

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

Ill.mo G.E. Dott.ssa A.M. Maria Patrizia Cavallaro

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.72/2024 R.G.E. promossa da
Castello Finance s.r.l. contro**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 19.02.2026 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing.
Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con
il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 23.02.2026, come da verbale
di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità
telematica.

1.- VERIFICHE PRELIMINARI

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 08.08.2024 della procedura
esecutiva n.72/2024, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

- 1) *casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.1, via Ferma nn.32-34-36, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, superficie mq.107 (part.IIe corrispondenti al catasto terreni comune di Mazzarrone, foglio 6, part.334),*
- 2) *rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334 sub.2, via Ferma n.40, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.73 (part.IIe corrispondenti al catasto terreni comune di Mazzarrone, foglio 6, part.334),*
- 3) *rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310,*



part.IIa 334 sub.3, via Ferma n.42, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.92, superficie mq.103 (part.IIe corrispondenti al catasto terreni comune di Mazzarrone, foglio 6, part.334),

4) casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.4, via Ferma nn.38, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 9,0, superficie mq.186 (part.IIe corrispondenti al catasto terreni comune di Mazzarrone, foglio 6, part.334.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 24.09.2022 ai nn.45126/34248, a favore di Castello Finance s.r.l. contro.

1.1.- Completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Si evidenzia che il creditore procedente ha allegato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, come di seguito descritto.

1. Catasto fabbricati di MAZZARRONE (CT) foglio 310 particella 334 subalterno 1 natura A/3 classe 2 consistenza 4 vani Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita catastale euro 74,37 indirizzo Via Ferma n.32-34-36 piano T

in ditta a: nata il 10/12/19 a Caltagirone (CT) codice fiscale proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 07/05/1976 in atti dal 19/07/1995 proveniente dal Comune di Caltagirone

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

2. Catasto fabbricati di Mazzarrone (CT) foglio 310 particella 334 subalterno 2



natura C/6 classe 2 consistenza mq.63 mq. totale 73 mq escluse aree

scoperte 73 mq, rendita catastale euro 78,09 indirizzo Via Ferma n.40 piano

T in ditta a proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 07/05/1976 in atti dal 19/07/1995

proveniente dal Comune di Caltagirone

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

3. Catasto fabbricati di Mazzarrone (CT) foglio 310 particella 334 subalterno 3

natura C/6 classe 2 consistenza mq.92 mq. totale 103 mq escluse aree

scoperte 103 mq, rendita catastale euro 114,03 indirizzo Via Ferma n.42

piano T

in ditta a proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 07/05/1976 in atti dal 19/07/1995

proveniente dal Comune di Caltagirone

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

4. Catasto fabbricati di Mazzarrone (CT) foglio 310 particella 334 subalterno 4

natura A/2 classe 3 consistenza 9 vani, totale 186 mq escluse aree scoperte

169 mq, rendita catastale euro 339,31 indirizzo Via Ferma n.38

in ditta a proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 07/05/1976 in atti dal 19/07/1995

proveniente dal Comune di Caltagirone



Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

A la proprietà del terreno edificabile in Mazzarrone, Fg.310 part.334, è pervenuta per atto di donazione accettata del 20/01/1981 Notaio Montemagno Vincenzo sede Grammichele trascritto il 19/02/1981 nn.7385/6049 da potere di nato a Ragusa il nata a Caltagirone il.....

Pertanto la certificazione risale, per ciascun immobile, sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

1.2.- Dati catastali attuali e storici nella certificazione notarile

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1.3.- Certificato di stato civile dell'esecutato

In merito all'esistenza in atti del certificato di stato civile si rileva che il debitore esecutato è di stato civile libero per decesso del coniugea Mazzarrone CT dal 11/12/2003, come riportato nel certificato rilasciato dal Comune di Mazzarrone in data 05/03/2026.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il custode nominato Avv. Nicolò Larnica, ha concordato con la parte eseguita e la sottoscritta CTU la data del 13.03.2026 per eseguire il primo accesso, con appuntamento alle ore 16.00 presso l'immobile pignorato sito in Mazzarrone Via Ferma n.38. In tale data, alla presenza della parte eseguita e del legale avv. V. Giannone, è stato effettuato l'accesso a due degli immobili pignorati,



come da verbale redatto.

Sulla scorta della documentazione in atti e delle planimetrie catastali reperite, ho proceduto all'ispezione, eseguendo il rilievo fotografico dei beni di cui all'atto di pignoramento, nonché l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Il secondo sopralluogo è stato concordato in data 14.04.2026 ore 16,00 stessi luoghi, per accedere agli altri due immobili pignorati, eseguire l'ispezione, la documentazione fotografica e la raccolta degli elementi utili ai fini del mandato.

Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

Quindi, sulla scorta della documentazione in atti, delle planimetrie catastali reperite, dei rilievi fotografici e degli elementi utili ai fini del mandato acquisiti, nonché delle visure eseguite presso l'Ufficio tecnico comunale di Mazzarrone e di Caltagirone, ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi utili ai fini dell'espletamento del mandato, ho redatto la presente relazione di consulenza.

3. - RISPOSTA AI QUESITI.

3.1 ESATTA IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

I beni di cui all'atto di pignoramento sono costituiti da due immobili a destinazione garage e due a destinazione residenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1) *casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIIa 334, sub.1, via Ferma nn.32-34-36, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, superficie mq.107.*

Confini: nord con Via Ferma, a ovest con SP 150, a sud ed est con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.



2) rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa

334 sub.2, via Ferma n.40, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.63,

superficie mq.73

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

3) rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa

334 sub.3, via Ferma n.42, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.92,

superficie mq.103

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

4) casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al

foglio 310, part.IIa 334, sub.4, via Ferma n.38, piano 1-2, cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 9,0, superficie mq.186

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

3.2 DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE

OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART.10 D.P.R. 633/1972 E SE LA

VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI

ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO

DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI

DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO. LA DESCRIZIONE DEL

BENE DEVE AVVENIRE PREVIO NECESSARIO ACCESSO, INDICANDO

DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO,

INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE)

IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI



PERTINENZE ED ACCESSORI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE
COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO, ETC.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare,
poiché il debitore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice,
l'acquirente non è soggetto a IVA.

3.2.1.- Casa di civile abitazione in Mazzarrone, via Ferma nn.32-34-36

L'unità pignorata è costituita da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori
terra (*FOTO N.1 BIS - SUB.1*) ubicato in via Ferma, zona periferica del centro
urbano del Comune di Mazzarrone (*FOTO N.1*), dotata di infrastrutture primarie e
secondarie.

Il fabbricato ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, copertura
a falde con superiore tegolato e prospetti intonacati (*FOTO N.2-3-6*).

L'immobile pignorato, avente destinazione di civile abitazione, si sviluppa tutto
al piano terra (*FOTO N.6-7-8-9-10-11-12*), con accesso diretto dalla pubblica via;
è costituito da due vani, cucina con annesso servizio igienico, oltre attinenza
scoperta sul lato ovest (*FOTO N.13*). Le rifiniture sono in discreto stato di
conservazione e manutenzione, pavimentazione in marmette di cemento e
ceramica, intonaco e tinteggiatura alle pareti, servizio igienico completo, infissi
esterni in legno, di vetusta fattura ad esclusione di quello del bagno in alluminio,
infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento
dismesso.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente e conforme alla planimetria catastale di
seguito allegata; come ricavato dalla suddetta planimetria, la superficie lorda è
pari a mq.107,00, la superficie calpestabile mq.85,00, oltre attinenza scoperta di
mq.23,00.



Allo stato l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, prodotto in corso di operazioni peritali, che di seguito si allega.

3.2.2.- Rimessa in Mazzarrone, via Ferma n.40

L'unità, avente destinazione garage, è ubicata al piano terra del fabbricato pluripiano pignorato nell'intero (FOTO N.1 BIS – SUB.2), ubicato in via Ferma, zona periferica del centro urbano del Comune di Mazzarrone (FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Il suddetto fabbricato è costituito, nel complesso, da n.3 elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura in parte a terrazza praticabile in parte a falde inclinate con superiore tegolato (FOTO N.2-3-4-5).

L'unità in questione è costituita da un unico vano con annesso servizio igienico, con accesso dalla via Ferma n.40, tramite ampia apertura carrabile dotata di infisso in ferro (FOTO N.1 BIS -14 -15); è altresì collegato dal lato interno con l'attinenza scoperta del sub.1 (FOTO N.17), tramite porta in ferro e alla scala di collegamento con i piani superiori, tramite porta in legno (FOTO N.16); è dotato inoltre di una finestra di sola illuminazione sul lato sud.

Le rifiniture sono in discreto stato di conservazione: pavimentazione in ceramica, intonaco alle pareti, servizio igienico completo con rivestimento in ceramica alle pareti, infissi esterni in ferro, infisso interno in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con tubature esterne fissate a parete.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente e conforme alla planimetria catastale di seguito allegata; come ricavato dalla suddetta planimetria, la superficie lorda è pari a mq.72,00, la superficie calpestabile mq.65,00.

3.2.3.- Rimessa in Mazzarrone, via Ferma n.42

L'unità, avente destinazione garage, è ubicata al piano terra del fabbricato



pluripiano pignorato nell'intero (*FOTO N.1 BIS – SUB.3*), ubicato in via Ferma, zona periferica del centro urbano del Comune di Mazzarrone (*FOTO N.1*), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Il suddetto fabbricato è costituito, nel complesso, da n.3 elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura in parte a terrazza praticabile in parte a falde inclinate con superiore tegolato (*FOTO N.2-3-4-5*).

L'unità pignorata è costituita da un unico vano, con accesso dalla via Ferma n.42, tramite ampia apertura carrabile dotata di infisso in ferro (*FOTO N.18-19*); è dotato inoltre di finestre sui lati est e sud.

Lo spazio intero è allo stato rustico, privo di rifiniture a soffitto, pareti e piano di calpestio, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto elettrico è a vista, sulla parete sud passano tubature di acqua che verosimilmente alimentano l'immobile limitrofo.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata; come ricavato dalla suddetta planimetria, la superficie lorda è pari a mq.101,00, la superficie calpestabile mq.91,00.

3.2.4.- Casa di civile abitazione in Mazzarrone, via Ferma n.38

L'unità, avente destinazione di civile abitazione, è ubicata ai piani elevati del fabbricato pluripiano pignorato nell'intero (*FOTO N.1 BIS – SUB.4*), ubicato in via Ferma, zona periferica del centro urbano del Comune di Mazzarrone (*FOTO N.1*), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Il suddetto fabbricato è costituito, nel complesso, da n.3 elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato e copertura in parte a terrazza praticabile in parte a falde inclinate con superiore tegolato (*FOTO N.2-3-4-5*).

L'unità pignorata è costituita dal piano primo e dal piano secondo, con



collegamento tramite vano scala (*FOTO N.20*) cui si accede dal civico 38 della Via Ferma.

Il piano primo si compone di ingresso e disimpegno (*FOTO N.21-22*), vano studio (*FOTO N.23*), n.3 vani letto (*FOTO N.24-25-26*), vano soggiorno (*FOTO N.27*), servizio igienico (*FOTO N.28*), cucina con annessa lavanderia e terrazzino (*FOTO N.27*).

Le rifiniture sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti tipo persiana, quelli interni in legno, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, a meno di modeste infiltrazioni in alcuni punti del soffitto; è in possesso del debitore esecutato che ivi risiede.

Il piano secondo è costituito da terrazza praticabile (*FOTO N.31-32-33*), con accesso dalla scala di collegamento interna (*FOTO N.28*), attraverso un vano con annesso servizio igienico (*FOTO N.29-30*).

Le rifiniture sono di discreta fattura: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti tipo persiana, quelli interni in legno, il servizio igienico è dotato di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'impianto elettrico è sottotraccia.



Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione, a meno di modeste infiltrazioni in alcuni punti del soffitto; è occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, prodotto in corso di operazioni peritali, che di seguito si allega.

La superficie lorda del piano primo ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.181,00 (comprensiva del vano scala), oltre terrazza mq.18,00 e ballatoi mq. 22,00; la superficie calpestabile residenziale è pari a mq. 140,00.

La superficie lorda del piano secondo, ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.53,00, con riferimento al vano scala, vano ripostiglio e servizio igienico annesso, oltre terrazza mq. 146,00 e ballatoi mq. 22,00; la superficie calpestabile del vano e annesso servizio è pari a mq. 30,00.

3.3 INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985.

Si premette che nel corso dei sopralluoghi eseguiti è stata rilevata la sostanziale conformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali, di ciascuna unità pignorata, reperite presso l'Agenzia del territorio di Catania.

Le suddette planimetrie sono state redatte e depositate nel mese di Aprile 1983 e censite al F.310 part.334 sub.1-2-3-4.

Il sub.1, costituito da immobile ad unica elevazione fuori terra con destinazione di civile abitazione, presenta caratteristiche costruttive nettamente distinte dal



resto del fabbricato, costituito da n.3 elevazioni fuori terra compreso piano copertura (FOTO N.2).

In particolare il sub.1 (FOTO N.1 BIS), per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie, ovvero conformazione architettonica, tipo di struttura, tipologia infissi, è stato verosimilmente edificato prima del 01.09.1967, e accorpato all'atto dell'accatastamento del 1983 con il contiguo immobile, edificato con licenza edilizia del 1974.

Quindi il **sub.1** sembra essere stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, i **sub.2-3-4** successivamente, come dettagliatamente descritto nel paragrafo che segue.

3.4 ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTU IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI



PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985

N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE

DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL

CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA. OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN

MODO SANABILE, QUANTIFICHICI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA

DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE

DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DA PARTE DEGLI ENTI

PUBBLICI TERRITORIALI ALLEGANDO COPIA DELLE STESSE.

Con nota PEC del 05.03.2026 inviata al Comune di Mazzarrone (acquisizione dell'Ente prot.2715 del 05.03.2026), la scrivente ha richiesto attestazione relativa alla condizione tecnico-amministrativa, con indicazioni in merito al rilascio del Certificato di abitabilità e/o agibilità, ovvero, in mancanza, di titoli edilizi rilasciati e/o domande di sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente, per gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota dell'Area tecnica urbanistica prot.4436 del 17.04.2026, ricevuta in pari data dalla scrivente, con riferimento alla richiesta inoltrata è stato comunicato che *"da un attenta ricerca effettuata nei nostri archivi, risulta rilasciata al sig..... (coniuge) la Concessione edilizia in sanatoria n.707 del 16/03/1985"* ed inoltre che *"dalla ricerca effettuata nell'archivio comunale, la predetta concessione risulta mancante"*.

Con nota PEC del 20.04.2026 è stata inoltrata al Comune di Caltagirone (acquisizione dell'Ente prot.20767 del 21.04.2026), richiesta di accesso agli atti per il Fabbricato in Mazzarrone Via Ferma nn.32-34-36-38-40 costituito da piano terra, primo e terrazza praticabile, edificato con licenza edilizia del 12.12.1974 rilasciata dal Comune di Caltagirone (essendo all'epoca



Mazzarrone frazione del Comune di Caltagirone), in ditta

Il suddetto progetto è stato reperito presso l'archivio comunale e quindi visionato dalla scrivente; all'esito dell'esame è emerso che il fabbricato è stato edificato in parziale difformità rispetto all'oggetto della licenza edilizia del 1974, in particolare con una maggiore estensione planimetrica, quindi con incremento di volume.

Lo stato dei luoghi attuale rilevato in corso di operazioni peritali è conforme alle planimetrie catastali, redatte e depositate nel 1983.

Nel 1985 risulta rilasciata dal comune di Mazzarrone C.E. in sanatoria n.707/85, che non è stata reperita nell'archivio comunale. come riportato nell'attestazione trasmessa alla scrivente.

Dalla disamina di quanto sopra riportato si desume che il fabbricato, per la porzione composta dalle unità pignorate individuate con i sub.2-3-4. è stato edificato in difformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone in data del 12.12.1974 ed è stato successivamente oggetto di C.E. in sanatoria n.707/85, rilasciata dal Comune di Mazzarrone.

In considerazione della conformità catastale rilevata in corso di operazioni peritali e della data riportata nelle medesime planimetrie, ovvero aprile 1983, quindi antecedente il rilascio della C.E. in sanatoria n.707/85, si può ragionevolmente ipotizzare che, allo stato, il fabbricato costituito dai sub.2-3-4 sia urbanisticamente regolare.

Si rileva infine la presenza di una copertura a struttura precaria sulla terrazza calpestabile del sub.4, assente sia nel progetto visionato del 1974 che nelle planimetrie catastali; come fotograficamente documentato trattasi di struttura



metallica ancorata al muretto perimetrale della terrazza e, in alcuni punti, al solaio di calpestio, con superiori pannelli di copertura, abusiva e priva di requisiti tecnico costruttivi per ipotizzare un eventuale sanatoria, a prescindere dal rispetto delle norme urbanistico-edilizie. E' necessario quindi prevedere la demolizione della suddetta struttura e il trasporto a discarica dei materiali rimossi; la spesa, in considerazione dell'estensione della struttura, si stima in €.7.500,00, compresi oneri di discarica.

3.5 INDICARE, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.

Data la natura degli immobili pignorati, come sopra descritti, non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

3.6 IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO. SPECIFICHERÀ QUINDI INNANZITUTTO SE GLI IMMOBILI RISULTINO O MENO ACCATASTATI, QUANTIFICANDO – IN CASO NEGATIVO – I RELATIVI COSTI DI ACCATASTAMENTO. INDICHERÀ INOLTRE ALTRESÌ - SEMPRE QUANTIFICANDONE I COSTI – LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA QUINDI LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, I COSTI PER L'ACQUISIZIONE O PREDISPOSIZIONE – LADDOVE MANCANTE – DELLA RELATIVA SCHEDA E, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, INDICHERÀ I COSTI PER LA SUA CORREZIONE O REDAZIONE O, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE



	INDICHERÀ LE RAGIONI OSTATIVE. NEL CASO DI ACCERTATA DIFFORMITÀ TRA LA	
	DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	
	INDICHI:	
	A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO	
	L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;	
	B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO	
	L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;	
	C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A	
	QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE	
	RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO	
	PIGNORATO.	
	Come sopra descritto i beni sono tutti accatastati:	
	1) <i>casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al</i>	
	<i>foglio 310, part.IIa 334, sub.1, via Ferma nn.32-34-36, piano T, cat. A/3,</i>	
	<i>classe 2, consistenza vani 4,0, superficie mq.107.</i>	
	2) <i>rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa</i>	
	<i>334 sub.2, via Ferma n.40, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.63,</i>	
	<i>superficie mq.73</i>	
	3) <i>rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa</i>	
	<i>334 sub.3, via Ferma n.42, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.92,</i>	
	<i>superficie mq.103</i>	
	4) <i>casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al</i>	
	<i>foglio 310, part.IIa 334, sub.4, via Ferma n.38, piano 1-2, cat. A/2, classe 3,</i>	
	<i>consistenza vani 9,0, superficie mq.186</i>	
	La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a	



quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.7 APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE:

A) SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA, ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA.

L'ESPERTO DEVE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE, PROCEDENDO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI ED INDICANDO SE SIA NECESSARIO O MENO IL FRAZIONAMENTO.

B) LADDOVE L'IMMOBILE NON SIA DIVISIBILE, L'ESPERTO PROCEDERÀ ALLA STIMA DELL'INTERO, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ, EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART.577 C.P.C., E DALL'ART.846 C.C. E DALLA LEGGE 3/6/1940 N. 1078.

C) FORNIRÀ, ALTRESÌ, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince che gli immobili pignorati sono intestati nell'intero al debitore esecutato.

3.8 VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED



ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO,
LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI
USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO
CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE.

Come riportato nel certificato notarile in atti a Ferma Maria la proprietà del
terreno edificabile in Mazzarrone, Fg.310 part.334, è pervenuta per atto di
donazione accettata del 20/01/1981 Notaio Montemagno Vincenzo sede
Grammichele trascritto il 19/02/1981 nn.7385/6049 da potere di ...nato a Ragusa
il 15/01/19,nata a Caltagirone il 25/08/.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le
seguenti formalità pregiudizievoli fino al 24/09/2024:

TRASCRIZIONE nn.45126/34248 del 24.09.2024 nascente da Verbale di
pignoramento immobili del 05.09.2024 numero di repertorio 890 emesso da
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone sede Caltagirone (CT), a favore di
CASTELLO FINANCE S.R.L. sede Roma c.f. 04555440967, controgravante
su Mazzarrone F.310 part.334 sub.1, part.334 sub.2, part.334 sub.3, part.334
sub.4.

ISCRIZIONE nn.22179/3104 del 20/04/2011 Ipoteca in rinnovazione nascente
da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 24/04/1991
numero di repertorio 44021 Notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone (CT)
a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. sede Roma c.f. 04555440967



(Domicilio ipotecario eletto 00143 Roma Via Carucci n.131), Società Banche Siciliane S.P.A. sede Caltagirone (CT) c.f. 00120630876 (Domicilio ipotecario eletto 00143 Roma Via Carucci n.131)

contro

CAPITALE €.103.291,38 TOTALE €.206.582,76

GRAVA su Mazzarrone schede 356/1983, scheda 355/1983, scheda n.354/1983, Caltagirone F.284 part.56, part.8, part.89, part.9, Caltagirone F.285 part.119

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn.48153/5371 del 30/12/2016 derivante da restrizione beni del 01/12/2016 Notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone (CT) numero di repertorio 104574/31547 F.285 part.119, F.284 part.89, F.284 part.8, F.284 part.9, F.284 part.56.

3.9 DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO

ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E TENENDO CONTO, IN MANIERA SPECIFICA E DISTINTA DEGLI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SANATORIA, DELLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO



ESECUTIVO, NONCHÉ DELLE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA ESPlicita SPECIFICAZIONE DEI DATI

UTILIZZATI PER LA STIMA E DELLE FONTI DI ACQUISIZIONE DI TALI DATI,

DEPOSITANDO IN ALLEGATO ALLA PERIZIA COPIA DEI DOCUMENTI UTILIZZATI (AD

ESEMPIO: CONTRATTI DI ALIENAZIONE DI ALTRI IMMOBILI RICONDUCIBILI AL

MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO; DECRETI DI

TRASFERIMENTO EMESSI DAL TRIBUNALE ED AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

RICONDUCIBILI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO;

DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE; ECC.). NEL CASO DI DATI ACQUISITI PRESSO OPERATORI

PROFESSIONALI (AGENZIE IMMOBILIARI; STUDI PROFESSIONALI; MEDIATORI;

ECC.), L'ESPERTO DEVE:

- INDICARE IL NOMINATIVO DI CIASCUN OPERATORE INTERPELLATO (AD ESEMPIO:

AGENZIA IMMOBILIARE _____ CON SEDE IN _____);

- PRECISARE I DATI FORNITI DA CIASCUN OPERATORE (CON INDICAZIONE DEI VALORI

MINIMO E MASSIMO COMUNICATI DA CIASCUNO DI ESSI);

- PRECISARE IN MANIERA SUFFICIENTEMENTE DETTAGLIATA LE MODALITÀ DI

DETERMINAZIONE DEI DATI FORNITI DALL'OPERATORE (ATTRAVERSO IL

RIFERIMENTO AD ATTI DI COMPRAVENDITA; ALLA DATA DEGLI STESSI; ALLA

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI TALI ATTI; ECC.).

L'ESPERTO POTRÀ INOLTRE ACQUISIRE INFORMAZIONI AI FINI DELLA STIMA ANCHE

PRESSO SOGGETTI CHE ABBIANO SVOLTO ATTIVITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO E/O

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE FORZATE. IN TAL CASO, L'ESPERTO

PROCEDERÀ A REPERIRE I DOCUMENTI DI RIFERIMENTO (SEGNATAMENTE, I DECRETI

DI TRASFERIMENTO RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA), CHE SARANNO



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO POTRÀ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE
GENERICHE E DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, IN BASE AL
MERCATO DI RIFERIMENTO".

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili pignorati, si
procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e
delle caratteristiche riscontrate, facendo riferimento ai valori indicati
dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo
semestre 2025 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, della ricerca
di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel listino on-line
del sito "immobiliare.it", con individuazione di immobili con analoga ubicazione,
caratteristiche e tipologia delle unità in questione.

3.9.1 - Casa di civile abitazione in Mazzarrone, via Ferma nn.32-34-36

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2025 (ultimi pubblicati), relativi
alla zona (codice B1) di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti
valori per abitazioni di tipo economico: min. €/mq.245,00, max.

€/mq.360, ovvero un valore medio pari a €/mq.300.

Nei siti degli operatori immobiliare on-line sono state reperite offerte di vendita
di immobili appartenenti, per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento
dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava un valore medio di
offerta pari a €.300,00/mq.

Si adotta quindi il valore di stima unitario di € .mq. 300,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che
si ricava è quindi pari a: $\text{mq.}(107,00+0,35 \times 23,00) \times \text{€/mq.}300,00 = \text{€}34.515,00$.

3.9.2.- Rimessa in Mazzarrone via Ferma n.40



Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2025 (ultimi pubblicati), relativi alla zona (codice B1) di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori per autorimesse: min. €/mq.230,00,max. €/mq.340, ovvero un valore medio pari a €/mq.285,00.

Nei siti degli operatore immobiliare on-line non sono state reperite offerte di vendita di immobili appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione in tutto il centro urbano del Comune di Mazzarrone.

Per quanto sopra esposto, considerando la posizione dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, in assenza di comparabili di riferimento, indice di stallo del mercato immobiliare locale, si ritiene opportuno adottare il valore medio ricavato dalla banca dato OMI di €/mq. 285,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che si ricava è quindi pari a: mq.72,00x€/mq.285,00 = ~~€~~20.520,00.

3.9.3.- Rimessa in Mazzarrone via Ferma nn.42

Sulla base di quanto esposto al paragrafo precedente, considerando la posizione dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, in assenza di comparabili di riferimento indice di stallo del mercato immobiliare locale, si ritiene opportuno adottare il valore minimo ricavato dalla banca dati OMI di €/mq. 230,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che si ricava è quindi pari a: mq.101,00x€/mq.230,00 =€23.230,00



3.9.4- Casa di civile abitazione in Mazzarrone, via Ferma n.38

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2025 (ultimi pubblicati), relativi alla zona (codice B1) di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori per abitazioni civili: min. €/mq.30,00, max. €/mq.485, ovvero un valore medio pari a €/mq.407,00.

Nei siti degli operatore immobiliare on-line non sono state reperite offerte di vendita di immobili commerciali appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione in tutto il centro urbano del Comune di Mazzarrone.

Per quanto sopra esposto, considerando la posizione dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, in assenza di comparabili di riferimento indice di stallo del mercato immobiliare locale, si ritiene opportuno adottare il valore medio ricavato dalla banca dato OMI di €/mq. 407,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che si ricava è pari a: mq. $(181,00+0,35 \times 18,00+0,25 \times 22,00+53,00+0,25 \times 146,00+0.25 \times 22,00) \times \text{€/mq.}407,00 = \text{€} .117.134,00$.

3.10 FORMARE, OVE OPPORTUNO, UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, SECONDO GRUPPI OMOGENEI - SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE -, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO E SEMPRE PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO, CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Trattandosi di n.4 immobili autonomi e non divisibili, si può procedere alla



vendita costituendo quattro lotti, come di seguito descritto.

LOTTO n.1: Casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.1, via Ferma nn.32-34-36, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, superficie mq.107.

Confini: nord con Via Ferma, a ovest con SP 150, a sud ed est con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

VALORE DI STIMA €. 34.515,00

LOTTO n.2: Rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334 sub.2, via Ferma n.40, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.73

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

VALORE DI STIMA €.20.520,00.

LOTTO n.3: Rimessa in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334 sub.3, via Ferma n.42, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.92, superficie mq.103

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

VALORE DI STIMA €.23.230,00.

LOTTO n.4: Casa di civile abitazione in catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.4, via Ferma nn.38, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 9,0, superficie mq.186

Confini: nord con Via Ferma, a sud, est e ovest con proprietà della stessa ditta, salvo migliori risultanze.

VALORE DI STIMA €.117.134,00



3.11 ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.



Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che:

1. Il bene pignorato di cui al Lotto n.1 è in possesso di terzi, giusto contratto di comodato d'uso gratuito del 23/05/2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/05/2013 al n.001398 - serie 3, con durata a tempo indeterminato.

Le formalità esistenti sul bene sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa trattasi di immobile non condominiale.

2. Il bene pignorato di cui al Lotto n.2 è in possesso del debitore esecutato.

Le formalità esistenti sul bene sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa trattasi di immobile non condominiale.

3. Il bene pignorato di cui al Lotto n.3 è in possesso del debitore esecutato.

Le formalità esistenti sul bene sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa trattasi di immobile non condominiale.

4. Il bene pignorato di cui al Lotto n.4 è in possesso del debitore esecutato che risiede nell'appartamento al piano primo, mentre la porzione del piano secondo, vano con annesso servizio e terrazza, è concesso a titolo di



comodato d'uso gratuito a terzi, giusto contratto del 04/11/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 14/11/2022 al n.1274 - serie 3, con durata a tempo indeterminato.

Le formalità esistenti sul bene sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si precisa trattarsi di immobile non condominiale.

3.12 ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

3.13 ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.

Allegati alla presente si trasmettono la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

3.14 DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

3.14.1 Casa di civile abitazione – Lotto n.1

- Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.1, via Ferma nn.32-34-36, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, superficie mq.107



- Località: via Ferma nn.32-34-36, piano T.

- Destinazione civile abitazione

- Costituito da due vani, cucina con annesso servizio igienico, oltre attinenza scoperta, rifiniture in discreto stato di conservazione e manutenzione, pavimentazione in marmette di cemento e ceramica, intonaco e tinteggiatura alle pareti, servizio igienico completo, infissi esterni in legno o in alluminio, infissi interni in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento dismesso.

- Stato di occupazione: in possesso di terzi, giusto contratto di comodato d'uso gratuito del 23/05/2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/05/2013 al n.001398 - serie 3, con durata a tempo indeterminato.

- Superficie utile mq. 85,00

- Valore di stima€. 34.515,00

3.14.2 Rimessa - Lotto n.2

- Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.2, via Ferma n.40, piano T, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.73

- Località: Ferma n.40

- Destinazione: rimessa

- Costituito unico vano con annesso servizio igienico, con accesso dalla via Ferma n.40, tramite ampia apertura carrabile dotata di infisso in ferro; rifiniture sono in discreto stato di conservazione con pavimentazione in ceramica, intonaco alle pareti, servizio igienico completo con rivestimento in ceramica alle pareti, infissi esterni in ferro, infisso interno in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con tubature esterne fissate a parete.



	<ul style="list-style-type: none"> • Stato di occupazione: in possesso del debitore esecutato 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie utile mq.65,00 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Valore di stima€. 20.52000 	
	3.14.3 Rimessa - Lotto n.3	
	<ul style="list-style-type: none"> • Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.3, via Ferma n.42, piano T, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.92, superficie mq.103 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Località: Ferma n.42 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione: rimessa 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Costituito unico vano alla stato rustico, con accesso dalla via Ferma n.42, tramite ampia apertura carrabile dotata di infisso in ferro 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Stato di occupazione: in possesso del debitore esecutato 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie utile mq.91,00 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Valore di stima €.... 23.23000 	
	3.14.4 Casa di civile abitazione – Lotto n.4	
	Comune di Mazzarrone, al foglio 310, part.IIa 334, sub.4, via Ferma n.38, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 9,0, superficie mq.186	
	<ul style="list-style-type: none"> • Località: via Ferma nn.38, piano 1-2 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione civile abitazione 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Costituito da piano primo e secondo, collegati tra loro tramite vano scala. 	
	Il <u>piano primo</u> si compone di ingresso e disimpegno, vano studio, n.3 vani letto, vano soggiorno, servizio igienico, cucina con annessa lavanderia e terrazzino con rifiniture di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con oscuranti tipo persiana, interni in legno, servizi igienici dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti,	



impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Il piano secondo è costituito per la maggiore estensione da terrazza praticabile, cui si accede dalla scala attraverso un vano con annesso servizio igienico con rifiniture di discreta fattura: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in legno con oscuranti tipo persiana, interni in legno, il servizio igienico è dotato di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'impianto elettrico è sottotraccia.

- Stato di occupazione: il piano primo è in possesso del debitore esecutato che ivi risiede, il piano secondo è occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 04/11/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 14/11/2022 al n.1274 - serie 3, con durata a tempo indeterminato.

- Superficie utile totale mq. 170,00

- Valore di stima €. 117.134,0

- Costo ripristino piano secondo €7.500,00

- Valore di stima detratti i costi di regolarizzazione € ... 109.635,00

3.1 VERIFICHI, IN RELAZIONE A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, SE ESSO SIA SOGGETTO ALLA NORMATIVA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, E, IN CASO POSITIVO, PROVVEDA ALL'ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Ai sensi della normativa vigente solo gli immobili pignorati avente destinazione di civile abitazione devono essere dotato di Attestato di prestazione energetica.

L'immobile identificato con il sub.1 è privo di impianto termico, quindi è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica, con riferimento allo stato di immobile privo di impianto termico.



L'immobile identificato con il sub. 4, piano primo, è dotato di impianto termico; in questo caso per redigere il certificato è necessario che l'impianto, in particolare la caldaia, sia censito al catasto regionale degli impianti termici a cura di installatore accreditato; in sede di sopralluogo la scrivente ha richiesto al debitore esecutato la produzione in copia del libretto della caldaia dove deve essere annotata la suddetta registrazione. Ad oggi nulla è stato consegnato, quindi non è stato possibile redigere l'APE.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo
- ALL.2 - Documentazione fotografica;
- ALL.3 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale LOTTO 1
- ALL.4 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale LOTTO 2
- ALL.5 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale LOTTO 3
- ALL.6 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale LOTTO 4
- ALL.7 - Contratto di comodato d'uso gratuito LOTTO 1
- ALL.8 - Contratto di comodato d'uso gratuito LOTTO 4 (in parte)
- ALL.9 - Certificato di stato civile del debitore esecutato
- ALL.10 - Attestazione tecnica Comune di Mazzarrone
- ALL.11 - Richiesta accesso agli atti Comune di Caltagirone
- ALL.12 - Documentazione di riferimento per la stima.
- ALL.13 - Attestato di prestazione energetica immobile LOTTO 1

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 5 giugno 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

