

DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Trattandosi di sette immobili autonomi, si può procedere alla vendita costituendo sette lotti, come di seguito descritto.

LOTTO n.1: Autorimessa in Caltagirone, via Crescimanno 1/c, censita al NCEU del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.8, cat. C/6, piano S1, cl.5, mq.87, sup. catastale mq.87, R.C.E. 359,45, quota di proprietà 1/1.

Confini: a sud-est con Via Crescimanno, a sud-ovest con la Via Madonna della Via, a nord con cortile interno stessa proprietà, a nord-est e nord-ovest con proprietà terzi.

VALORE DI STIMA €. 50.112,00.

LOTTO n.2: Abitazione di tipo civile in Caltagirone, via Crescimanno 1/b, censita al NCEU del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.6, cat. A/2, piano 1, cl.8, vani 8, superficie catastale mq.190, R.C.E. 950,28, quota di proprietà 1/1.

Confini: a sud-est con Via Crescimanno, a sud-ovest con la Via Madonna della Via, a nord con cortile interno stessa proprietà, a nord-est e nord-ovest con proprietà terzi.

VALORE DI STIMA €. 142.618,00

LOTTO n.3: Locale commerciale sito in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.30, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.3, cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.44, R.C.E. 436,20, quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord-ovest con via De Amicis, a nord-est con l'altra particella pignorata di cui al civico n.32 (sub.4), a sud-est con cortile condominiale dell'edificio di appartenenza, a sud-ovest con proprietà di terzi.

VALORE DI STIMA €. 39.000,00

LOTTO n.4: Locale commerciale sito in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.32, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.4, cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.45, R.C.E. 436,20, quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord-ovest con via De Amicis, a nord-est con proprietà di terzi, a sud-est con cortile condominiale dell'edificio di appartenenza, a sud-ovest con l'altra particella pignorata di cui al civico n.30 (sub.3).

VALORE DI STIMA €. 39.000,00

LOTTO n.5: Magazzino sito in Caltagirone, Via G. Verdi n.7- 7/A - 7/B, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.1844, sub.11, cat. C/2, piano S1, cl.9, mq 222, superficie catastale mq.246, R.C.E. 1.008,95, quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord con area libera da cui ha l'unico accesso, a est, sud e ovest con terrapieno.

VALORE DI STIMA €. 106.116,00

LOTTO n.6: Magazzino sito in Caltagirone, via L. Pirandello, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.12, cat. C/2, piano S1, cl.4, mq.895, superficie catastale mq.928, R.C.E. 1.848,92, quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord con area condominiale da cui ha accesso, a est e sud con terrapieno, a ovest in parte con terrapieno in parte con la corsia di accesso ai garage di pertinenza delle abitazioni

VALORE DI STIMA €. 490.600,00.

LOTTO n.7: Locale per esercizi sportivi sito in Caltagirone, via L. Pirandello n.4, superficie mq.655, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.109,

part.1325, sub.25, cat. D/6, piano T, R.C.E. 7.115,60, quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord e a est con area condominiale, a sud con la Via Pirandello, a ovest in parte con area condominiale in parte con immobile di altra proprietà.

VALORE DI STIMA €. 751.940,00

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 ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL

SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI

PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA

AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE

PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI

TITOLI. 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 i

beni pignorati di cui ai:

- Lotti 1-2, appartamento e autorimessa, sono in possesso dei debitori esecutati, che risiedono nell'appartamento.

- Lotti n.3-4 sono in possesso dei debitori esecutati.

- Lotto n.5 è oggetto di locazione da data antecedente al pignoramento,

come da contratto consegnato e di seguito allegato, con decorrenza dal

1/4/2000, della durata di anni sei, con rinnovo tacito ogni sei anni in

assenza di diversa comunicazione, con canone annuale di €9.600,00,

che si ritiene congruo alla data odierna, in considerazione del riferimento

OMI e dell'andamento del mercato attuale.

- Lotto n.6 è in possesso dei debitori esecutati.

- Lotto n.7 è oggetto di locazione da data antecedente al pignoramento,

come da contratto consegnato e di seguito allegato, con decorrenza dal

14/11/2018, della durata di anni dieci, con rinnovo tacito ogni dieci anni in

assenza di diversa comunicazione, con canone annuale iniziale di

€30.000,00, che si ritiene congruo alla data odierna, in considerazione del

riferimento OMI e dell'andamento del mercato attuale.

Le formalità esistenti sui beni pignorati 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 che dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

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 Autorimessa – Lotto n.1

- Comune di Caltagirone - F.108, part.1010 sub. 8 cat. C/6, piano S1, cl.5, mq.87, superficie catastale mq.87, R.C.E. 359,45.
- Località: Via Crescimanno 1/c – piano interrato.
- Destinazione autorimessa
- Composta da un vano unico con annesso ripostiglio, con rifiniture in medio stato di conservazione, pavimentazione in marmette, intonaco alle pareti, impianto elettrico sottotraccia; ingresso dalla pubblica via tramite

rampa inclinata munita di cancello carrabile automatizzato.

- Superficie utile mq.87,00.
- Valore di stima €. 50.112,00

3.14.2 Appartamento - Lotto n.2

- Comune di Caltagirone - F.108, part.1010 sub. 6 cat. A/2, piano 1, cl.8, vani 8, superficie catastale mq.190, R.C.E. 950,28.
- Località: Via Crescimanno 1/b – piano primo
- Destinazione: civile abitazione
- Composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con annessa lavanderia e ripostiglio, tre camere da letto, servizio igienico e disimpegni, oltre ballatoi, ubicazione piano primo con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore; rifiniture di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni e interni in legno, servizi igienici dotati di tutti i pezzi sanitari, con rivestimento di ceramica alle pareti, impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

- Superficie utile mq.175,00, aree scoperte mq.48,00.
- Valore di stima €. 146.618,00.

3.14.3 Locale commerciale - Lotto n.3

- Comune di Caltagirone - F.108, part.318 sub.3 cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.44, R.C.E. 436,20.
- Località: Via Edmondo De Amicis n.30 – piano terra
- Destinazione locale commerciale
- Composto da un vano unico con annesso servizio igienico, con rifiniture in mediocre stato di conservazione, pavimentazione in marmette, intonaco

alle pareti, servizi igienici completi, infissi esterni in lamierino, porte su

strada in alluminio con serranda metallica, impianto elettrico sottotraccia.

- Superficie utile mq.40,00.

- Valore di stima €. 39.000,00

3.14.4 Locale commerciale – Lotto n.4

- Comune di Caltagirone - F.108, part.318 sub.4 cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.45, R.C.E. 436,20.

- Località: Via Edmondo De Amicis n.30 – piano terra

- Destinazione locale commerciale

- Composto da un vano unico con annesso servizio igienico, con rifiniture in

mediocre stato di conservazione, pavimentazione in marmette, intonaco

alle pareti, servizi igienici completi, infissi esterni in lamierino, porte su

strada in alluminio con serranda metallica, impianto elettrico sottotraccia.

- Superficie utile mq.40,00.

- Valore di stima €. 39.000,00

3.14.5 Magazzino – Lotto n.5

- Comune di Caltagirone - F.108, part.1844 sub.11 cat. C/2, piano S1, cl.9, mq.222, superficie catastale mq.246, R.C.E. 1.008,95.

- Località: Via Giuseppe Verdi n.7 – piano seminterrato

- Destinazione magazzino

- Suddiviso in parte con partizioni prefabbricate, in parte con tramezzi in

laterizio, funzionali all'attività artigianale-produttiva cui l'immobile è allo

stato adibito da terzi, in forza di contratto di locazione; le rifiniture rilevate

sono in buono stato di conservazione e consone all'attività svolta in atto.

- Superficie utile mq.222,00.

- Valore di stima €. 106.116,00

3.14.6 Magazzino – Lotto n.6

- Comune di Caltagirone - F.109, part.1325 sub.12 cat. C/2, piano S1, cl.4, mq.895, superficie catastale mq.928, R.C.E. 1.848,92.
- Località: Via Luigi Pirandello – piano interrato
- Destinazione magazzino
- E' costituito da unico locale dotato di tre vani di accesso muniti di saracinesca metallica motorizzata, le rifiniture sono al rustico e in buono stato di conservazione, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico sottotraccia.
- Superficie utile mq.892,00.
- Valore di stima €. 490.600,00

3.14.7 Locale commerciale – Lotto n.7

- Comune di Caltagirone - F.109, part.318 sub.26 cat. D/6, piano T, R.C.E. 7.115,60.
- Località: Via Luigi Pirandello n.4 - piano terra
- Destinazione locale per esercizi sportivi
- In relazione all'attuale destinazione d'uso di locale per attività sportiva (Palestra), è suddiviso in due vani con annessi spogliatoi, servizi igienici e ripostigli; le rifiniture sono di recente fattura, essendo stato il locale di recente oggetto di lavori di adeguamento alla destinazione d'uso, quindi in ottimo stato di conservazione e manutenzione, parimenti a infissi interni ed esterni e impianti idrico-sanitari ed elettrico.
- Superficie utile mq.655,00.
- Valore di stima €. 751.940,00

3.15 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 devono essere dotati di Attestazione di prestazione energetica l'appartamento e i locali commerciali, mentre sono esenti autorimessa e magazzini.

Dalle visure esperite al catasto energetico regionale è stato accertato che il locale commerciale ubicato in Via Pirandello n.4 in catasto F.109 part.1325 sub.26, costituente il lotto n.7, è dotato di Attestazione di prestazione energetica, di cui si allega visura, da cui si evince che l'immobile è in classe B con prestazione energetica globale pari a 138,26 kWh/mqxanno.

Non risultano dotati di APE l'appartamento sito in Via Crescimanno n.1/b e i locali commerciali siti in Via Edmondo De Amicis n.30-32.

La scrivente ha provveduto pertanto alla redazione dei relativi attestati e alla registrazione presso il catasto regionale.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- documentazione fotografica degli immobili;
- n.7 planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- n.3 attestati di prestazione energetica e n.1 visura al Catasto energetico;
- documentazione di riferimento per la stima.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 15 giugno 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti