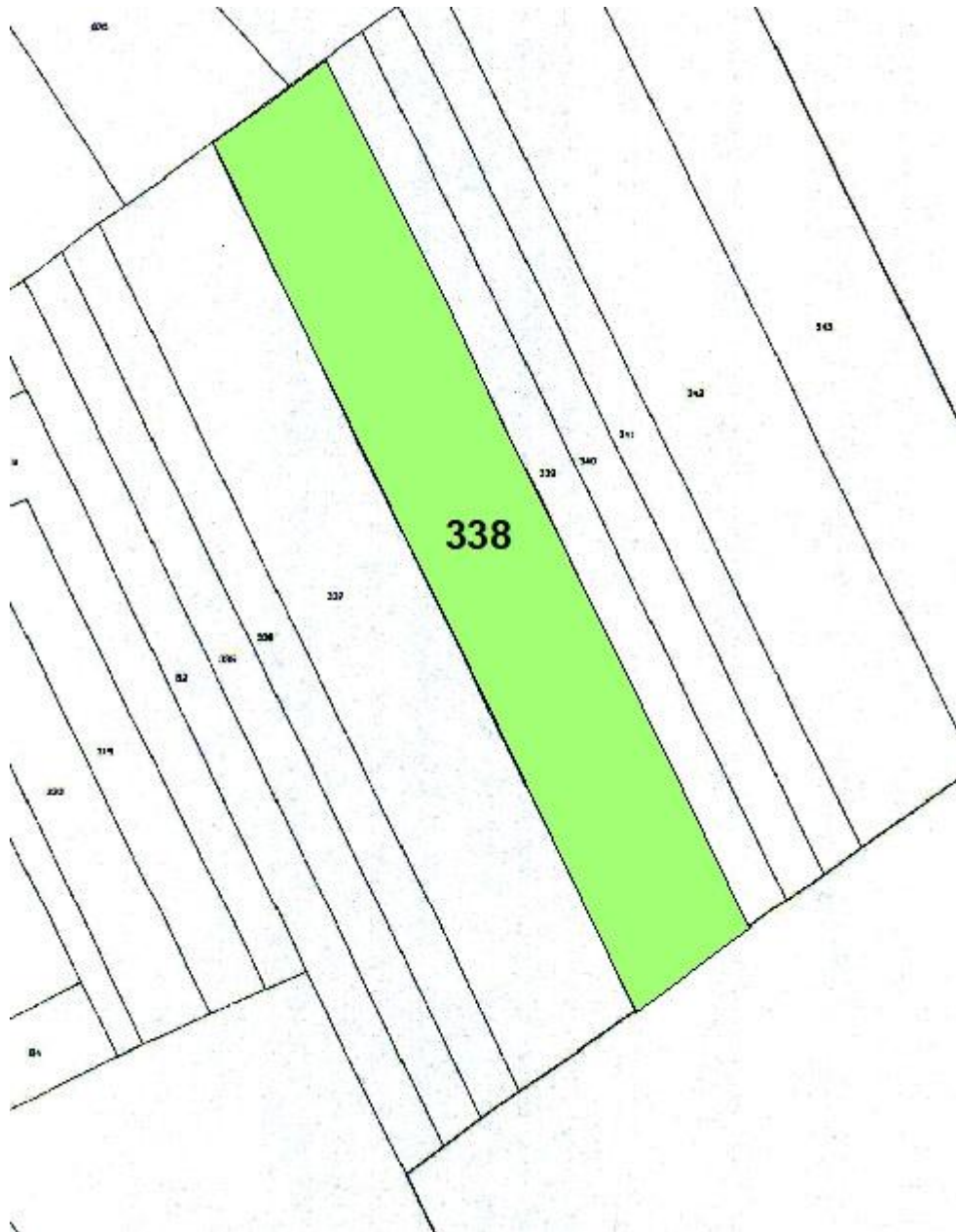
## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	338				Oliveto	2	0.41.20 mq	26,6 €	12,77 €	

### *Corrispondenza catastale*

Intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Livellario e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.





## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---





Il terreno oggetto di pignoramento è coltivato a uliveto e le piante di ulivo superano abbondantemente i 30 anni d'età. Le piante sono disposte in due soli filari e l'intero appezzamento è in discreto stato di coltivazione.

## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltivato a uliveto, con piante adulte che superano i 30 anni d'età, disposte su due filari per un totale di 28 esemplari circa, posizionati lungo il filare a una distanza variabile superiore a 4,00 metri. La chioma non è molto sviluppata ed è in discreto stato di coltivazione. Il terreno è inclinato da nord verso sud, di medio impasto, tendente al sabbioso e ricco di calcare (Vedi foto 24 - 25).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Il terreno è occupato dall'esecutato, ma in realtà è libero da beni e privo di contratti di affitto e viene coltivato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1987 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Montemagno di Caltagirone	20/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Catania - Agenzia delle Entrate	03/07/1987	24969	19384
		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 Ufficio Provinciale di Catania aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Ufficiale Giud. Tribunale di Caltagirone Immobili**  
Trascritto a Catania il 02/10/2023  
Reg. gen. 47326 - Reg. part. 35357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "E" - uso agricolo).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il terreno agricolo non necessita di alcuna autorizzazione urbanistica in quanto privo di costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

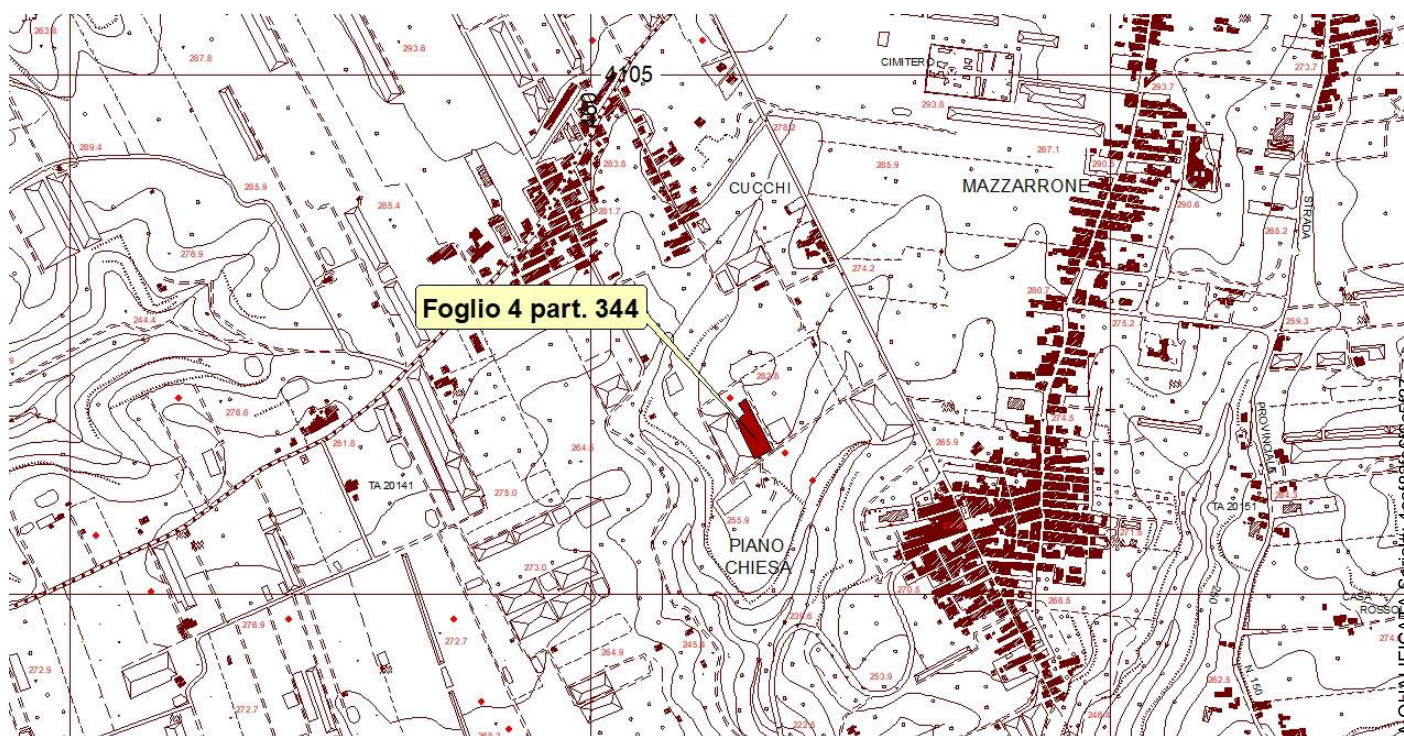


Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non fa parte di un condominio, quindi non ci sono né vincoli né, di conseguenza, oneri condominiali.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina.





## DESCRIZIONE

---

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 500 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpodereale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 21 - 22 - 23).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta per quanto riguarda i seguenti atti: certificato di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia, visure storiche e mappe. Si premette che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva.

Si rileva che la dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, ha depositato la certificazione notarile ipocatastale ventennale contenente gli immobili oggetto di pignoramento, descrivendo analiticamente quanto avvenuto nel ventennio. Nel certificato notarile ipocatastale ventennale, facente parte del fascicolo del pignoramento, il notaio ha incluso i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, i quali sono stati verificati dal C.T.U., il quale li allega alla relazione di perizia.

Il creditore precedente non ha, inoltre, depositato il certificato di matrimonio del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il



sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici comunali di Mazzarrone (CT) in data 13/09/2024 e che si allega alla presente relazione. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 20/09/2000 nel Comune di Mazzarrone (CT) con atto di matrimonio n. 13 [redacted]

Il C.T.U. ha prodotto anche le visure storiche, le mappe, e la planimetria del fabbricato destinato ad abitazione e attività artigianale. Dallo stato di famiglia, che si allega, si conferma che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, [redacted] è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a [redacted] [redacted] 1988. Inoltre, nello stesso stato di famiglia sono presenti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra, e dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha tutti gli elementi necessari per 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 comunione legale dei beni.

Atto di donazione del 20/06/1987 Notaio Vincenzo Montemagno sede di Caltagirone (CT) TRASCritto IL 03/07/1987 nn. 24969/19384 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [redacted] a Ragusa (RG) C.F.:

## CONFINI

Il terreno confina a nord con la part. 343; a sud con le part. 83; a est con la part. 351 e infine a ovest con la part. 84.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno coltivato a uliveto	3580,00 mq	3580,00 mq	1	3580,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>3580,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3580,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1976 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 344 Qualità Uliveto e Seminativo arborato Cl.2 - 4 Superficie (ha are ca) 0.35.80 Reddito dominicale € 19,44 Reddito agrario € 7,83
Dal 09/03/2007 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 344 Qualità Oliveto Cl.2 - 4 Superficie (ha are ca) 0.35.80 Reddito dominicale € 2.311,00 Reddito agrario € 11,09

Intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 17/10/1977, Livellario e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.

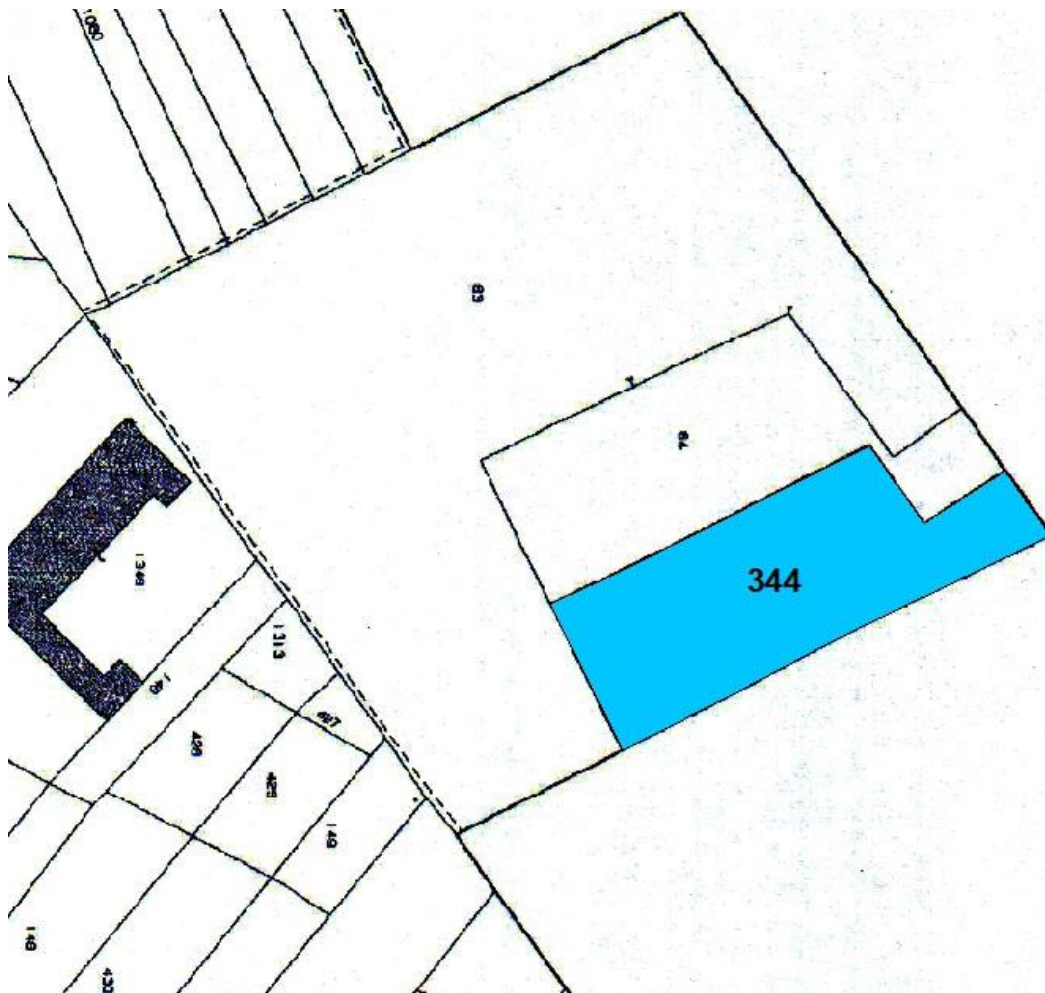
## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	344				Oliveto	2 - 4	0.35.80 mq	2311 €	11,09 €	

### Corrispondenza catastale

Intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 17/10/1977, Livellario e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto del concedente.





## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno oggetto di pignoramento è coltivato a uliveto e le piante di ulivo superano abbondantemente i 30 anni d'età. Le piante sono disposte in ordine sparso e l'intero appezzamento è in discreto stato di coltivazione.

## PARTI COMUNI

---



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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltivato a uliveto, con piante adulte che superano i 30 anni d'età, disposte a ordine sparso per un totale di 30 esemplari circa, posizionati distanza variabile superiore a 8,00 metri x 8 metri. La chioma è ben sviluppata ed è in discreto stato di coltivazione. Il terreno è inclinato da nord verso sud, di medio impasto, tendente al sabbioso e ricco di calcare (Vedi foto 21 - 22 - 23).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Il terreno è occupato dall'esecutato, ma in realtà è libero di beni e privo di contratti di affitto, e viene coltivato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1987 al 02/10/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Montemagno	03/07/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Catania Agenzia delle Entrate	03/07/1987	24969	19384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Ufficio Provinciale di Catania aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Ufficiale Giud. Tribunale di Caltagirone Immobili**  
Trascritto a Catania il 02/10/2023  
Reg. gen. 47326 - Reg. part. 35357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "E" - uso agricolo).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il terreno agricolo non necessita di alcuna autorizzazione urbanistica in quanto priva di costruzioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non fa parte di un condominio, quindi non ci sono né vincoli né, di conseguenza, oneri condominiali.



## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 - 36, piano T - 1.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via Principe Umberto, 34 - 36. Rispetto al livello del mare, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da due elevazioni fuori terra: piano terra e primo piano, con tetto spiovente a due falde coperto con tegole alla siciliana (vedi foto 1 - 2). L'intera struttura, di vecchia fattura, è stata ristrutturata ed è costruita con blocchi di tufo e cordolo in cemento armato, in linea con la tipologia edilizia del periodo. Il prospetto principale è stato rifinito ed è in ottime condizioni; gli infissi, realizzati in alluminio anodizzato, si trovano anch'essi in ottimo stato (vedi foto 1 -2). La casa è unifamiliare e sorge in un'area del centro storico ricca di strade strette. Essa confina a Nord e a Sud con due strade: Via Principe Umberto, 34, che è l'ingresso principale, e il civico 36, che è stato trasformato in una finestra. È possibile accedere all'immobile tramite la Via Abruzzi al civico 34 e dalla parallela Via del Popolo, s.n..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 737, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 64.676,50



Il fabbricato con annesso terreno oggetto di esecuzione immobiliare si trova in Via Principe Umberto 34, a Mazzarrone (CT). È situato in una zona centrale del centro storico, a circa 100 metri dalla piazza principale. L'immobile si trova a un'altitudine di circa 280 metri sul livello del mare e dista circa 70 km da Catania e 45 km da Gela.

Il valore di stima del bene è di € 64.676,50. A seguito delle indagini condotte nella zona e considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono a una equa determinazione del valore venale (quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, e posizione rispetto al centro urbano), e sulla base dei prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone, ricavati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari, ho valutato l'immobile seguendo il procedimento di stima sintetico comparativo.

Ho considerato i prezzi di mercato praticati nella zona apportando le necessarie correzioni, anche in base alla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, il valore di € 350,00 al mq sembra essere appropriato per l'immobile in questione. In base agli indicatori OMI per il Comune di Mazzarrone, nella fascia/zona centrale, il valore di mercato per le abitazioni di tipo civile è di € 350,00 al mq, con un valore minimo di € 520,00 al mq.

L'immobile rientra tra quelli di vecchia costruzione ristrutturati. Per avere una conferma sulla stima effettuata, ho contattato delle agenzie immobiliari che operano nella zona, le quali hanno rilevato che il valore di mercato per immobili simili varia da un minimo di € 300,00, a un valore medio di € 400,00, fino a un valore massimo di € 550,00 al mq.

Il valore finale di stima dell'immobile è quindi di € 64.676,50, il quale si ottiene anche attraverso l'applicazione del valore dell'immobile a nuovo, apportando le dovute correzioni mediante coefficienti correttivi, come il coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e il coefficiente energetico, ecc.

Il valore del fabbricato di civile abitazione è di € 64.676,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 -	184,79 mq	350,00 €/mq	€ 64.676,50	100,00%	€ 64.676,50



36, piano T - 1						
					Valore di stima:	€ 64.676,50

**Valore finale di stima: € 64.676,50**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T .

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via del Popolo, s.n.. Rispetto all'altitudine, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda, coperto con lastre in termocopertura (vedi foto 16 - 17 - 18 - 19 - 20). L'intera struttura è in fase di costruzione, lasciata a rustico e utilizzata per il deposito di autovetture. Il prospetto principale non è stato rifinito e la porta carraia è ancora in fase di realizzazione. Il fabbricato si trova in un'area del centro storico, caratterizzata da strade strette.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 805, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.960,00

Il fabbricato adibito a garage in fase di costruzione è situato in Via Del Popolo s.n. a Mazzarrone (CT), in una zona centrale del centro storico. Dista circa 100 metri dal centro storico della città ed è collocato a un'altitudine di circa 280,00 metri sul livello del mare. Si trova a circa 70 km da Catania e a 45 km da Gela.

Il valore di stima del bene è di € 12.960,00. Dalle indagini condotte nella zona, tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale dell'immobile (come ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), e considerando i prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone CT, ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, ho valutato l'immobile in oggetto utilizzando il procedimento di stima sintetico comparativo. Questo metodo considera i prezzi di mercato praticati nella zona, apportando le dovute correzioni anche sulla base della mia esperienza tecnica estimativa.



Per questo motivo, un valore di € 180,00 al mq sembra essere appropriato per l'immobile in questione. Il valore commerciale dell'immobile, alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Mazzarrone nella fascia/zona centrale, è di € 240,00/mq, con un valore minimo e massimo di € 360,00/mq, certamente per immobili già costruiti. L'immobile in questione rientra tra quelli di nuova costruzione, ancora non ultimati.

Inoltre, per essere certi che il valore stimato possa rientrare in quello praticato in zona, ho contattato le agenzie immobiliari attive nell'area, dove ho potuto rilevare che il valore di mercato per immobili simili varia da un minimo di € 120,00, con un valore medio di € 200,00, fino a un massimo di € 240,00.

Pertanto, il valore finale di stima dell'immobile è di € 12.960,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T	72,00 mq	180,00 €/mq	€ 12.960,00	100,00%	€ 12.960,00
				Valore di stima:	€ 12.960,00

Valore di stima: € 12.960,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Accatastamento del garage	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 11.960,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n..

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico del paese è di circa 1 km. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite



la Via Asti; la proprietà attualmente in stato di abbandono ed è inserita in un contesto abitativo. Vi crescono solo poche piante arboree spontanee di scarso interesse agricolo (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 42, Qualità Vigneto e Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.228,00

Il fondo è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Il valore di stima del bene è di € 4.228,00.

Dalle indagini effettuate nella zona, tenendo in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano un'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), e avvalendosi della conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone (CT) - ricavati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che considerano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita - lo scrivente ha effettuato una valutazione dell'immobile in oggetto secondo un procedimento di stima sintetico-comparativo. Questo approccio tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona, apportando le necessarie correzioni basate anche sulla propria esperienza in materia di stima.

In questo contesto, si è giunti alla conclusione che € 0,60 al mq rappresenti un valore appropriato per il terreno, che si inserisce in un contesto abitativo caratterizzato da vecchie case rurali. Per confermare che il valore stimato rientri nell'intervallo praticato nella zona, il sottoscritto ha contattato anche le agenzie immobiliari attive nella zona. È emerso che il valore di mercato per fondi simili varia da un minimo di € 0,50, raggiungendo un valore medio di € 0,60 e un valore massimo di € 0,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n.	6040,00 mq	0,70 €/mq	€ 4.228,00	100,00%	€ 4.228,00
				Valore di stima:	€ 4.228,00

**Valore finale di stima: € 4.228,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 600 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpodereale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 24 - 25).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 338, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.502,00

Il fondo è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Il valore di stima del bene è di € 3.502,00. Dalle indagini effettuate nella zona, tenendo in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano un'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), e avvalendosi della conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone (CT) - ricavati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che considerano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita - lo scrivente ha effettuato una valutazione dell'immobile in oggetto secondo un procedimento di stima sintetico-comparativo. Questo approccio tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona, apportando le necessarie correzioni basate anche sulla propria esperienza in materia di stima.

In questo contesto, si è giunti alla conclusione che € 0,85 al mq rappresenti un valore appropriato per il terreno, che si inserisce nelle vicinanze di un contesto abitativo caratterizzato da vecchie case rurali. Per confermare che il valore stimato rientri nell'intervallo praticato nella zona, il sottoscritto ha contattato anche le agenzie immobiliari attive nella zona. È emerso che il valore di mercato per fondi



simili varia da un minimo di € 0,55, raggiungendo un valore medio di € 0,70 e un valore massimo di € 0,85. Il valore finale di stima dell'immobile è quindi di € 3.502,00, determinato anche dalla presenza di coltivazioni arboree.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Mazzarrone (CT) - C.da Gravina	4120,00 mq	0,85 €/mq	€ 3.502,00	100,00%	€ 3.502,00
				Valore di stima:	€ 3.502,00

**Valore finale di stima: € 3.502,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 500 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 21 - 22 - 23).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 344, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.043,00

Il fondo è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Il valore di stima del bene è di € 3.043,00.

Dalle indagini effettuate nella zona, tenendo in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano un'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), e avvalendosi della conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Mazzarrone





(CT) - ricavati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che considerano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita - lo scrivente ha effettuato una valutazione dell'immobile in oggetto secondo un procedimento di stima sintetico-comparativo. Questo approccio tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona, apportando le necessarie correzioni basate anche sulla propria esperienza in materia di stima.

In questo contesto, si è giunti alla conclusione che € 0,85 al mq rappresenti un valore appropriato per il terreno, che si inserisce nelle vicinanze di un contesto abitativo caratterizzato da vecchie case rurali. Per confermare che il valore stimato rientri nell'intervallo praticato nella zona, il sottoscritto ha contattato anche le agenzie immobiliari attive nella zona. È emerso che il valore di mercato per fondi simili varia da un minimo di € 0,55, raggiungendo un valore medio di € 0,70 e un valore massimo di € 0,85. Il valore finale di stima dell'immobile è quindi di € 3.043,00, determinato anche dalla presenza di coltivazioni arboree.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Mazzarrone (CT) - C.da Gravina	3580,00 mq	0,85 €/mq	€ 3.043,00	100,00%	€ 3.043,00
				Valore di stima:	€ 3.043,00

**Valore finale di stima: € 3.043,00**

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 24/10/2024

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - verbali di primo accesso e II° accesso
- ✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Certificato di Residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Avviso di primo accesso
- ✓ Altri allegati - Fotografie n. 29
- ✓ Altri allegati - APE edificio d'abitazione
- ✓ Altri allegati - Invio perizia alle parti.
- ✓ Altri allegati - Parcella
- ✓ Altri allegati - Certificati di destinazione urbanistica.
- ✓ Altri allegati - N° 5 Modelli riepilogativi sintetici



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 - 36, piano T - 1  
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via Principe Umberto, 34 - 36. Rispetto al livello del mare, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da due elevazioni fuori terra: piano terra e primo piano, con tetto spiovente a due falde coperto con tegole alla siciliana (vedi foto 1 - 2). L'intera struttura, di vecchia fattura, è stata ristrutturata ed è costruita con blocchi di tufo e cordolo in cemento armato, in linea con la tipologia edilizia del periodo. Il prospetto principale è stato rifinito ed è in ottime condizioni; gli infissi, realizzati in alluminio anodizzato, si trovano anch'essi in ottimo stato (vedi foto 1 - 2). La casa è unifamiliare e sorge in un'area del centro storico ricca di strade strette. Essa confina a Nord e a Sud con due strade: Via Principe Umberto, 34, che è l'ingresso principale, e il civico 36, che è stato trasformato in una finestra. È possibile accedere all'immobile tramite la Via Abruzzi al civico 34 e dalla parallela Via del Popolo, s.n.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 737, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento del P.R.G. su cui ricade l'area di nostro interesse è identificata nella Zona B Residenziale già urbanizzata di cui all' ART. 25 - Sottozona B1 - Residenziale di mantenimento.

**Prezzo base d'asta: € 64.676,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T  
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via del Popolo, s.n.. Rispetto all'altitudine, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda, coperto con lastre in termocopertura (vedi foto 16 - 17 - 18 - 19 - 20). L'intera struttura è in fase di costruzione, lasciata a rustico e utilizzata per il deposito di autovetture. Il prospetto principale non è stato rifinito e la porta carraia è ancora in fase di realizzazione. Il fabbricato si trova in un'area del centro storico, caratterizzata da strade strette. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 805, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento del P.R.G. su cui ricade l'area di nostro interesse è identificata nella Zona B Residenziale già urbanizzata di cui all' ART. 25 - Sottozona B1 - Residenziale di mantenimento.

**Prezzo base d'asta: € 11.960,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n.  
Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico del paese è di circa 1 km. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite la Via Asti; la proprietà attualmente in stato di abbandono ed è inserita in un contesto abitativo. Vi crescono solo poche piante arboree spontanee di scarso interesse agricolo (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29). Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 42, Qualità Vigneto e Uliveto



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "Piando di recupero CHUCCHI).

**Prezzo base d'asta: € 4.228,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina  
Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 600 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 24 - 25).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 338, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "E" - uso agricolo).

**Prezzo base d'asta: € 3.502,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mazzarrone (CT) - C.da Gravina  
Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 500 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 21 - 22 - 23).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 344, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di Mazzarrone CT il certificato di destinazione urbanistica dove emerge che il terreno interessato ricade in zona "E" - uso agricolo).

**Prezzo base d'asta: € 3.043,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.676,50**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzarrone (CT) - Via Principe Umberto, 34 - 36, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 737, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	184,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio si trova in ottime condizioni di manutenzione e abitabilità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via Principe Umberto, 34 - 36. Rispetto al livello del mare, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da due elevazioni fuori terra: piano terra e primo piano, con tetto spiovente a due falde coperto con tegole alla siciliana (vedi foto 1 - 2). L'intera struttura, di vecchia fattura, è stata ristrutturata ed è costruita con blocchi di tufo e cordolo in cemento armato, in linea con la tipologia edilizia del periodo. Il prospetto principale è stato rifinito ed è in ottime condizioni; gli infissi, realizzati in alluminio anodizzato, si trovano anch'essi in ottimo stato (vedi foto 1 - 2). La casa è unifamiliare e sorge in un'area del centro storico ricca di strade strette. Essa confina a Nord e a Sud con due strade: Via Principe Umberto, 34, che è l'ingresso principale, e il civico 36, che è stato trasformato in una finestra. È possibile accedere all'immobile tramite la Via Abruzzi al civico 34 e dalla parallela Via del Popolo, s.n..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato sia dal Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** oltre i due figli ##[REDACTED]		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.960,00**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzarrone (CT) - Via Del Popolo, s.n., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 310, Part. 805, Categoria F3	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio è in fase di costruzione; sono ben visibili i forati nelle pareti ed è privo di pavimentazione, porta carraia e di tutto ciò che è necessario per l'utilizzo come garage.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in Via del Popolo, s.n.. Rispetto all'altitudine, esso sorge a circa 223,00 m s.l.m. È composto da una elevazione fuori terra, con tetto spiovente a una falda, coperto con lastre in termocopertura (vedi foto 16 - 17 - 18 - 19 - 20). L'intera struttura è in fase di costruzione, lasciata a rustico e utilizzata per il deposito di autovetture. Il prospetto principale non è stato rifinito e la porta carraia è ancora in fase di realizzazione. Il fabbricato si trova in un'area del centro storico, caratterizzata da strade strette.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato sia dal Sig. **** Omissis **** che l'utilizza per la famiglia per il ricovero di automezzi.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.228,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzarrone (CT) - Via Asti, s.n.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 42, Qualità Vigneto e Uliveto	<b>Superficie</b>	6040,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come sopraccitato, il terreno è in completo abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico del paese è di circa 1 km. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite la Via Asti; la proprietà attualmente in stato di abbandono ed è inserita in un contesto abitativo. Vi crescono solo poche piante arboree spontanee di scarso interesse agricolo (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.502,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzarrone (CT) - C.da Gravina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 338, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	4120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di pignoramento è coltivato a uliveto e le piante di ulivo superano abbondantemente i 30 anni d'età. Le piante sono disposte in due soli filari e l'intero appezzamento è in discreto stato di coltivazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 600 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 24 - 25).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.043,00

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzarrone (CT) - C.da Gravina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 344, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3580,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di pignoramento è coltivato a uliveto e le piante di ulivo superano abbondantemente i 30 anni d'età. Le piante sono disposte in ordine sparso e l'intero appezzamento è in discreto stato di coltivazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è situato a Mazzarrone (CT), nella contrada "Gravina", in un'area poco distante dal centro. Questo sito è caratterizzato da un insediamento di vecchi fabbricati rurali, tipici dell'epoca della nascita di Mazzarrone. La distanza dal centro storico attuale di Mazzarrone è di circa 500 metri. Per quanto riguarda l'altitudine, il terreno si trova a circa 223 metri sul livello del mare. L'accesso al terreno avviene tramite una strada interpoderale che conduce all'azienda in oggetto; si tratta di un'area inclinata coltivata a uliveto in asciutto, inserita nelle vicinanze di un contesto abitativo (Vedi foto 21 - 22 - 23).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

