

ASTE GIUDIZIARIE®
diretto dalla Via De Amicis, dal civico n.30 il sub.3 (FOTO N.18), e n.32 il sub.4 (FOTO N.22).

ASTE GIUDIZIARIE®
Entrambi sono costituiti da un unico vano con annesso servizio igienico, (sub. 3 FOTO N.19-20-21, SUB.4 FOTO N.23-24-25), 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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle singole planimetrie catastali di seguito allegate, a meno dell'esistenza di una porta di collegamento tra gli stessi immobili, realizzata sul muro di confine (FOTO N.19).

ASTE GIUDIZIARIE®
Come ricavato dalle stesse planimetrie catastali, la superficie calpestabile di entrambi i locali è pari a mq.40,00.

Allo stato sono in possesso dei debitori eseguiti.

3.2.3.- Magazzino in Caltagirone Via Giuseppe Verdi n.7- 7/A - 7/B

ASTE GIUDIZIARIE®
L'unità pignorata fa parte di un edificio pluripiano (FOTO N.27), ubicato in area periferica della zona centrale del centro urbano del Comune di Caltagirone (FOTO N.26), facilmente raggiungibile dalla Via Crescimanno, traversa della Via Madonna della Via, uno dei tre assi principali della zona nuova del centro urbano, dotata di infrastrutture primarie e secondarie

ASTE GIUDIZIARIE®
L'edificio, realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate, prospetti rifiniti nell'intero, con zoccolatura in pietra al piano terra e intonaco ai piani superiori.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il magazzino è ubicato al piano seminterrato (FOTO N.28-29), con accesso da area esterna munita di cancello corrispondente alla parte terminale della via G. Verdi.

Nella planimetria catastale reperita l'immobile risulta essere costituito da un vano unico con destinazione magazzino, mentre nel corso del sopralluogo eseguito è stato riscontrato che la superficie è suddivisa in vani, con annessi servizi, 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.

Per quanto sopra le rifiniture rilevate sono in buono stato di conservazione e consone all'attività svolta in atto (*FOTO N.30*).

Lo stato dei luoghi è quindi difforme alla planimetria catastale di seguito allegata, per suddivisione interna dello spazio e destinazione d'uso; come ricavato dalla stessa la superficie calpestabile è pari a mq.222,00.

3.2.4.- Locale commerciale e magazzino in Caltagirone Via Pirandello

Le unità pignorate fanno parte di un edificio pluripiano (*FOTO N.32*), ubicato nella zona di nuova espansione a sud del centro urbano del Comune di Caltagirone (*FOTO N.31*), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

In particolare il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è ubicato in via L. Pirandello, uno degli assi principali della zona di nuova espansione.

L'edificio, realizzato negli anni duemila, ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate, prospetti rifiniti nell'intero, con zoccolatura in pietra al piano terra e intonaco ai piani superiori.

Il locale commerciale, a seguito della variazione catastale locale per esercizi sportivi, è ubicato al piano terra (*FOTO N.39-40-41-42*), con accesso diretto dalla Via Pirandello n.4.

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 (FOTO N.39-42-43-44-45-46); le rifiniture sono di recente fattura, essendo stato il locale oggetto di lavori di adeguamento alla destinazione d'uso (rif. CILA prot. 2978 del 18.01.2019 di seguito allegata), in forza di contratto di locazione a terzi, quindi in ottimo stato di conservazione e manutenzione, come osservabile dalla documentazione fotografica allegata, parimenti a infissi interni ed esterni e impianti idrico-sanitari ed elettrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetrie catastale di seguito allegata; come ricavato dalla stessa la superficie utile calpestabile è pari a mq.655,00. Allo stato l'immobile è oggetto di locazione.

Il magazzino è ubicato al piano interrato (FOTO N.35), con accesso da area esterna recintata (FOTO N.34) munita di cancello automatizzato sulla Via Pirandello (FOTO N.33).

E' costituito da unico locale dotato di tre vani di accesso muniti di saracinesca metallica motorizzata (FOTO N.35).

Le rifiniture sono al rustico e in buono stato di conservazione (FOTO N.36-37-38), con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico sottotraccia.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale reperita; la superficie utile calpestabile è di mq.892,00.

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.

Gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati sono stati edificati in data successiva al 02.09.1967.

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 EFFETTUO 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, QUANTIFICHI 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.

Dalle visure eseguite presso l'UTC del Comune di Caltagirone è stato possibile

reperire i seguenti dati.

3.4.1.- Autorimessa e abitazione in Caltagirone via Crescimanno

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato a seguito di con regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Caltagirone, di cui l'ultima è la n.39/88; nel corso del sopralluogo è stata verificata la conformità tra planimetria catastale (depositata nel 1988) e lo stato dei luoghi attuale.

Si desume pertanto che gli immobili pignorati sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

3.4.2.- Locali commerciali in Caltagirone Via Edmondo De Amicis n.30-32

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato a seguito di con regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Caltagirone, di cui l'ultima è la n.219/85; nel corso del sopralluogo è stata verificata la conformità tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale.

Si desume pertanto che gli immobili pignorati sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

3.4.3.- Magazzino in Caltagirone Via Giuseppe Verdi n.7

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato a seguito di con regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Caltagirone, di cui l'ultima è la n.113/85; nel corso del sopralluogo è stata verificata la non conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi, per destinazione d'uso e configurazione planimetrica.

Dalle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita e in atti, non si è avuto riscontro di autorizzazioni di legge alle suddette variazioni, l'immobile pertanto è allo stato difforme, per destinazione d'uso e distribuzione interna, ai titoli abilitativi di riferimento.

Si precisa che nella scrittura privata di locazione si fa riferimento all'immobile

con destinazione d'uso di magazzino.

Per regolarizzare l'immobile occorre presentare una SCIA per cambio di destinazione d'uso e realizzazione di opere interne, con oblazione minima di € 516,00, soggetta a conguaglio a seguito dell'istruttoria da parte dell'ufficio, oltre spese tecniche e amministrative, che si stimano in €. 3.000,00.

3.4.4.- Locale commerciale e magazzino in Caltagirone Via Pirandello

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato con C.E. n.47 del 12/03/1998 e n.10 del 06/10/2000, e dotato di certificato di agibilità e abitabilità in data 01/11/2000.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la conformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

Per il locale a piano terra è stata altresì verificata la conformità alla SCIA - presentata in data 19/01/2019 prot.2978 - per le variazioni apportate a seguito del cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale per attività sportive, come da contratto di locazione in essere.

Gli immobili pignorati sono quindi conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e dotati di permesso di abitabilità e agibilità.

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) 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, superficie catastale mq.87, R.C.E. 359,45.

2) Abitazione di tipo civile in Caltagirone, via Crescimanno n.1/b, censita al

NCEU i 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.

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.

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.

5) Magazzino sito in Caltagirone, via G. Verdi n.7, 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.

6) Magazzino sito in Caltagirone, via L. Pirandello s.n., 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.

7) Locale per esercizi sportivi sito in Caltagirone, via L. Pirandello n.4, censito

al NCEU del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.25, cat. D/6,

piano T, R.C.E. 7.115,60.

Si precisa che, come riportato nel certificato notarile in atti, il suddetto

immobile deriva dall'accorpamento degli immobili pignorati censiti al F.109

part.1325 sub.24 e 25, soppresse dal 24/07/2019 in forza di variazione del

22/07/2019 prot. n.CT122663 in atti dal 24/07/2019 n.33965.1/2019.

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a

quella contenuta nell'atto di pignoramento, a meno di quello di cui al superiore

punto 7) per il quale pur non corrispondendo i dati riportati nell'atto di

pignoramento a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

LOTTE 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 per l'intero ai debitore esecutati, come da atti di compravendita riportati nel paragrafo che segue.

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.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono
pervenuti ai debitori eseguiti come di seguito descritto.

1) *"La piena proprietà del F.108 part.1844 sub.11, è pervenuta per atto di
acquisto a ministero Notaio Romero Paolo del 25/05/1988 rep.52776,
trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo
Reg. Part. 17767 Reg. Gen. 24143 del 18/06/1988, dalla società [REDACTED]
[REDACTED], con sede a Caltagirone (CT), titolare
della piena proprietà.*

2) *"La piena proprietà del F.108 part.1010 sub.6 e 8, è pervenuta per atto di
acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del 30/12/1988 rep.13009,
trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo
Reg. Part. 1587 Reg. Gen. 1895 del 14/01/1989, dalla società [REDACTED]
[REDACTED], con sede a Caltagirone (CT), titolare
della piena proprietà.*

3) *"La piena proprietà del F.108 part.318 sub.3 e 4, è pervenuta per atto di
acquisto a ministero Notaio Romero Paolo del 25/05/1988 rep.52776,
trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo*