

**STUDIO TECNICO**  
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

*Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE*  
**AGRONOMO**

**Studio:** Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

**Abitaz:** V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail certificata: [gesualdoincarbone@pec.it](mailto:gesualdoincarbone@pec.it)

95041 CALTAGIRONE

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 83/08 R.G.E.

Promossa da

Gruppo Emme s.r.l.

*Contro*

**GIUDICE:** Dott.ssa Patrizia Cavallaro

**UDIENZA:** 27/10/2017



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE****SEZIONE ESECUZIONI**

L'anno 2017 il giorno 06 del mese di Luglio, il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha depositato la Relazione tecnica di Stima del bene immobile con allegato attestato di prestazione energetica di cui alla Esecuzione Immobiliare N. 83/08.

P r o m o s s a     d a

Gruppo Emme s.r.l.

Contro

***IL CONSULENTE D'UFFICIO***  
***(Dott. Gesualdo Incarbone)***  
***Agronomo***



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 83/08  
Promossa

Gruppo Emme s.r.l.

**Contro**

---

**GENERALITA'**

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto con Ordinanza del 12/05/2017 al fine di procedere alla descrizione e stima del bene immobile che risulta riportato nella procedura di cui all'oggetto nonché alla redazione dell'attestato di prestazione energetico.

Prestato il giuramento promissorio il 17/05/2017, lo scrivente ha dato Comunicazione all'esecutato del sopralluogo per il giorno 31/05/2017 ore 9.30.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

Detto appuntamento è stato differito al giorno 06/06/2017 per indisponibilità dell'esecutato.

Alle operazioni tecniche è stato presente lo stesso esecutato che ha fornito utili elementi per la redazione della Consulenza mentre ha sottoscritto il verbale di sopralluogo per approvazione.



## **OGGETTO DEL MANDATO**

Con la citata Ordinanza del 12/05/2017, allo scrivente nominato il Sig. Giudice del Tribunale dell'Esecuzione ha conferito incarico di procedere alla descrizione e stima del bene riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura N. 83/08.

Il prestato giuramento del 17/05/2017 conferma l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori indicandone il regime patrimoniale;
- Accerti la attuale proprietà e l'esatta provenienza del bene;
- Verifichi la correttezza ed accertamento della documentazione;
- Accerti l'esatta provenienza e se il bene risulta accatastato;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona riportata nello strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene la rispondenza della costruzione, le opere abusive ed istanze di condono;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti se risulta divisibile;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;
- Verifichi se i beni pignorati sono gravati di censo;
- Alleghi idonea documentazione fotografica.

Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.



## **PREMESSA**

Al fascicolo dell'Esecuzione citato in oggetto, il Giudice ha disposto la riunione di altro fascicolo che reca il numero 120/11.

La precedente Gruppo Emme s.r.l. con sede in Martina Franca rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Giuliani del foro di Taranto domiciliata a Caltagirone presso lo studio dell'Avv. Lorenzo Mastrandrea con ricorso per decreto ingiuntivo del 01/02/2007 n. 55 /2007 ingiunto all'esecutato \_\_\_\_\_ il pagamento della somma di Euro 14.580,00 oltre interessi legalai fino al soddisfo in danno della ditta \_\_\_\_\_ con sede a Caltagirone ed in favore della Gruppo Emme, precedente.

Quanto sopra per il mancato pagamento di fatture, per merce fornita. Al suddetto titolo è seguito atto di precetto per la somma di Euro 16.855,14.

La notifica del detto titolo non ha prodotto alcun effetto.

La società Elipso Finance s.r.l. con sede a Milano e per essa, giusta procura speciale, la società Prelios Credit Servicing s.p.a. rappresentata dal procuratore speciale Dott. Fabio Percolla, elettivamente domiciliata a Caltagirone presso lo studio degli Avv. Gitto Giaconia premettono:

che la Elipso Finance ha acquistato pro- soluto dalla banca Antoniana Popolare Veneta i crediti classificati a sofferenza subentrando nei diritti.

La Banca Antoniana Popolare Veneta concedeva

\_\_\_\_\_ un finanziamento per l'importo di Euro 60.000,00 intimandone il pagamento per rate scadute et insolute e per interessi di mora per la totale somma di Euro 66.558,98 oltre interessi e spese fino al soddisfo.



## **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il legale che rappresenta la procedente Gruppo Emme s.r.l. nel richiamare il notificato decreto ingiuntivo e l'atto di precetto all'esecutato ed in considerazione del decorso il termine legale, ha sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente immobile:

- Unità immobiliare sita in Caltagirone riportato al Catasto Fabbricato Foglio 108 part. 764 sub. 11 categ. A/2 cl. 3 consistenza vani 6.5 con la rendita di Euro 335,70. Viale Mario Milazzo piano 4 per la quota indivisa di 1/2.

Il titolo sopra riportato è stato consegnato allo stesso esecutato in data 12/05/2008. L'ufficiale Giudiziario ha ingiunto ad \_\_\_\_\_ di ostenersi da qualsiasi atto che possa sottrarre alla garanzia del credito il bene pignorato.

La citata società Elipso Finance a garanzia del finanziamento concesso dalla Banca Antoniana Popolare Venera i debitori concedevano ipoteca Volontaria per la somma di Euro 120.000,00 sul seguente immobile:

- Appartamento in Caltagirone Viale Mario Milazzo 37 composto da 6,5 vani riportato al Catasto fabbricati sul foglio 108 part. 764 sub. 11 categ. A/2 piano 4° di proprietà \_\_\_\_\_ Il superiore atto è stato notificato agli esecutati l'11/08/2011.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

L'atto Giudiziario sopra citato, risulta trascritto alla Agenzia del Territorio Provinciale di Catania al registro generale n. 54723 e particolare n. 39677 del 10/11/2011 n. 211.

Con ricorso per intervento, la Unicredit s.p.a. con sede in Roma Via A. Specchi 16, in virtù del decreto ingiuntivo n. 308/13, non gravato di opposizione e definitivamente esecutivo, dichiara di essere creditore dei [redacted] della complessiva somma di Euro 19.806,96, pertanto, propone intervento nei due procedimenti per concorrere alla distribuzione ed assegnazione della somma che saranno ricavati dalla vendita dell'immobile.

Il Gruppo Emme s.r.l., procedente, con istanza dell'11/07/2008 ha chiesto la vendita dell'immobile sopra riportato.



## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUL** **BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile prodotta agli atti e degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del territorio è stato rilevato che la proprietà, precisata nell’atto di pignoramento, è intestata ad \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

nata a \_\_\_\_\_

L’immobile risulta pignorato con verbale di pignoramento in data 11 Agosto 2011 trascritto ai nn. 54723/39677 e per esso sono state rilevate le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca Volontaria nascente da mutuo del 27/09/2005 in Notaio Filippo Ferrara iscritta il 03/10/2005 ai nn. 64080/22700 per Euro 120.000,00 di cui sorte capitale Euro 60.000,00 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta di Padova.
- 2) Ipoteca giudiziale gravante sulla piena proprietà e nascente da decreto ingiuntivo del 19/03/2008 emesso dal Tribunale di Caltagirone il 22/04/2008 ai nn. 22937/4077 per Euro 10.000,00 di cui sorte capitale 6.959,90 a favore della Banca Antoveneta.
- 3) Pignoramento del 12 Maggio del 2008. Tribunale di Caltagirone trascritto il 26/05/2008 ai nn. 31681/20947 a favore della società Gruppo Emme s.r.l.
- 4) Pignoramento dell’11/08/2011 trascritto il 10/11/2011 ai nn. 54723/39677 a favore della Elipso Finance.



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE**

Gli esecutati . . . . . risultano proprietari dell'immobile per la entità di  $\frac{1}{2}$  ciascuno così conferma la relazione notarile.

Ai detti esecutati l'immobile è prevenuto per atto di compra – vendita rogato dal Notaio Filippo Ferrara in data 27/09/2005 trascritto il 03/10/2005 ai nn 64079/34236 da potere di Laureanti Costantino; Laureanti Giuseppe, Laurenati Laura e Laureanti Maria. Agli stessi l'immobile è prevenuto in dipendenza della successione di Laureanti Gaetano, nato a Caltagirone il 01/04/1915 ed ivi deceduto l'8/12/2003 come da denuncia n. 8 vol. 771 trascritta il 24/02/2005 ai nn. 14063/7625.

A Laureanti Gaetano era prevenuto per  $\frac{1}{4}$  indiviso per atto di compravendita del 19/04/1956 in Notaio Giuseppe Pepe trascritto il 05/05/1956 ai nn 11451/9985 da potere dei Sigg. Traversa Francesco Salvatore fu Gaetano e Mirone Teresa per Giuseppe e per  $\frac{3}{4}$  per atto di compravendita del 16/10/1957 in Notaio Giuseppe Pepe trascritto il 09/11/1957 ai nn. 29212/25288 da potere dei Sigg. Pompollana Giovanni e Pappalardo Vito.



## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nel territorio del Comune di Caltagirone e precisamente in Mario Milazzo 37. Si accede al fabbricato dall'entrata situata sulla detta Via il cui sito ricade in una zona di espansione edile del Comune di Caltagirone a forte densità Urbanistica. Catastralmente l'immobile risulta riportato sul foglio 108 di Caltagirone comprendente la part. 764 sub. 11 categ. A/2 consist. Vani 6,5 con la rendita di Euro 335,70 in ditta .

proprietari per ½ ciascuno. **Alleg. 1**

I confini dell'immobile sono stati accertati con: il Viale M. Milazzo: con Pompallona Giovanni con Palazzolo e con starda privata. Detto immobile ricade sul mappale 764 come si evince dallo **Alleg. 2**

La superficie dell'immobile è di circa 140 mq. così come si evince dalla allegata visura e planimetria che rispecchia, esattamente, lo stato dei luoghi. **Alleg. 3**

Preso atto della disposizione interna e con qualche variante che ha reso l'immobile più funzionale non si ravvisa di proporre alcun frazionamento.

Il fabbricato è abitato dagli stessi esecutari con la propria famiglia.

Al fine di rendere più chiara la relazione vengono allegate delle foto e precisamente:



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

- La foto n. 1 indica il prospetto con la entrata sul Viale M. Milazzo dal civico 37;
- La foto n. 2 indica il vano soggiorno che gode di un balcone prospiciente nel Viale M. Milazzo;
- La foto n. 3 indica il vano cucina;
- La foto n. 4 indica il vano corridoio;
- La foto n. 5 indica il vano servizio igienico;
- La foto n. 6 indica il vano letto;
- La foto n. 7 e 8 due Vani letto.

Come si evince dalle citate foto l'immobile è ben distribuito, ben mantenuto che conferisce allo stesso una armonica funzionalità.

L'interno dello appartamento gode di acqua e corrente elettrica in autonomia; le porte interne sono in tamburato colore noce mentre gli infissi esterni in alluminio anodizzato. I pavimenti sono in ceramica. Ottima risulta la posizione e la panoramicità dell'intero plesso. Il detto immobile gode di termosifoni autonomi.

Lo scrivente pone in evidenza che non esiste ascensore e pertanto questo elemento risulta indice negativo ai fini della valutazione.



## **METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:**

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale dell'immobile riportato nella Esecuzione N. 83/08 seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica nonostante la buona posizione dell'immobile.

I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo ascrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non sarà trascurato il sorgere di quel valore speciale per immobile che presenta attributi tali che lo rendono più attento ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strumentali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo del fabbricato.

Gli immobili, presi in considerazione nel loro complesso, vengono esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso ivi comprese le caratteristiche costruttive e funzionalità interna.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

Detti parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondere che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinari età estimativa rispondente alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

In considerazione di quanto sopra esposto nel metodo estimativo il valore dell'immobile è di Euro 133.000,00 complessivamente pari ad Euro 950,00 al mq.

Detto valore si ritiene equo e rispondente.



## **ATTESTATO DEL CLASSAMENTO ENERGETICO**

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n.158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorre dal 1 Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato risulta sprovvisto di certificazione energetica.

Lo scrivente, nella precisata qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe (F).



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

## **CONCLUSIONI**

Gli elementi tecnici riportati pongono in evidenza un fabbricato di civile abitazione sito in una zona ad alto quoziente urbanistico della città di Caltagirone. Il detto bene, per le sue caratteristiche, e per il facile accesso è stato attribuito un valore che rispecchia l'andamento del locale mercato della città di Caltagirone.

La Consulenza è stata completata con la redazione della certificazione di prestazione energetica che per completezza ha fornito elementi utili per prevenire alla classe energetica riportata nell'atto allegato.

Lo scrivente rassegna la consulenza in adempimento del mandato ricevuto mentre rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

***IL CONSULENTE D'UFFICIO***  
***(Dott. Gesualdo Incarbone)***  
***Agronomo***

