

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:

QUARTARONE SEBASTIANO

Firmato il 10/12/2020 15:59

Seriale Certificato: 136434489280908941777377261828071991017

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

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

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 28/2019 promossa da Soc.

Agr. Sicil Vivai a r.l. c/ 

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano con decreto del 08/01/2020 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 26/02/2020, 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;*

- 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;*

- 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'acquisto (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.);*

- 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) alleggi 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 1. 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*

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 14/07/2020 alle ore 10,00, presso l'immobile a piano terra e primo piano sito in Niscemi nella contrada Benefizio censito nel catasto terreni al foglio 57 part.IIIa 451 sub 1. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto CTU, hanno preso parte il [REDACTED] (parte esecutata) e 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, verificandone la consistenza sulla scorta della documentazione catastale, ed eseguendo il rilievo fotografico. Le risultanze del sopralluogo sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente bene:

1) abitazione di tipo popolare sita nel comune di Niscemi in Benefizio, meglio distinta in Catasto Terreni del Comune di Niscemi al fg. 57 particella 451 sub 3 piano T-1° cat. A3 classe 2 consistenza vani 14 Rendita Catastale € 477,21.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

3) Immobile per civile abitazione sito in Niscemi nella contrada Benefizio, PT – 1°P.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi - foglio 57, part.IIa 451, sub 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 14 vani, Rendita € 477,21 (attribuita d'ufficio)

a) Descrizione dell'immobile – In realtà il bene oggetto di causa è un complesso edilizio giacente su un'area complessiva di 654 mq. costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione costituito da due elevazioni piano terra e primo piano, annesso al fabbricato vi sono due magazzini ed una area di pertinenza che in parte è recintata (vedere planimetria allegata)

Il bene, è ubicato a circa 6,6 km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la SP 10 in direzione Gela (circa km 4,6) per poi immettersi a dx nella SP82 e percorrendo la strada sterrata per circa 2 km, l'immobile è a supporto dei terreni agricoli, di proprietà dello stesso [REDACTED] censiti in catasto alle particelle 450 e 452. L'accesso al bene avviene attraverso le dette particelle. La parte di fabbricato utilizzato a civile abitazione presenta un piano terra con una superficie lorda di circa 168 mq ed un primo piano con superficie di circa 115 mq. l'abitazione presenta una distribuzione degli spazi con la zona giorno ubicata al piano terra e la zona notte al primo piano, a quest'ultima l'accesso è consentito attraverso una scala interna. La struttura portante è di tipo mista ossia cemento armato e muratura portante, il solaio di interpiano è in latero-cemento mentre la copertura del fabbricato è in legno a due falde con sovrastante manto di tegole siciliane. Le finiture sono di modesta qualità, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato specchiatura in vetrocamera e quelli interni sono in legno del tipo tamburato (documentazione fotografica da n. 1 a 5 e da n. 8 a 19).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale emerge che la sagoma del fabbricato non corrisponde con lo stato dei luoghi infatti è presente a sud, al piano terra del fabbricato, una porzione recentemente realizzata (documentazione fotografica nn. 1/2/3 parte di fabbricato con intonaco bianco) tale porzione ricade all'interno della particella 452.

Ad est del corpo di fabbrica adibito ad abitazione vi è un magazzino con copertura metallica e sovrastante lamiera grecata di superficie di circa 140 mq. (documentazione fotografica n. 6 e n. 20) a nord è presente un altro magazzino a struttura metallica di circa 90 mq.. Al fabbricato è annessa, a sud-est, una tettoia di superficie pari a 35 mq. Infine sono presenti le aree scoperte di pertinenza, una recintata di mq. 105 ad est del magazzino ed una posta a sud, di mq. 110 circa antistante il magazzino e l'area recintata anzidetta (vedere planimetria allegata con distribuzione degli spazi e fotografie nn. 1/4/6/7).

Il bene confina su tutti e quattro i lati con terre di proprietà dell'attuale esecutato [REDACTED] censite in Catasto al foglio 57 part.IIe 450 e 452.

b) Proprietà del bene – Il bene è di proprietà, per intero, del sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

c) Provenienza del bene – Il bene è pervenuto all'esecutato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per averlo realizzato su terreno pervenuto con atto di compravendita in Notar Filippo Ferrara di Niscemi del 30/03/1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caltanissetta il 16/04/1982 ai nn° 4528/3937, da potere di [REDACTED].

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 l'espletamento dell'accertamento.

e) Verifica accatastamento – Il bene è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Niscemi. Dalle ricerche effettuate non esiste alcuna planimetria catastale, pertanto allo stato, necessiterebbe la redazione del tipo Mappale, della planimetria catastale e conseguente deposito presso l'Agenzia del Territorio Il bene è stato censito d'Ufficio a seguito di accertamento del 06/12/2011 protocollo n. CL0138782 in atti dal 06/12/2011 con attribuzione rendita presunta n. 6038.1/2011. Al Catasto terreni del Comune di Niscemi la particella 451 ha una superficie di 654 mq. ed è stata generata sopprimendo dapprima le part.ile 137 e 437 e dopo la part.lla 453. I costi presunti per la regolarizzazione catastale dell'immobile ammontano complessivamente ad € **2.500,00**

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 11/03/2011 ai nn° 3160/416, per un importo di euro 738.400,22 (sorte capitale di euro 369.200,11) a favore di SERIT SICILIA SPA, codice fiscale 00833920150 contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], gravante sul mappale 137;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 20/11/2017 ai nn° 11089/1093, per un importo di euro 10.000,00 (sorte capitale di euro 6.099,85) a favore del Vivaio Omega Plant dei Fratelli Gentile Vincenzo e Giuseppe, con sede in Vittoria codice fiscale 00779350883, contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], sopra la particella 451 sub 1 del foglio 57 del Comune di Niscemi per la proprietà di 1/1;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 2/01/2019 ai nn° 3/1, per un importo di euro 22.000,00 (sorte capitale di euro 11.792,69) a favore di Sicil Vivai soc. agr. a r.l., con sede in Scicli codice fiscale 01270160888, contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sopra la particella 451 sub 1 del foglio 57 del Comune di Niscemi per la proprietà di 1/1;

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 08/07/2019 ai nn° 7134/6095, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta in data 16/05/2019 rep. 1045, a favore di Sicil Vivai soc. agr. a r.l., con sede in Scicli codice fiscale 01270160888, contro [redacted] codice fiscale [redacted] sopra la particella 451 sub 1 del foglio 57 del Comune di Niscemi per la proprietà di 1/1

g) Destinazione urbanistica del bene – Il bene da periziare è un fabbricato pertanto non necessita di informazioni riguardanti la destinazione urbanistica.

h) Conformità urbanistica del bene – Dalle ricerche effettuate presso la ripartizione "Urbanistica ed edilizia del Comune di Niscemi è emerso che il bene oggetto di causa è privo di titoli abilitativi edificatori pertanto risulta a tutti gli effetti abusivo.

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 **€ 45.000**

i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene – Il bene, così come accertato in sede di sopralluogo è occupato da [redacted] e dalla sua famiglia ove è presente il figlio [redacted]. Su esplicita domanda lo stesso esecutato ha dichiarato che "il fabbricato è concesso in affitto a [redacted], ma allo stato non è nelle condizioni di fornire copia del contratto".

Lo scrivente CTU ha condotto una ricerca presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gela, sull'esistenza o meno di contratti d'affitto, all'Esito della ricerca è emerso che per, il fabbricato in questione, non c'è alcun contratto d'affitto ma che esiste un contratto di locazione tra [redacted] ed [redacted] che interessa i terreni circostanti il fabbricato e che tramite questi è consentito l'accesso al fabbricato. Il contratto in questione è stato stipulato in data 15/07/2019 registrato in data 27/07/2019 presso l'Ufficio Territoriale di Gela al n° 3t/913. Tale contratto sarà allegato alla presente relazione.

j) Elementi utili per la vendita del bene – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: **"Fabbricato per civile abitazione PT – 1° sito in Niscemi (CL), c.da Benefizio, avente superficie lorda complessiva di circa mq. 283,00 (168 mq al piano terra e 115 mq al primo piano) con annessi magazzini ed aree di pertinenza.**

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00).**

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Il valore determinato è al lordo dei costi relativi ad una eventuale sanatoria del bene e della regolarizzazione catastale. 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.

Si fa presente che il valore determinato non tiene conto degli eventuali oneri da sostenere per la sanabilità del bene e già quantificati nella risposta al quesito **h)**

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

m) Allegati fotografici e planimetrici – In allegato alla presente la documentazione fotografica dell'immobile e planimetria del bene, con la distribuzione schematica degli spazi, realizzata dallo scrivente CTU, estratto di Mappa catastale.

n) Quota di possesso del bene – L'Immobile risulta per l'intero di proprietà, dell'esecutato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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 16/05/2019 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta ai nn° 7134/6095 dell'8/07/2019, si evince che il pignoramento ha colpito il bene di proprietà dell'esecutato [REDACTED] oggetto della odierna esecuzione immobiliare.

q) Dichiarazione sulla certificazione energetica – Per la porzione di fabbricato adibito a civile abitazione è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 02/2020 del 09/12/2020, dalla quale è emerso che la classe energetica dell'edificio oggetto della presente procedura è la "F".

Mentre i magazzini annessi al fabbricato, 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.

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

In allegato:

- verbale di sopralluogo;
- schema planimetrico del bene;
- visura storica del Catasto terreni, visura Catasto urbano, estratto del foglio di mappa;
- Corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate di Gela riguardante l'esistenza di contratto d'Affitto
- documentazione fotografica;
- certificazione APE e relativa attestazione di trasmissione al catasto energetico della regione Sicilia;
- n° 1 ricevute di posta certificata e n° 1 ricevute raccomandate A/R per inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- n° 1 ricevuta di posta certificata e n° 1 ricevute raccomandata A/R per trasmissione della relazione peritale alla parte esecutata.

Gela li, 10/12/2020

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