

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL) Tel 0933-907812 / 3333168348 pec:sebastiano.quartarone@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela
dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 130/2013 cui è riunita la
57/2018 promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA. c/
**+ 2. Integrazione Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio.**

Premessa

Nella procedura di cui in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano, ha disposto il richiamo dello scrivente CTU dott. ing. Sebastiano Quartarone, convocandolo per l'udienza dell'1/12/2022, dove, sotto il vincolo del giuramento prestato, veniva incaricato di rispondere al quesito posto dal Professionista Delegato che chiedeva di *"rivalutare il bene immobile sito in Niscemi alla luce delle modifiche riscontrate al piano terra e successive alla redazione della CTU in atti"*.

Dopo l'analisi della documentazione di causa, in data 19/01/2023, si è proceduto ad un sopralluogo limitatamente al piano terra del fabbricato, sito in Niscemi nella via Tunisi n.122, nel corso del quale si è preso atto dello stato dei luoghi, eseguito contestuale rilievo metrico e fotografico. Al sopralluogo, hanno partecipato i coniugi
(attuali esecutati), e l'avv. Rosario Maria Caputo nella qualità di Custode del



bene. Del che è stato redatto il verbale delle operazioni ed allegato alla presente.

Al momento del sopralluogo all'interno del piano terra si sono riscontrate delle modifiche rispetto allo stato dei luoghi già descritto nella CTU depositata in atti in data 08/11/2019.

Le modifiche interne riguardano la realizzazione di una zona cucinapranzo, una camera da letto e l'ampliamento del servizio igienico già esistente. Dette modifiche sono state dettate dalle condizioni di invalidità del sig. . Nella planimetria, allegata alla presente relazione, sono riportate le modifiche interne. Come dichiarato dagli stessi coniugi le modifiche non sono state ne comunicate al Comune di Niscemi ne aggiornate nella planimetria catastale.

Dal punto di vista catastale la destinazione d'uso non è stata alterata perché la categoria catastale del bene è A/4 (abitazioni di tipo popolare). Stessa cosa dicasi per il valore attribuito al bene che lo scrivente CTU ritiene inalterato rispetto a quello assegnato nella relazione di CTU del 2019 ossia € **45.000,00** (euro quarantacinquemila).

A parziale modifica di quanto dichiarato nella precedente CTU [risposta al Punto c) di pag. 11 dove era stato dichiarato che "il fabbricato era stato edificato su terreno acquistato ecc"], si fa presente che il Piano terra del fabbricato è pervenuto ai coniugi in forza dell'atto di compravendita Notar Gian Vincenzo Pisa di Niscemi del trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il .i nn°

. Questo fatto in sostanza non modifica le cose perché l'unità immobiliare composta da piano terra e primo piano rimane abusiva, proprio per il fatto che il primo piano è stato realizzato senza titolo concessorio.

Infine si ribadisce quanto già affermato nella perizia originaria [risposta h) di pag. 13] che, per il bene in questione non è possibile accedere a forme di regolarizzazione edilizia perché:

- non rientra nei casi previsti dall'art. 40 della L. 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si agisce non sono antecedenti alla data (1 ottobre 2003) di entrata in vigore dell'ultima legge di condono (L. 326 del 2003 di conversione del d.l. n. 269/2003);

Qualora il bene risultasse sanabile i costi inerenti la sanatoria edilizia comprensivi di oblazione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche ammonterebbero complessivamente ad € 18.000, a quest'importo andrebbero aggiunti € 500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione integrativa.

Si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Planimetria stato dei luoghi;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica.

Gela li, 07/02/2023

IL C.T.U.

dott. ing. Sebastiano Quartarone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventitre il giorno 19 del mese di GENNAIO
alle ore 18,00, il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone,
in riferimento all'incarico integrativo alla Consulenza Tecnica
D'Ufficio conferitomi in data 01/12/2022 dal Sig. Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia
Castellano nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 130/2013
promossa da promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT
SPA. c/ + 2, si è recato in Niscemi nella via
Tunisi n° 122 ove ricade uno dei beni oggetto di causa
consistente in una unità immobiliari a due elevazioni (piano
terra e 1°), in Catasto al foglio 32 part.IIIa 1460 sub 3, per
effettuare un sopralluogo. Oltre al sottoscritto CTU sono
intervenuti sigg.:

Attuali esecutori i quali consentono l'accesso
ai luoghi del piano terra oggetto di integrazione
peritale. E' altresì presente l'ouv. Rosaria
Monica Coputo nella qualità di custode
del bene. Durante il sopralluogo vengono
eseguiti rilievi metrici e fotografici.
Si sta atto che al piano terra dell'unità
immobiliare oggetto della causa, in epoca
successiva al deposito delle conclusioni

tecniche all'Ufficio, si sono eseguiti
dei lavori di divisione interna e di
finiture, con il fine di rendere
abitabili i luoghi. Questi vengono, allo
stato, utilizzati per motivi di salute
dello stesso sig. in quanto involato.
All'ora 18.30 ultimata le operazioni
di sopralluogo viene chiuso il presente
verbale.

L. E. S.

Luigi C. C. C.
IL CTU Sebastiano