STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL) Tel: 0933907812 / 3333168348 e-mail:sebastiano.quartarone@ingpec.eu

Firmato digitalmente da

SEBASTIANO QUARTARONE

CN = QUARTARONE SEBASTIANO
O = non presente
SerialNumber = IT:QRTSST63L30D960N
C = 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.

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano con decreto del 10/06/2019 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

Il sottoscritto, comparso all'udienza del 17/07/2019, prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 506a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

b) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo, di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;*

c) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

d) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

e) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

f) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

g) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:*

h) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o beati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

i) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

j) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

l) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

m) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

n) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

o) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

p) accerti se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali con un sopralluogo fissato per il giorno 24/09/2019 alle ore 15,30, presso l'immobile sito in Niscemi nella via Tunisi n. 122 censito nel catasto fabbricati al foglio 32 part.lla 1460 sub 3 e successivamente presso i terreni siti in Gela nella c.da Bulala, distinti nel catasto terreni al fg. 248 particelle 540 e 451. Al sopralluogo hanno preso parte i sigg. e entrambi figli dei sigg. e ; ed infine l'ing. Salvatore Latone intervenuto nella qualità di collaboratore di fiducia del CTU. Nel corso del sopralluogo si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, verificarne la consistenza sulla scorta della documentazione catastale reperita dallo scrivente, eseguire rilievi fotografici e metrici. Le risultanze del sopralluogo sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

1) appezzamento di terreno della superficie di mq. 1.570, sito in Gela nella c.da Bulala, meglio distinto al Catasto Terreni al fg. 248 particella 540;
2) appezzamento di terreno della superficie di mq. 4.830, sito in Gela nella c.da Bulala, meglio distinto al Catasto Terreni al fg. 248 particella 451;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bbf78e80da1

3) abitazione di tipo popolare sita nel comune di Niscemi in via Tunisi n. 122, meglio distinta in Catasto Fabbricati al fg. 32 particella 1460 sub 3 piano T-1.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice considerando dapprima i due terreni costituenti un unico lotto e successivamente l'immobile di Niscemi.

1) e 2) Terreni agricoli con serre, siti in Gela nella c.da Bulala.

Dati catastali: CT del Comune di Gela:
- foglio 248, part.lla 540, qualità serra, classe U, sup. (00.15.70), R.D. € 64,79, RA € 29,19;
- foglio 248, part.lla 451, qualità serra, classe U, sup. (00.48.30), R.D. € 199,31, RA € 89,80.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è costituito da un complesso agricolo composto da terreni con serre, da un fabbricato di circa 185 mq adibito a deposito e da un pozzo utilizzato per l'irrigazione.
I beni distano dal centro abitato circa 11,5 km, sono raggiungibili da Gela percorrendo la SS 115 (Gela-Vittoria) fino all'incrocio con la SP 51 che imboccata la si percorre fino all'intersezione con la SP 193 e da qui dopo averla percorsa per circa 2,6 km. si imbocca una stradina sterrata percorrendola per circa 350 mt.. Al complesso si accede attraverso un cancello in ferro, azionato manualmente.
Come detto sui terreni sono presenti impianti serricoli costituiti da strutture realizzate con paletti in cemento e assi di legno il tutto rivestito con teli di plastica, esiste impianto di irrigazione a goccia in pead, la superficie complessiva occupata dalle serre si aggira intorno ai 6.000 mq (foto da n° 1 a n° 20);
- Nella particella 540 insiste un fabbricato avente un'area di sedime di circa 185 mq. ed alto 3,50 m., tale fabbricato si presenta allo stato grezzo con struttura in muratura in conci di tufo e copertura con onduline in fibrocemento e porte in ferro. Il fabbricato viene utilizzato per il ricovero degli attrezzi e/o macchinari. (foto n° 14/15/16).

E' presente inoltre:
- un pozzo costituito da anelli circolari in cls prefabbricato del diametro di m. 6,50 (vedi foto n° 17) tale pozzo è utilizzato per l'irrigazione; da specifica indagine condotta presso il Genio Civile di Caltanissetta il detto pozzo risulta autorizzato con D.A. n. 00898/5 del 22/5/1992 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia n. 38 del 24/09/1994. Il D.A. sopra menzionato è scaduto il 13/05/2019 ed a tutt'oggi il proprietario non ha presentato alcuna istanza di rinnovo del D.A..

I beni confinano a est con Strada interpoderale, a ovest con terre degli stessi proprietari, a sud con terre di proprietà di a nord con terre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

di proprietà di , salvo migliori e più attuali confini.

a[1]) Proprietà del bene – I beni sono per l'intero della proprietà dell'esecutato sig. io nato a Niscemi (CL) il ; in regime di comunione dei beni con la sig.ra a nata a Niscemi il .

b) Provenienza dei beni – Ai sigg. , gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti: part.lla 540 (ex 178) e 451 (ex 112) al solo (senza indicato il regime patrimoniale) giusto atto di compravendita in Notar di Vittoria, del ai nn. , da potere di , nato a Vittoria il e nato a Vittoria il giorno .

c) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

d) Verifica accatastamento – I terreni risultano regolarmente censiti in catasto. Si rileva che la visura relativa alla particella 540 del foglio 248 riporta come ditta intestataria il sig. e nato a Niscemi l'11/02/1946 codice fiscale , mentre la particella 451 risulta, per intero, intestata al sig. .
Non risulta censito in catasto il fabbricato ricadente nella particella 451.

e) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 23/01/2004 ai nn° 1392/90, per un importo di euro 33.908,52 (sorte capitale di euro 16.954,26) a favore del MONTEPASCHI SERIT SPA, codice fiscale 00833920150 contro nato a Niscemi il codice fiscale , sopra le particelle 451 e 112/d (oggi 540) del foglio 248 del Comune di Gela per l'intera proprietà;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 16/03/2005 ai nn° 3713/1039, nascente da atto pubblico amministrativo del 10/03/2005 di MONTEPASCHI SERIT SPA di Caltanissetta rep.26158/2004 per un importo di euro 9.594,92 (sorte capitale di euro 4.797,46) a favore del MONTEPASCHI SERIT SPA, codice fiscale 00833920150 contro nato a Niscemi il codice fiscale , sopra le particelle 451 e 112/d (oggi 540) del foglio 248 del Comune di Gela per l'intera proprietà;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 01/02/2012 ai nn , a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio di Caltagirone rep. . er un importo di euro 200.000,00 (sorte capitale di euro 100.000,00) a favore di CREDITO SICILIANO SPA con sede a Palermo codice fiscale 04226470823; contro: nato a Niscemi il codice fiscale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bbf78e80da1

per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 (Comune di Gela) e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 (Comune di Niscemi) in qualità di terzo datore di ipoteca;
nata a Niscemi il codice fiscale , per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 (Comune di Gela) e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 (Comune di Niscemi) in qualità di terzo datore di ipoteca;
nata a Niscemi il codice fiscale sopra le particelle 559, 539 e 560 in qualità di debitore ipotecario.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 19/11/2018 ai nn° 10749/9121, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta in data 18/09/2018 rep. 1045 a favore di TIBERIO SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 09664720969, contro:
nato a Niscemi il ; codice fiscale per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 (Comune di Gela) e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 (Comune di Niscemi);
nata a Niscemi il codice fiscale , per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 (Comune di Gela) e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 (Comune di Niscemi);
nata a Niscemi il codice fiscale , sopra le particelle 559, 539 e 560.

f) Destinazione urbanistica del bene – I terreni oggetto della presente procedura per effetto del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gela approvato con D.D.G. n° 169 del 12/10/2017 a firma del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di approvazione della revisione del Piano Regolatore Generale, del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Comune di Gela, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana parte I° n° 51 del 24/11/2017, ricadono in zona: **E1 "AREE PER USI AGRICOLI"** – "Copertura in toto"; sull'area inoltre insistono:
Vincolo ZPS normato dall'art. 30 dell'NTA - Codice ITA050012, Copertura in toto.
Vincolo SIC normato dall'art. 30 dell'NTA - Codice ITA050001, Copertura in toto.
In allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica dei terreni n° 398/2019 rilasciato dal Comune di Gela in data 08/10/2019.

g) Conformità urbanistica del bene – Dalle ricerche eseguite dallo scrivente è emerso che:

Il fabbricato ricadente all'interno della particella 451 risulta edificato in assenza di concessione edilizia e da informazioni assunte presso il competente Ufficio edilizia del Comune di Gela questi non risulta sanabile in quanto non conforme alle norme di PRG. Ed inoltre, a parere dello scrivente, vi sono altri aspetti per i quali, per il detto, bene non è possibile accedere a forme di regolarizzazione edilizia in quanto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

- 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);
- non rientra nei casi previsti dell'art. 34 del DPR 380/2001, in quanto la demolizione dell'opera abusiva "...può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità...".

Per il ripristino dello stato dei luoghi, e quindi per la demolizione delle opere abusive realizzate è necessaria la somma di euro 15.000,00, che comprende la demolizione il trasporto a rifiuto ed i relativi oneri.

Mentre per quanto riguarda il pozzo ad anelli prefabbricati, ricadente all'interno della particella n. 451 come detto sopra è stato regolarmente denunciato al Genio Civile di Caltanissetta risulta autorizzato con D.A. n. 00898/5 del 22/5/1992 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia n. 38 del 24/09/1994. Il D.A. sopra menzionato è scaduto il 13/05/2019 ed a tutt'oggi il proprietario non ha presentato alcuna istanza di rinnovo del D.A..

h) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – I beni sono occupati dai sigg. [redacted] degli odierni esecutati, in regime di comodato d'uso gratuito.

i) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **"Terreni con serre aventi superficie complessiva di mq. 6.400, siti in Gela (CL) nella c.da Bulala**.

j) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 40.000,00 (Euro quarantamila/00)**.
Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili similari che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato. Per gli impianti serricoli è stato considerato il valore residuo.

k) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita dei beni in un unico lotto.

l) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie degli immobili e documentazione catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

m) Quota di possesso del bene – I beni sono, per l'intero di proprietà, degli esecutati sigg. [redacted] nato a Niscemi il [redacted]; codice fiscale [redacted] in regime di comunione dei beni con la sig.ra [redacted] nata a Niscemi il [redacted] codice fiscale [redacted].

n) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo a persone fisiche.

o) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 03/10/2018 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 10749/9121 del 18/11/2018, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutati [redacted] oggetto della odierna esecuzione immobiliare.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Il fabbricato presente nella particella 540 in relazione alla tipologia costruttiva ed al tipo di utilizzo non sono soggetti alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Infatti l'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/2005 così recita: *"... 3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:*
c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati...".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

3) Appartamento per civile abitazione sito in Niscemi nella via Tunisi n° 122, PT – 1°P.

Dati catastali: NCEU del Comune di Niscemi - foglio 32, part.lla 1460, sub 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 82,43. Superficie catastale 90 m^2.

a) Descrizione dell'immobile – Il bene è una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra e primo piano di un fabbricato con accesso ubicato sulla via Tunisi n° 122.
Tale unità, presenta complessivamente una superficie lorda abitabile di mq. 90,00 circa (circa 45 mq. a piano), con balcone al 1° piano, prospiciente la via Tunisi, di superficie pari a 4,00 mq. circa, presenta il prospetto esterno dell'immobile completamente rifinito con intonaco civile per esterni. Il fabbricato di che trattasi consta inoltre di ulteriori due piani presumibilmente abitati dagli stessi coniugi . Al piano terra vi è un unico vano, con finiture medie, utilizzato come magazzino e/o garage ed un bagno accessibile dal vano scala. Al primo piano è presente una cucina e un soggiorno.
Gli interni del primo piano risultano rifiniti in ogni loro parte, con pavimentazione e battiscopa in ceramica, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera, completi di persiane in alluminio preverniciato. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico, presente al piano terra, ricavato nel vuoto scala, presenta solamente un lavabo, ed un vaso igienico con pavimentazione e pareti in piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonomo alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio. (foto da n° 1 a n.10).
Il bene confina a sud con la particella n. 1459 a nord con la 1969 ad ovest con la via Tunisi da cui si accede, a est con la stessa particella ma di proprietà di altri.

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per 1/2 per ciascuno in quota indistinta e indivisa ed in regime di comunione legale, degli esecutati sigg.ri. nato a Niscemi il ; codice fiscale e nata a Niscemi il codice fiscale .

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto agli esecutati sigg.ri nato a Niscemi il codice fiscale sig.ra nata a Niscemi il codice fiscale per averlo realizzato su terreno pervenuto con atto di compravendita in Notar Gian Vincenzo Pisa di Niscemi del 30/06/1975, trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il ai nn° da potere di nato a Niscemi .

d) Verifica della completezza della documentazione in atti – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bf78e80da1

espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale riporta le consistenze riscontrate sui luoghi.

f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli – Come si evince dalla dichiarazione notarile allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 23/01/2004 ai nn° 1392/90, per un importo di euro 33.908,52 (sorte capitale di euro 16.954,26) a favore del MONTEPASCHI SERIT SPA. codice fiscale 00833920150 contro nato a Niscemi il codice fiscale , sopra la particella 1460 sub 3 del foglio 32 del Comune di Niscemi per la proprietà di 1/2;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 16/03/2005 ai nn° 3713/1039, nascente da atto pubblico amministrativo del 10/03/2005 di MONTEPASCHI SERIT SPA di Caltanissetta rep.26158/2004 per un importo di euro 9.594,92 (sorte capitale di euro 4.797,46) a favore del MONTEPASCHI SERIT SPA, codice fiscale 00833920150 contro nato a Niscemi il , codice fiscale , sopra la particella 1460 sub 3 del foglio 32 del Comune di Niscemi per la proprietà di 1/2;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 01/02/2012 ai nn° 1538/94, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 30/01/2012 notaio Andrea Ciancico di Caltagirone rep. 3660/2926. per un importo di euro 200.000,00 (sorte capitale di euro 100.000,00) a favore di CREDITO SICILIANO SPA con sede a Palermo codice fiscale 04226470823; contro:
  nato a Niscemi il , codice fiscale per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 in qualità di terzo datore di ipoteca;
  nata a Niscemi il codice fiscale , per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32 in qualità di terzo datore di ipoteca;
  nata a Niscemi il codice fiscale sopra le particelle 559, 539 e 560 in qualità di debitore ipotecario.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 19/11/2018 ai nn° 10749/9121, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta in data 18/09/2018 rep. 1045 a favore di TIBERIO SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 09664720969, contro:
  nato a Niscemi il ; codice fiscale per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del foglio 248 e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32;
  nata a Niscemi il codice fiscale , per la quota di ½ sopra le particelle 540 – 451 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bbf78e80da1

foglio 248 e part.lla 1460 sub 3 del foglio 32;

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato ricade nel PRG vigente del Comune di Niscemi in **zona B1** – "Tessuti urbani completati e/o in via di completamento". Per tali zone è previsto un Indice fondiario di 9 mc/mq, una altezza massima di 11 m. e numero massimo di piani edificabili pari a 3.

h) Conformità urbanistica del bene –Il bene oggetto di causa è stato edificato in assenza di concessione edilizia pertanto risulta abusivo a tutti gli effetti.

Per tale abuso, a parere dello scrivente, non è possibile accedere a forme di regolarizzazione edilizia perchè:

- 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 in questione risultasse sanabile i costi inerenti la sanatoria edilizia comprensivi di oblazione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche ammonterebbero complessivamente ad **€ 18.000**

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, cosi come accertato in sede di sopralluogo è occupato dagli attuali esecutati coniugi

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "**Abitazione per civile abitazione al piano T – 1° di un fabbricato sito in Niscemi (CL), con ingresso dalla via Tunisi n° 122, avente superficie lorda complessiva di circa mq. 90,00 (45 mq a piano).**

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)**.
Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili similari che sono stati oggetto di compravendita. Il valore determinato è al lordo dei costi relativi ad una eventuale sanatoria del bene. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

l) Vendita in unico lotto – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfeea50c08eb98bbf78e80da1

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente fotografie dell'immobile e planimetria catastale dell'immobile.

n) Quota di possesso del bene – I beni sono, per l'intero di proprietà, degli esecutati sigg. nato a Niscemi il , codice fiscale in regime di comunione dei beni con la sig.ra nata a Niscemi il codice fiscale .

o) Eventuale pagamento dell'IVA – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

p) Verifica correttezza dati – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato il 03/10/2018 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 10749/9121 del 18/11/2018, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà degli esecutat oggetto della odierna esecuzione immobiliare.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 05/2019 del 07/10/2020, dalla quale è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "D".

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

- verbale di sopralluogo;
- visure, estratti dei fogli di mappa e planimetria catastale del bene;
- certificato di destinazione urbanistica n° 398/2019 del giorno 08/10/2019;
- nota del Genio Civile attestante la regolarità del pozzo;
- documentazione fotografica;
- certificazione APE e relativa attestazione di trasmissione al catasto energetico della regione Sicilia;
- n° 1 ricevute di posta certificata e n° 2 ricevute raccomandate A/R per inizio operazioni peritali e sopralluogo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

- n° 1 ricevuta di posta certificata e n° 2 ricevute raccomandata A/R per trasmissione della relazione peritale alla parte esecutata.

Gela li, 04/11/2019

IL C.T.U.
dott. ing. Sebastiano Quartarone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bbf78e80da1

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'anno duemiladiciannove il giorno 24 del mese di SETTEMBRE alle ore 15,30, il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, in riferimento all'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio conferitomi in data 17/07/2019 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 130/2013 cui è riunita la n° 57/2018, promossa da CERVED S.p.A. c/ Barone Quintalina + 2, si è recato in Niscemi nella via Tunisi n°122 ove insiste il fabbricato a piano terra e piano primo oggetto di causa distinto al NCEU Comune di Niscemi fg. 32 part. 1460 sub 3, per effettuare un sopralluogo conoscitivo. Sono intervenuti i sigg.: e n.q. di figli del sig. che hanno consentito al CTU l'accesso ai luoghi. È altresì presente il dott. ing. Salvatore Latone nella qualità di collaboratore di fiducia del CTU. Durante il sopralluogo vengono visionati i luoghi e confrontati con la documentazione catastale, contestualmente viene eseguito il rilievo fotografico. Il sopralluogo è poi ~~cont~~ proseguito presso i terreni oggetto di causa siti nel territorio di Gela nella c.da Bulala in Catasto al

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 248 part.lle 451 e 540. Anche nei detti beni vengono eseguiti rilievi fotografici e metrici. Completate le operazioni di sopralluogo viene chiuso il presente verbale alle ore 16,45.

Letto

IL CTU Sebastiano

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: QUARTARONE SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 508a1b7dedfea50c08eb98bf78e80da1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009