
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	14

Patti	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	20
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	23

Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°.....	26
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2021 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 405.856,40	34



Trattasi di un opificio utilizzato all'inizio del 1900 come sugherificio e poi trasformato, negli anni 80, in laboratorio per la lavorazione della ceramica.

Esso è sito a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 (ex 17 - 19) - (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. Il complesso è composto da una costruzione che si estende da ovest ad est sul piano terra, essa è oggi una vecchia costruzione in muratura, con copertura in legno a due falde coperte con tegole alla siciliana. Solo una porzione di costruzione, posta sul lato ovest, avente la forma di una torre, ha due elevazioni fuori terra coperte con tetto in legno a due falde. Il complesso in generale è abbandonato da anni ed è vetusto. L'unità immobiliare, in base al vigente P.R.G., ricade nella categoria A1: "Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, "unicamente interventi conservativi, sempre previo parere della Soprintendenza, con la previsione, per la fascia di 100 metri attorno al bene isolato, di interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare".

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Trattasi di un'area urbana a servizio dell'opificio identificato al foglio 89, part. 115 sub. 2.

Essa è sita a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 - 27 (ex 17 - 19). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. L'area si estende da ovest verso est, fino a toccare a 90° l'ingresso del civico 27, costeggiando una costruzione di altro soggetto non gravato di esecuzione immobiliare. L'ingresso dell'immobile in questione avviene solo dal civico 25.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta dei seguenti atti: si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per la particella 115, sub 2 del foglio 89, fabbricato urbano artigianale adibito alla lavorazione del cotto in ceramica, territorio di Caltagirone (CT). La provenienza dell'immobile pignorato all'esecutato è avvenuto per successione, giusto certificato di denuncia di successione testamentaria n. 29 vol. 788/2006, a favore di **** Omissis ****, nato a Caltagirone il 05/12/1940 e deceduto il 18/08/2013 a San Vito Lo Capo (TP), giusto testamento olografo del 30/04/1998 pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Laurino, Rep. 156522 e registrato in data 7/08/1998 al n. 5298, e trascritto Catania il 06/06/2013 Reg. Part. 25590 e Reg. Gen 31353, proprietario 1/1.

Si rileva che il Notaio Dr. Marco Francesco Mauceri, Notaio in Catania ha depositato la certificazione Notarile Ipotecaria ventennale contenente la descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

Il Notaio nel certificato notarile ipotecaria ventennale facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti come verificato dal C.T.U. che li allega alla relazione di perizia. Il creditore procedente, inoltre non ha depositato il certificato di nascita dell'esecutato e ne l'atto di matrimonio, nonché il certificato di morte in quanto deceduto, che il sottoscritto C.T.U ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Caltagirone (CT) e che allega alla presente relazione.

Il Sig. **** Omissis ****, esecutato, contrasse matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 29/01/1983 a Caltagirone e registrato a Caltagirone Anno 1983 Numero 2 parte I Serie Ufficio 1.

Dal documento di nascita, che si allega, si conferma che egli nacque il 05/12/1940 ed è deceduto il 18/08/2013.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ha tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta, si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per le particella 115, sub 1 del foglio 89, area urbana destinata a viale per l'accesso al fabbricato urbano artigianale adibito alla lavorazione del cotto in ceramica, territorio di Caltagirone (CT). La provenienza dell'immobile pignorato all'esecutato è avvenuto per successione, giusto certificato di denuncia di successione testamentaria n. 29 vol. 788/2006, a favore di **** Omissis ****, nato a Caltagirone il 05/12/1940. giusto testamento olografo del 30/04/1998 pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Laurino, Rep. 156522 e registrato in data 7/08/1998 al n. 5298, e trascritto Catania il 06/06/2013 Reg. Part. 25590 e Reg. Gen 31353, proprietario 1/3.

Si rileva che il Notaio Dr. Marco Francesco Mauceri, Notaio in Catania ha depositato la certificazione Notarile Ipotecaria ventennale contenente la descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

Il Notaio nel certificato notarile ipotecaria ventennale facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti come verificato dal C.T.U. che li allega alla relazione di perizia. Il creditore procedente, inoltre non ha depositato il certificato di nascita dell'esecutato e ne l'atto di matrimonio, nonché il certificato di morte in quanto deceduto, che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Caltagirone (CT) e che allega alla presente relazione.

Il Sig. **** Omissis ****, esecutato, contrasse matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 29/01/1983 a Caltagirone e registrato a Caltagirone Anno 1983 Numero 2 parte I Serie Ufficio 1.

Dal documento di nascita, che si allega, si conferma che egli nacque il 05/12/1940 ed è deceduto il 18/08/2013.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ha tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

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.

Il Sig. **** Omissis ****, esecutato, è deceduto in data 18/08/2013. L'unità immobiliare risulta essere in ditta all'odierno proprietario in forza di successione testata a **** Omissis ****, giusto testamento olografo del 30/04/1998.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** nata a Catania il 28/12/1972 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nata a Catania il 07/10/1965 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nato a Catania il 26/03/1967 proprietario per 1/9. **** Omissis **** nata a Caltagirone (CT) il 28/02/1944 proprietaria per 3/9. **** Omissis **** nato a Caltagirone (CT) il 05/12/1940 proprietario per 3/9.

Il Sig. **** Omissis ****, esecutato, è deceduto in data 18/08/2013.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

L'opificio confina a Nord con una strada interna, identificata al foglio 89 part. 115 sub. 1, a Sud con la strada comunale Via Fontanelle, ad Est con la part. 115 sub. 9 del foglio 89, mentre ad Ovest con altra proprietà non definita.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Strada interna all'opificio oggetto di stima, essa confina a Nord con un'area urbana in comproprietà con gli eredi **** Omissis ****, identificata al foglio 89 part. 115 sub. 7, a Sud con la strada comunale Via Fontanelle, ad Est con la part. 115 sub. 7 del foglio 89, mentre ad Ovest con la part. 115 sub 2 del foglio 89.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	607,10 mq	809,41 mq	1	809,41 mq	4,10 m	T
Tettoia	409,95 mq	409,95 mq	0,30	122,98 mq	0,00 m	T
Fabbricato	73,00 mq	91,48 mq	1	91,48 mq	3,40 m	1°
Cortile	484,00 mq	484,00 mq	0,18	87,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1110,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1110,99 mq		

Il bene teoricamente potrebbe essere diviso in natura, anche se a parere dello scrivente diventa complessa la divisione in quanto vi insistono aree abusive che andrebbero prima abbattute. Inoltre l'immobile è fatiscente e necessita di interventi strutturali importanti. Allo stato attuale è necessario che lo acquisti un soggetto, dotato di un progetto che possa mettere interamente l'immobile in condizioni, nel caso lo ritenesse, di poterlo renderlo sicuro ai fini strutturali e quindi suddividerlo in lotti da vendere separatamente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stradella per accesso all'immobile destinato ad	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	T

attività artigianale						
Totale superficie convenzionale:			530,00 mq			
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			530,00 mq			

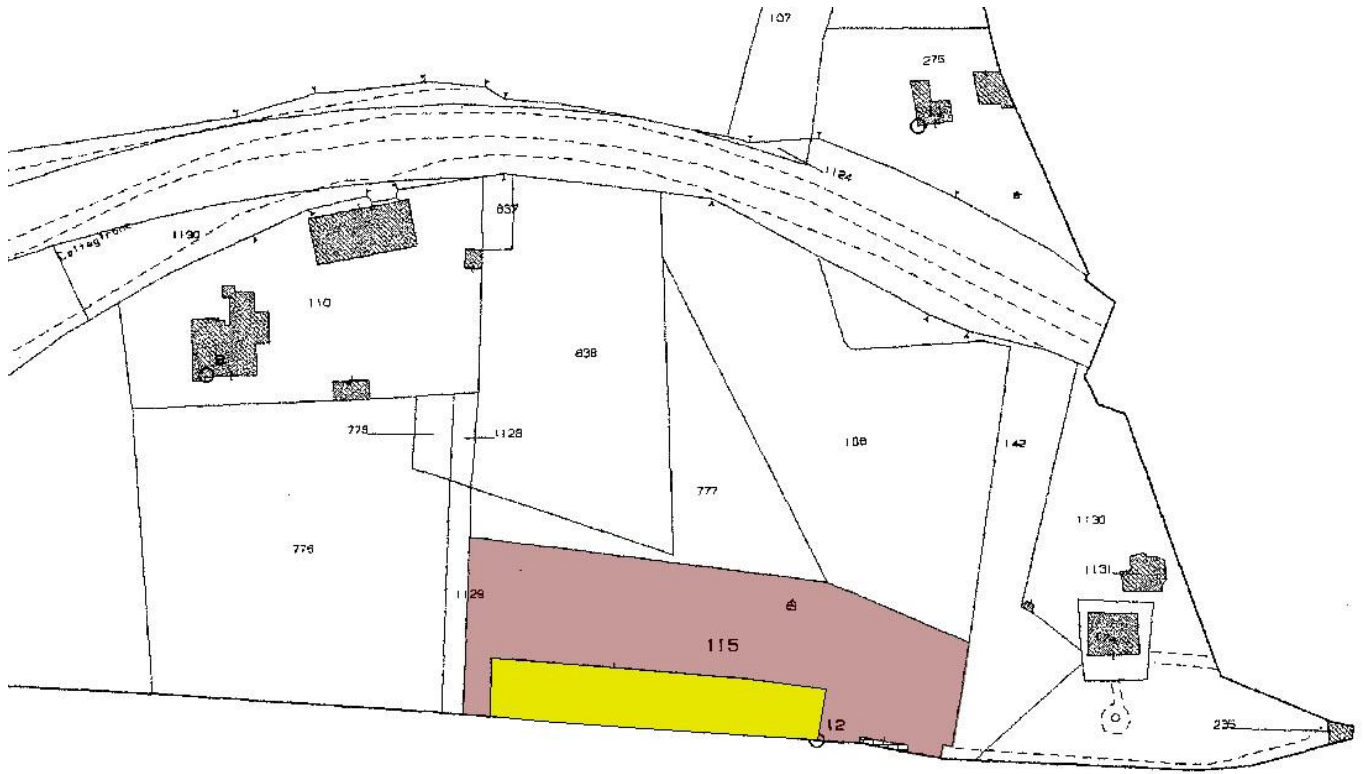
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1998 al 30/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 115 Categoria D1 Superficie catastale 530 mq Rendita € 3.098,74 Piano T - 1
Dal 30/04/2026 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 115, Sub. 2 Categoria D1 Superficie catastale 530 mq Rendita € 3.764,00 Piano T - 1

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1998 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 115 Categoria D1 Rendita € 3.098,74
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 115, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 530 Superficie catastale 530 mq Piano T



DATI CATASTALI

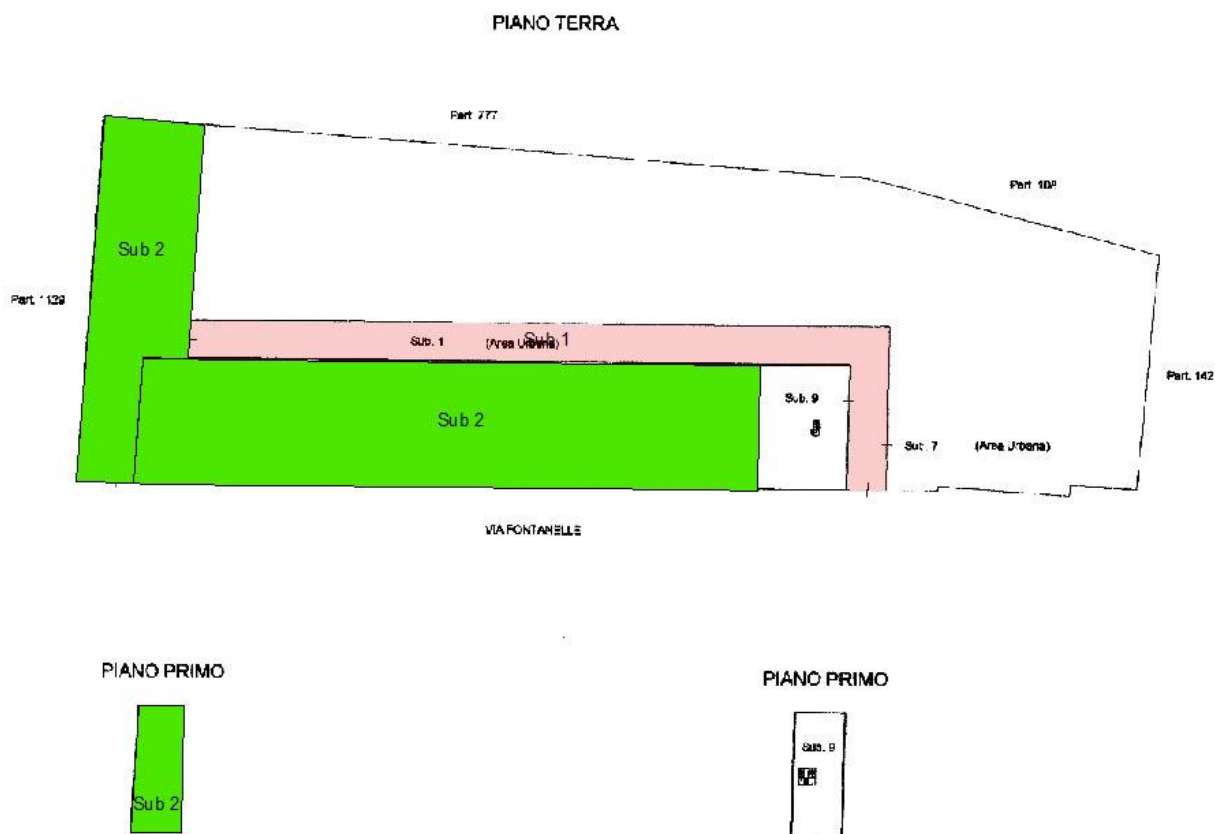
BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	89	115	2		D1				3765 €	T. 1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**** Omissis **** sede in Caltagirone. Esiste una discordanza tra la planimetria catastale e quanto rinvenuto sui luoghi. La vecchia costruzione è stata ampliata abusivamente e non è stata mai rilevata agli uffici del Catasto.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

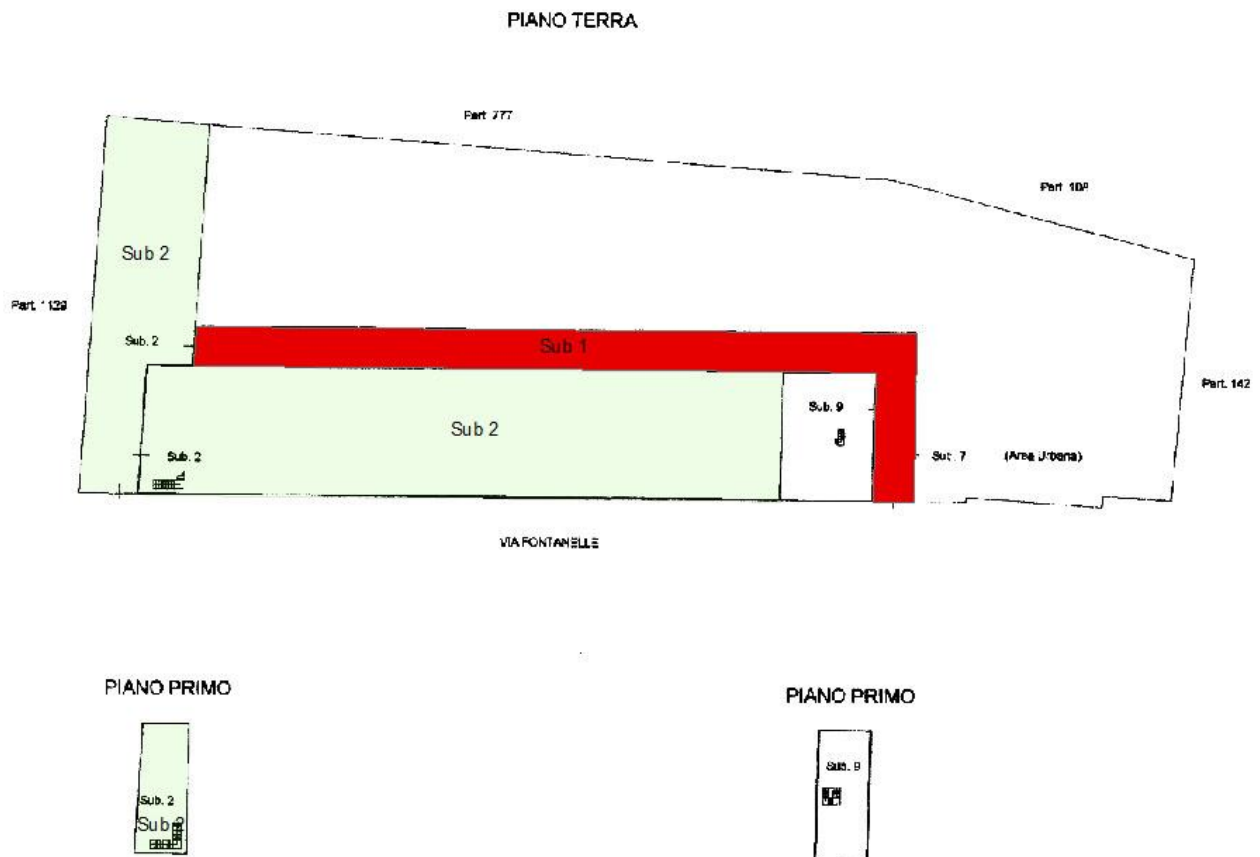
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	115	1		F1		530	530 mq	106 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**** Omissis **** nata a Catania il 28/12/1972 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nata a Catania il 07/10/1965 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nato a Catania il 26/03/1967 proprietario per 1/9. **** Omissis **** nata a Caltagirone (CT) il 28/02/1944 proprietaria per 3/9. **** Omissis **** nato a Caltagirone

(CT) il 05/12/1944 proprietario per 3/9.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

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 esatti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

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 esatti.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

L'intero stabile è abbastanza trascurato e necessita di notevoli opere di manutenzione ed è pericoloso accedervi per i crolli e parti pericolanti,

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Trattasi di area di transito pedonale e veicolare in pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

La strada veicolare risulta essere in comproprietà con i seguenti signori: **** Omissis **** nata a Catania il 28/12/1972 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nata a Catania il 07/10/1965 proprietaria per 1/9. **** Omissis **** nato a Catania il 26/03/1967 proprietario per 1/9. **** Omissis **** nata a Caltagirone (CT) il 28/02/1944 proprietaria per 3/9. **** Omissis **** nato a Caltagirone (CT) il 05/12/1944 proprietario per 3/9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento, tranne che per la sola stradella d'accesso in comproprietà ove vi insiste una servitù di passaggio da soggetto estraneo al pignoramento e che si diparte dal civico 27. La descrizione di ciò è ampiamente descritto nel bene 2.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Da una ricerca documentale l'Esperto fa rilevare che nel testamento olografo del 28/071998, repertorio n° 156.522, raccolta n° 7.932, registrato al n° 5298 il 07/08/1998, si legge, a pag. 225-2 al secondo capoverso che il de cuius **** Omissis **** (padre del debitore esecutato) che "L'immobile di via Fontanelle 17 - 19 a me pervenuto per la proprietà di tutte azioni della s.p.a **** Omissis **** parte donatemi in vita da mio padre ed il resto con atto testamentario alla sua morte, società cessata per il decorso del termine trentennale dalla costituzione, sarà diviso come segue: a mio figlio Salvatore il fabbricato che dà sulla pubblica via dal n. 17 fino alla 15.ma finestra in tutta la sua estensione anche delle tetterie interne. L'ingresso di via Fontanelle 17 (oggi civico 27),servirà esclusivamente il fabbricato di mio figlio e nessuno potrà accedervi e una striscia di terreno larga quanto il cancello dal n 17 fino a raggiungere il muro di cinta ove saranno ampliati 200 mq. di terreno per un magazzino eventuale".

L'Esperto a ulteriormente effettuato un'ulteriore ricerca, sulla part. 115 sub. 9 del foglio 89, vendita ad altro soggetto, con atto pubblico del 2/07/2016 rogito stipulato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone, Repertorio 10842 e Raccolta n. 7390 dove la parte venditrice dichiara che "per destinazione del padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 c.c., quanto in oggetto gode di servitù di accesso e transito pedonale e veicolare dalla Via Fontanelle civico 27 su un percorso ben evidenziato sui luoghi di circa metri lineari cinque (ml. 5) di larghezza; come peraltro risulta dal testamento pubblicato con verbale del notaio Sebastiano Laurino da Catania del 28 luglio 1998, ivi registrato in data 7 agosto 1998. Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta si intendono altresì compravendute le quote di comproprietà spettanti in base alla legge, allo stato dei luoghi ed ai titoli di provenienza".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Trattasi di un opificio per la lavorazione della ceramica, esso è prospiciente la via Fontanelle che va dal civico, 25 e si estende dal cancello principale fino alla 15° finestra (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6). Si fa presente che tutto il fabbricato si estende per 17 finestre, ma le ultime due aperture dalla parte Est non fanno parte della presente perizia in quanto di proprietà di altra ditta. L'accesso all'opificio avviene solo dal civico 25 mediante un cancello in ferro, struttura molto antica, fatiscente ed instabile vista l'usura del tempo. Il percorso interno avviene mediante una stradella non curata che permette l'accesso all'intera struttura. L'unico accesso, quindi è, dal portone principale su Via Fontanelle, le altre aperture sono solo finestre.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura, con copertura in legno. La costruzione si estende da Ovest verso Est, di cui solo la parte centrale è a piano terra mentre la torretta posta nel lato Ovest ha anche il primo piano (Vedi foto 2 - 3 - 4 - 7 - 16 - 17 - 18). La parte centrale è dotata di una tettoia, così come risulta dai documenti catastali, successivamente ed abusivamente chiusa con blocchi senza alcuna autorizzazione dai competenti uffici (Vedi foto 9 - 10 - 11- 12 - 13). L'intero edificio è abbastanza trascurato, e vi sono diversi crolli e parti anche pericolanti, persino la scala che permetterebbe l'accesso al primo piano della torretta è crollata. I soffitti risultano pericolanti. Nessun intervento negli anni è stato effettuato. In particolare si riscontra che nella zona Est il tetto di copertura è crollato (Vedi foto 12). Certamente un radicale intervento, eliminando le parti abusive, vale a dire la chiusura completamente della tettoia con blocchi di tufo, e mettendo in sicurezza l'intero immobile permetterebbe la fruibilità. Nulla si può dire riguardo gli impianti elettrici, idrici ecc., questo perchè il C.T.U. non ha potuto ispezionare l'immobile in quanto impraticabile e pericoloso accedervi.

L'area destinata a cortile, invece è abbandonata e vi albergano piante non curate, essa è invasa da infestanti ed arbusti vari con rischio di futuri incendi.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Trattasi di una strada interna veicolare che da accesso all'opificio per la lavorazione di materiale ceramico. Il fondo stradale è fatiscente e ricoperto da infestanti ed è in terra battuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

L'immobile risulta libero. Esso non è fruibile per come già detto in quanto inabitabile per la presenza di crolli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

L'immobile risulta libero. Si precisa che il Sig. **** Omissis **** è comproprietario con altri soggetti, di cui ha diritto solo per 1/3.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2006 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laurino	07/08/1998	156522	5298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Catania	06/06/2013	31353	25590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Catania	19/05/2006	788	29		

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.

In relazione alla data di successione in morte di **** Omissis **** non risulta trascritto il verbale di pubblicazione del testamento olografo e non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità in favore del sig. **** Omissis **** e contro il de cuius.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2006 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laurino	07/08/1998	156522	5298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Catania	06/06/2013	31356	25590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Catania	19/05/2006	788	29

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.

In relazione alla data di successione in morte di **** Omissis **** non risulta trascritto il verbale di pubblicazione del testamento olografo e non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità in favore del sig. **** Omissis **** e contro il de cuius.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 07/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Catania il 09/03/2011

Reg. gen. 12924 - Reg. part. 9358

Quota: 1/1 sub 2 e 1/3 per il sub 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Catania il 13/01/2012

Reg. gen. 2275 - Reg. part. 1987

Quota: 1/1 subalterno catastale 2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ordinanza di sequestro preventivo**

Trascritto a Catania il 15/06/2012

Reg. gen. 30729 - Reg. part. 25152

Quota: 1/3 relativo al sub 1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo**

Trascritto a Catania il 04/07/2012

Reg. gen. 33815 - Reg. part. 27605

Quota: 6728/10000 del sub. 2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Denuncia di successione**

Trascritto a Catania il 06/06/2013

Reg. gen. 31353 - Reg. part. 25590

Quota: 1/1 per il sub 2 e 3/9 per il sub 1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In relazione alla data di successione in morte di **** Omissis **** non risulta trascritto il verbale di pubblicazione del testamento olografo e non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità in favore del sig. **** Omissis **** e contro il de cuius.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Catania il 04/06/2021

Reg. gen. 25448 - Reg. part. 19129

Quota: 1/1 sub 2 e 1/3 sub. 1

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

Formalità a carico della procedura

Note: Contro **** Omissis **** nato il 29/01/1913 a Caltagirone C.F: SSS FPP13 A29 B 428T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 07/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 09/03/2011
Reg. gen. 12924 - Reg. part. 9358
Quota: 1/1 sub 2 e 1/3 per il sub 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 13/01/2012
Reg. gen. 2275 - Reg. part. 1987
Quota: 1/1 subalterno catastale 2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ordinanza di sequestro preventivo**
Trascritto a Catania il 15/06/2012
Reg. gen. 30729 - Reg. part. 25152
Quota: 1/3 relativo al sub 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo**
Trascritto a Catania il 04/07/2012
Reg. gen. 33815 - Reg. part. 27605
Quota: 6728/10000 del sub. 2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Denuncia di successione**
Trascritto a Catania il 06/06/2013
Reg. gen. 31353 - Reg. part. 25590
Quota: 1/1 per il sub 2 e 3/9 per il sub 1
A favore di **** Omissis ****
Note: In relazione alla data di successione in morte di **** Omissis **** non risulta trascritto il verbale di pubblicazione del testamento olografo e non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità in favore del sig. **** Omissis **** e contro il de cuius.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 04/06/2021
Reg. gen. 25448 - Reg. part. 19129
Quota: 1/1 sub 2 e 1/3 sub. 1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro **** Omissis **** nato il 29/01/1913 a Caltagirone C.F: SSS FPP13 A29 B 428T.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 04/06/2021
Reg. gen. 25448 - Reg. part. 19129
Quota: 1/1 sub 2 e 1/3 sub. 1

A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Dal PRG del Comune di Caltagirone emerge che l'area oggetto di esecuzione immobiliare ricade zona "DIR" - Aree per attività direzionali e commerciali.

Essa prevede:

!) Area con carattere di centralità in cui sono presenti attività legate alla produzione che possono essere oggetto di trasformazione urbana con funzioni di direzionalità per il terziario avanzato, per i servizi reali alle imprese e per la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti artigianali e industriali.

2) Aree attualmente destinate prevalentemente ad attività produttive artigianali o deposito merci anche a cielo aperto.

3) E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

4) Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere oggetto di un piano unitario finalizzati al cambio di destinazione d'uso per prevedere attività direzionali o commerciali, è esclusa la residenza.

5) Parametri urbanistici per l'edificazione:

a) indice fondiario 2,00 mc./mq;

b) altezza massima m. 11,00;

c) numero piani 3.

6) I piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dai P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici.

7) La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata.

8) Nel caso di fabbricati che non abbiano pareti finestrate fronteggianti, la distanza minima può essere ridotta am. 6,00 fermo restando il rapporto di 1/2 precedentemente indicato dal confine.

9) E' consentita la costruzione in aderenza.

10) La distanza minima dal confine sarà di 1/4 dell'altezza consentita e mai inferiore a m. 5,00.

11) Non è ammessa la demolizione e ricostruzione se non è finalizzata all'adeguamento della destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

12) E' obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti.

13) Gli interventi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 4,5 mq/100 mc. e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Dal PRG del Comune di Caltagirone emerge che l'area oggetto di esecuzione immobiliare ricade zona "DIR" - Aree per attività direzionali e commerciali.

Essa prevede:

1) Area con carattere di centralità in cui sono presenti attività legate alla produzione che possono essere oggetto di trasformazione urbana con funzioni di direzionalità per il terziario avanzato, per i servizi reali alle imprese e per la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti artigianali e industriali.

2) Aree attualmente destinate prevalentemente ad attività produttive artigianali o deposito merci anche a cielo aperto.

3) E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

4) Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere oggetto di un piano unitario finalizzati al cambio di destinazione d'uso per prevedere attività direzionali o commerciali, è esclusa la residenza.

5) Parametri urbanistici per l'edificazione:

a) indice fondiario 2,00 mc./mq;

b) altezza massima m. 11,00;

c) numero piani 3.

6) I piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dai P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici.

7) La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata.

8) Nel caso di fabbricati che non abbiano pareti finestrate fronteggianti, la distanza minima può essere

ridotta am. 6,00 fermo restando il rapporto di 1/2 precedentemente indicato dal confine.

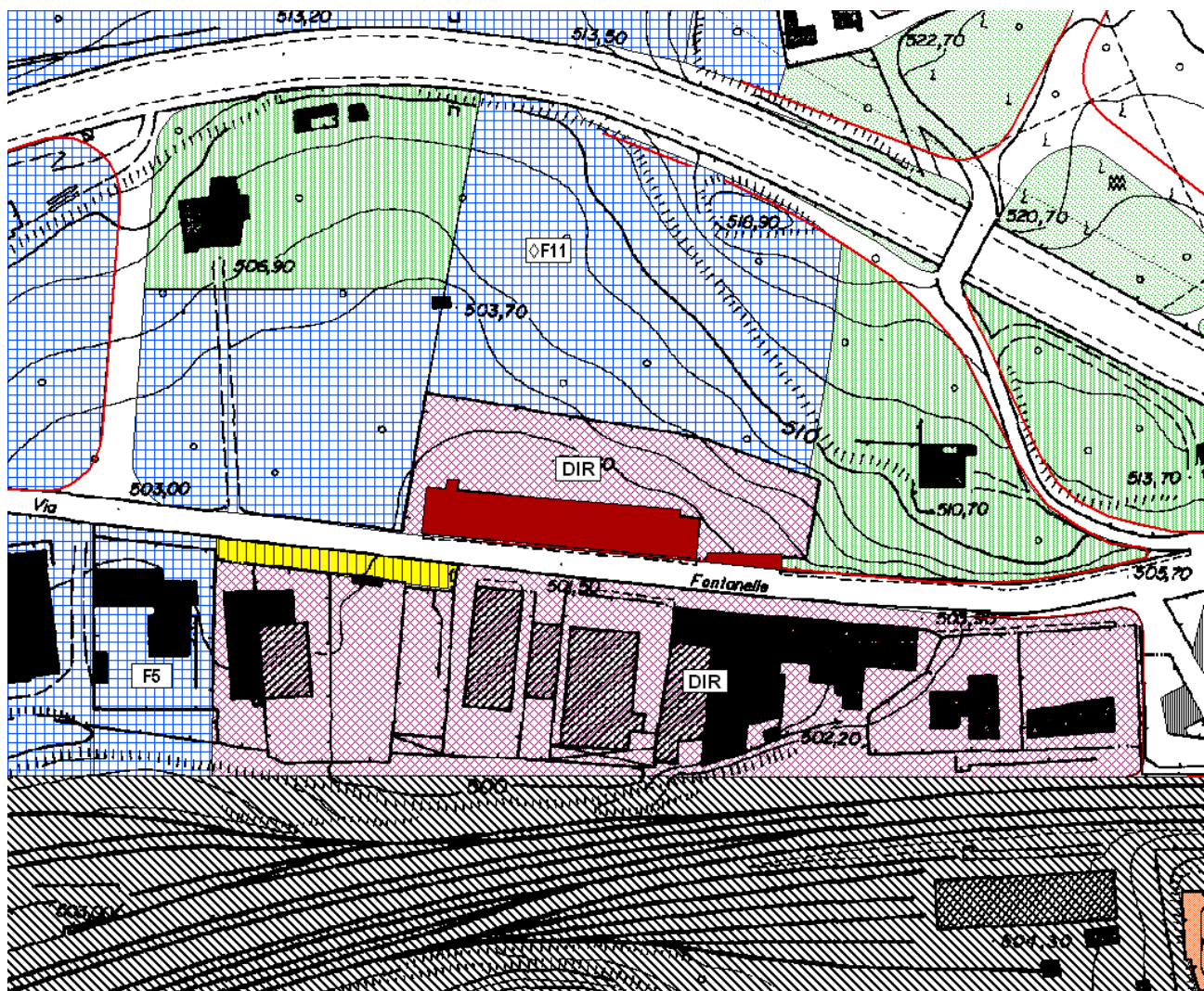
9) E' consentita la costruzione in aderenza.

10) La distanza minima dal confine sarà di 1/4 dell'altezza consentita e mai inferiore a m. 5,00.

11) Non è ammessa la demolizione e ricostruzione se non è finalizzata all'adeguamento della destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

12) E' obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti.

13) Gli interventi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 4,5 mq/100 mc. e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.



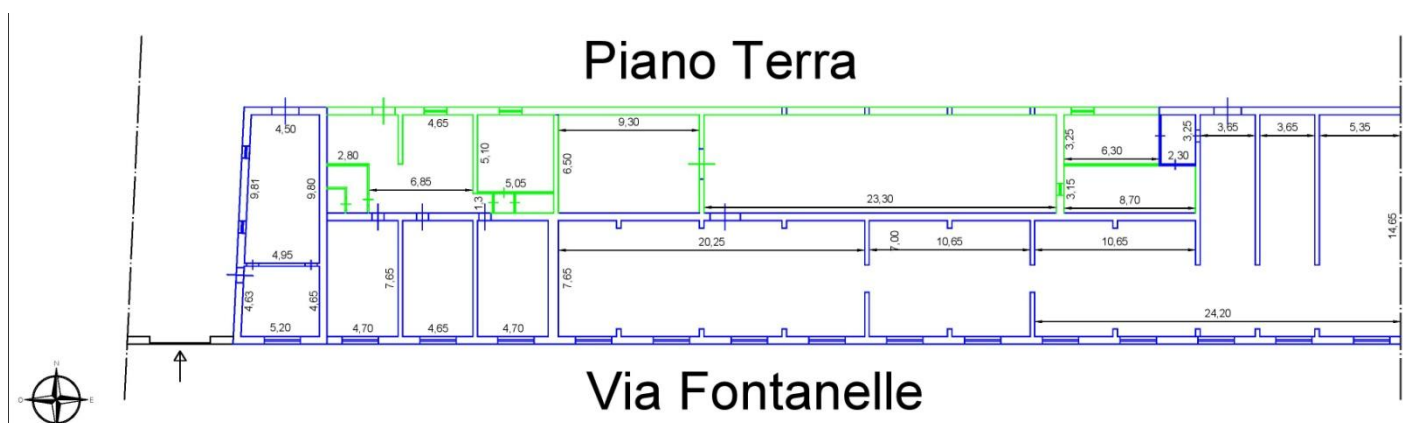
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

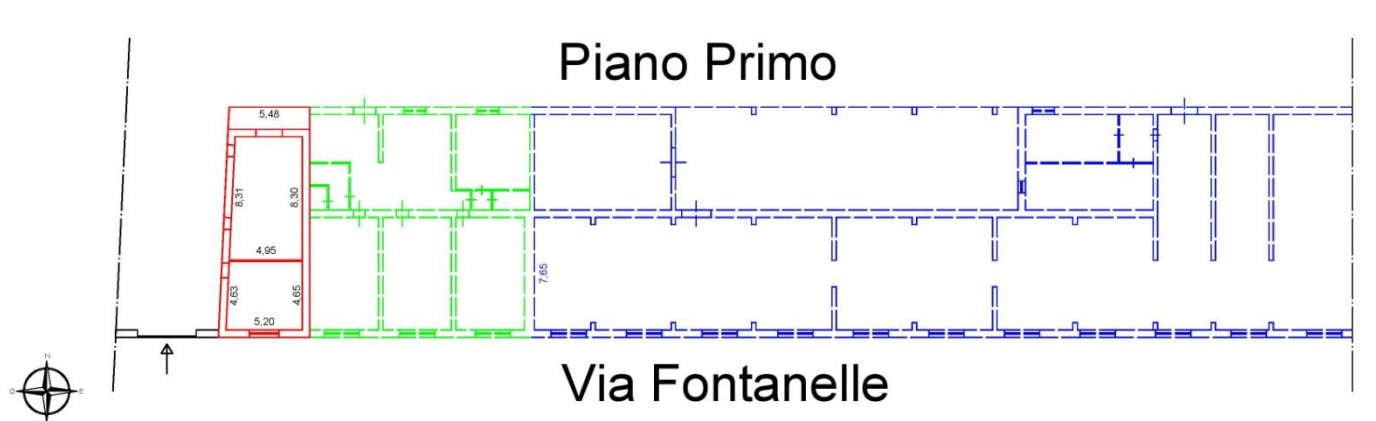
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato è stato realizzato agli inizi del 1900, ma dalla planimetria catastale, si evince che sono stati realizzati interventi senza la prescritta autorizzazione e/o concessione edilizia, quale la chiusura parziale della tettoia e modifiche interne. Anche se le modifiche interne potrebbero essere regolarizzate con una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, non è conveniente eseguirle in quanto tutto l'immobile va ristrutturato, messo in sicurezza, eliminando tutto quello che è stato abusivamente realizzato secondo le attuali norme, rispettando i vincoli previsti dal P.R.G e della sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali. Come già detto l'immobile ricade nella categoria A1 "Immobili e complessi edilizi di interesse storico monumentale" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, unicamente interventi conservativi, sempre previsto parere della Soprintendenza, con la previsione, per la fascia di 100 metri attorno al bene isolato, di interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'area disegnata in verde è quella abusiva ed andrebbe abbattuta al fine di essere confacente alla planimetria catastale.



L'area rappresentata in rosso è quella parte con due elevazioni fuori terra, piano T e 1° piano.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Trattandosi di stradella interna veicolare non è soggetta ad alcuna attenzione ai fini della regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 17 - 19 (OGGI SOLO CIVICO 25), PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è un condominio.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CALTAGIRONE (CT) - VIA FONTANELLE, 19, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La strada non è 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** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°

Trattasi di un opificio utilizzato all'inizio del 1900 come sugherificio e poi trasformato, negli anni 80, in laboratorio per la lavorazione della ceramica. Esso è sito a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 (ex 17 - 19) - (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. Il complesso è composto da una costruzione che si estende da ovest ad est sul piano terra, essa è oggi una vecchia costruzione in muratura, con copertura in legno a due falde coperte con tegole alla siciliana. Solo una porzione di costruzione, posta sul lato ovest, avente la forma di una torre, ha due elevazioni fuori terra coperte con tetto in legno a due falde. Il complesso in generale è abbandonato da anni ed è vetusto. L'unità immobiliare, in base al vigente P.R.G., ricade nella categoria A1: "Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, "unicamente interventi conservativi, sempre previo parere della Soprintendenza, con la previsione, per la fascia di 100 metri attorno al bene isolato, di interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 399.956,40

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 Caltagirone, 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 € 360,00 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 Caltagirone, Fascia/zona: Centrale: Zona periferica - C.da Mazzone - Regalseme - S. Corrado Portosalvo ecc. MICROZONA CATASTALE N° 2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE IL VALORE DI MERCATO è € 300,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO € 450,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di VECCHIA costruzione, immobile importante, dal punto di vista storico in quanto imponente e per le caratteristiche architettoniche che presenta. 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 € 300,00, un valore medio di € 400,00 e un valore massimo di € 450,00. 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..

Si precisa che la stima è avvenuta epurando le parti abusive.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T

Trattasi di un'area urbana a servizio dell'opificio identificato al foglio 89, part. 115 sub. 2. Essa è sita a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 - 27 (ex 17 - 19). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. L'area si estende da ovest verso est, fino a toccare a 90° l'ingresso del civico 27, costeggiando una costruzione di altro soggetto non gravato di esecuzione

immobiliare. L'ingresso dell'immobile in questione avviene solo dal civico 25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/9)

Valore di stima del bene: € 15.900,00

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 Caltagirone, 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 € 100,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile in questione è stato stimato tenendo conto del fatto che è a servizio essenziale per l'accesso all'opificio della ex società Compagnia del cotto Siciliano, quindi inscindibile nella vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°	1110,99 mq	360,00 €/mq	€ 399.956,40	100,00%	€ 399.956,40
Bene N° 2 - Area urbana Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T	530,00 mq	100,00 €/mq	€ 53.000,00	30,00%	€ 15.900,00
				Valore di stima:	€ 415.856,40

Valore di stima: € 415.856,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione degli abusi e rimozione dei materiali di risulta	10000,00	€

Valore finale di stima: € 405.856,40

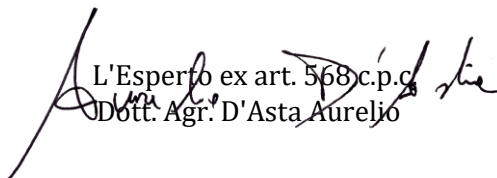
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto 1 e 2 devono essere venduti assieme in quanto sono inscindibili, perchè costituiscono unica identità.

Riguardo la struttura pur essendo divisibile in natura, per le condizioni di vetustà in cui versa, necessita urgentemente di una rimozione di tutte le strutture abusive, l'abbattimento del tetto e i soffitti ormai in fase di crollo e successivamente dovrà essere messa in sicurezza, riportando il tutto alla planimetria catastale presente al catasto urbano. Gli abusi non possono essere sanati in quanto come già detto il bene ricade nella categoria A1 "Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale" e sono previsti, in base alla Norme Tecniche di Attuazione, "unicamente interventi conservativi, sempre previo parere della Soprintendenza.

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 16/01/2024


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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Nascita, Morte e Matrimoniale
- ✓ N° 1 Foto - n° 18 fotografie
- ✓ Altri allegati - Invito del sopralluogo - e ricevute PEC
- ✓ Altri allegati - invio della perizia alle parti con ricevute PEC di accettazione

✓ N° 1 Altri allegati - Parcella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°
Trattasi di un opificio utilizzato all'inizio del 1900 come sugherificio e poi trasformato, negli anni 80, in laboratorio per la lavorazione della ceramica. Esso è sito a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 (ex 17 - 19) - (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. Il complesso è composto da una costruzione che si estende da ovest ad est sul piano terra, essa è oggi una vecchia costruzione in muratura, con copertura in legno a due falde coperte con tegole alla siciliana. Solo una porzione di costruzione, posta sul lato ovest, avente la forma di una torre, ha due elevazioni fuori terra coperte con tetto in legno a due falde. Il complesso in generale è abbandonato da anni ed è vetusto. L'unità immobiliare, in base al vigente P.R.G., ricade nella categoria A1: "Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, "unicamente interventi conservativi, sempre previo parere della Soprintendenza, con la previsione, per la fascia di 100 metri attorno al bene isolato, di interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Caltagirone emerge che l'area oggetto di esecuzione immobiliare ricade zona "DIR" - Aree per attività direzionali e commerciali. Essa prevede: 1) Area con carattere di centralità in cui sono presenti attività legate alla produzione che possono essere oggetto di trasformazione urbana con funzioni di direzionalità per il terziario avanzato, per i servizi reali alle imprese e per la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti artigianali e industriali. 2) Aree attualmente destinate prevalentemente ad attività produttive artigianali o deposito merci anche a cielo aperto. 3) E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti. 4) Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere oggetto di un piano unitario finalizzati al cambio di destinazione d'uso per prevedere attività direzionali o commerciali, è esclusa la residenza. 5) Parametri urbanistici per l'edificazione: a) indice fondiario 2,00 mc./mq; b) altezza massima m. 11,00; c) numero piani 3. 6) I piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dai P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici. 7) La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata. 8) Nel caso di fabbricati che non abbiano pareti finestrate fronteggianti, la distanza minima può essere ridotta am. 6,00 fermo restando il rapporto di 1/2 precedentemente indicato dal confine. 9) E' consentita la costruzione in aderenza. 10) La distanza minima dal confine sarà di 1/4 dell'altezza consentita e mai inferiore a m. 5,00. 11) Non è ammessa la demolizione e ricostruzione se non è finalizzata all'adeguamento della destinazione d'uso prevista dal P.R.G.. 12) E' obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti. 13) Gli interventi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 4,5 mq/100 mc. e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T
Trattasi di un'area urbana a servizio dell'opificio identificato al foglio 89, part. 115 sub. 2. Essa è sita a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 - 27 (ex 17 - 19). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di

attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. L'area si estende da ovest verso est, fino a toccare a 90° l'ingresso del civico 27, costeggiando una costruzione di altro soggetto non gravato di esecuzione immobiliare. L'ingresso dell'immobile in questione avviene solo dal civico 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/9) Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Caltagirone emerge che l'area oggetto di esecuzione immobiliare ricade zona "DIR" - Aree per attività direzionali e commerciali. Essa prevede: 1) Area con carattere di centralità in cui sono presenti attività legate alla produzione che possono essere oggetto di trasformazione urbana con funzioni di direzionalità per il terziario avanzato, per i servizi reali alle imprese e per la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti artigianali e industriali. 2) Aree attualmente destinate prevalentemente ad attività produttive artigianali o deposito merci anche a cielo aperto. 3) E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti. 4) Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere oggetto di un piano unitario finalizzati al cambio di destinazione d'uso per prevedere attività direzionali o commerciali, è esclusa la residenza. 5) Parametri urbanistici per l'edificazione: a) indice fondiario 2,00 mc./mq; b) altezza massima m. 11,00; c) numero piani 3. 6) I piani terra dei fabbricati che sorgeranno lungo le strade previste dai P.R.G. dovranno essere destinati a negozi, uffici. 7) La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata. 8) Nel caso di fabbricati che non abbiano pareti finestrate fronteggianti, la distanza minima può essere ridotta am. 6,00 fermo restando il rapporto di 1/2 precedentemente indicato dal confine. 9) E' consentita la costruzione in aderenza. 10) La distanza minima dal confine sarà di 1/4 dell'altezza consentita e mai inferiore a m. 5,00. 11) Non è ammessa la demolizione e ricostruzione se non è finalizzata all'adeguamento della destinazione d'uso prevista dal P.R.G.. 12) E' obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti. 13) Gli interventi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 4,5 mq/100 mc. e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutt

Prezzo base d'asta: € 405.856,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 405.856,40

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 17 - 19 (oggi solo civico 25), piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	1110,99 mq
Stato conservativo:	L'intero stabile è abbastanza trascurato e necessita di notevoli opere di manutenzione ed è pericoloso accedervi per i crolli e parti pericolanti,		
Descrizione:	Trattasi di un opificio utilizzato all'inizio del 1900 come sugherificio e poi trasformato, negli anni 80, in laboratorio per la lavorazione della ceramica. Esso è sito a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 (ex 17 - 19) - (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. Il complesso è composto da una costruzione che si estende da ovest ad est sul piano terra, essa è oggi una vecchia costruzione in muratura, con copertura in legno a due falde coperte con tegole alla siciliana. Solo una porzione di costruzione, posta sul lato ovest, avente la forma di una torre, ha due elevazioni fuori terra coperte con tetto in legno a due falde. Il complesso in generale è abbandonato da anni ed è vetusto. L'unità immobiliare, in base al vigente P.R.G., ricade nella categoria A1: "Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, "unicamente interventi conservativi, sempre previo parere della Soprintendenza, con la previsione, per la fascia di 100 metri attorno al bene isolato, di interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Caltagirone (CT) - Via Fontanelle, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/9
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 115, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	530,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di area di transito pedonale e veicolare in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'area urbana a servizio dell'opificio identificato al foglio 89, part. 115 sub. 2. Essa è sita a Caltagirone in Via Fontanelle, 25 - 27 (ex 17 - 19). Trovasi in una zona di collegamento tra il centro abitato e la periferia e si estende dal cancello d'ingresso, civico 25 fino alla quindicesima finestra (così come risulta nel testamento olografo). Dista dal centro storico circa Km. 2,00 e ricade in un'area ricca di attività commerciali, artigianali ed uffici pubblici. Rispetto all'altitudine è a circa 511,00 m.s.l.m., e a circa Km. 70,00 da Catania, Km. 40,00 da Gela. L'area si estende da ovest verso est, fino a toccare a 90° l'ingresso del civico 27, costeggiando una costruzione di altro soggetto non gravato di esecuzione immobiliare.		

	L'ingresso dell'immobile in questione avviene solo dal civico 25.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero