

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

E-mail certificata: g.incarbone@epap.conafpec.it

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 29/2018 R.G.E.

Promossa dalla

Procedente

Contro

Gli esecutati

GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro

UDIENZA: 08/11/2019



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 29/2018 R.G.E.

Promossa dalla

Procedente

Contro

Gli esecutati

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 15/04/2019 al fine di procedere alla descrizione e valutazione del bene immobile che risulta riportato nella procedura di cui all'oggetto nonché, alla eventuale redazione dell'attestato di prestazione energetico.

Dopo avere reso il giuramento promissorio il 16/04/2019, lo scrivente ha inviato comunicazione alla parte procedente ed all'esecutato per eseguire il sopralluogo fissato per il giorno 28/05/2019 alle ore 16.00 con ritrovo sul luogo ove insiste l'immobile.



Si precisa che con la nomina dello scrivente, a consulente d'ufficio, con lo stesso provvedimento, è stata disposta la nomina dell'Avv. Mario Paglia nella qualità di Custode dell'immobile con il quale è stato concordato il citato sopralluogo, nonché, le altre incompenze prevista nella Ordinanza di nomina.

Al sopralluogo precisato non si è presentato nessuno pur accertando che la raccomandata inviata è stata recapitata dallo stesso, interessato.

Con lo stesso custode, la stessa sera è stato rintracciato lo esecutato con il quale è stato concordano di eseguire il sopralluogo il giorno 29 maggio 2019 alle 9.30.

In quest'ultimo sopralluogo si è presentato l'esecutato che ha aperto il cancello corrispondente al numero civico 192 anziché quello del n.194 come riportano gli atti d'ufficio.

Dei due sopralluoghi precisati sono stati redatti i rispettivi verbali che si producono.



OGGETTO DEL MANDATO

Con la citata Ordinanza del 15/04/2019, lo scrivente è stato nominato dal 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. 29/2018.

Il prestato giuramento del 16/04/2019 reso dal sottoscritto, conferma l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la completezza della documentazione;
- 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;
- 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

La s.r.l. procedente rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Pacetto del foro di Modica, in forza dal ricorso per decreto ingiuntivo debitamente notificato con il quale è stato ingiuntivo all'esecutato di pagare la somma di Euro 684,24 dovuta per i titoli e le casuali riportati in ricorso oltre gli interessi legali e le spese liquidate in Euro 270,00 ed oltre spese fino e totale soddisfo.

Al suddetto ricorso l'esecutato ha proposto opposizione che è stato rigettato. Con la sentenza n. 413/2017, in atti, il Giudice di pace ha condannato l'apponente alle spese di lite per Euro 500,00.

Con atto di precetto notificato all'esecutato il 05/01/2018 è stato intimato di pagare la complessiva somma di euro 2.062,18 oltre interessi e compenso per la fase esecutiva; detta somma non è stata versata per cui è stato disposto il pignoramento.

Il legale della procedente, inoltre, con il deposito e attestazione di conformità, fa presente che in data 05/12/2018 l'atto di pignoramento è stato trascritto all'Agenzia del territorio ai nn. 47691/35233 in rettifica ed anche contro il coniuge dell'esecutato in comunione legale dei beni.



ATTO DI PIGNORAMENTO

Il legale nell'interesse della procedente, nel richiamare gli atti di intimazione al pagamento ed in considerazione del decorso termine palesemente infruttuoso ha provveduto a sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente bene di proprietà degli esecutati:

- Casa per civile abitazione, in regime di comunione dei beni per quota $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà riportata al Catasto edilizio Urbano al foglio di Mappa 158 di Caltagirone mappale 390 categ. A/4 cl. 7 vani 4 R.c. euro 150,81 sita in c.da Regalsemi P.T. oltre al terreno riportato sullo stesso foglio di mappa 158 comprendente le particelle:

64 vigneto esteso are 24,20

65 seminativo esteso are 25,64

66 vigneto esteso are 11,20

279 vigneto esteso are 11,00

280 vigneto esteso are 12,33

Dette visure vengono prodotte.

Il superiore atto di pignoramento risulta essere stato notificato anche alla moglie dell'esecutato in quanto coniuge in regime di comunione legale dei beni.

Il legale della procedente, inoltre, con istanza del 15/03/2018 ha chiesto che venga disposta la vendita dell'immobile così come riportato nell'atto di pignoramento.

Intanto va precisato che la ispezione ipotecaria pone in evidenza la perfetta rispondenza della nota di trascrizione del 28/03/2018 di cui alla presentazione n. 38 riportata al registro genarle n. 12268 e al registro particolare n. 9184.



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

Dalla certificazione notarile prodotta agli atti e degli accertamenti confermativi espletati presso l'agenzia del territorio Provinciale è emerso quanto segue:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 28/03/2018 riportato ai nn 12268/9184 in favore della procedente e contro gli esecutati gravante sul fabbricato riportato al N. C.E.U. foglio di mappa 158 mappale 390 e sul terreno dello stesso foglio part. 64 – 65 – 66 – 279 e 280 sull'interno della proprietà in regime di comunione dei beni.

Il suddetto pignoramento immobiliare è stato rinnovato il 05/12/2018 ai nn. 47691/35233 per la comunione dei beni.

Non è stato rilevato altro gravane interessante lo stesso bene.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

L'esecutato risulta in regime di comunione dei beni per aver acquistato l'immobile giusto atto di pubblico di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Cammarata il 01/10/2010 trascritto a Catania il 21/10/2010 ai nn. 56104/35284 da potere di [REDACTED] alla quale pervenne per atto di donazione del 18/10/1993 Rep. 74658/10232 notaio Sergio Pafumi trascritto a Catania il 10/11/1993 ai nn. 37510/28216 da potere di [REDACTED] [REDACTED].



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. 29/2018 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 discreta posizione dell'immobile.

I valori riscontrati, ed accertati presso l'Agenzia del territorio per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, 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 strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo del fabbricato la regolarità urbanistica e catastale.

L'immobile, preso in considerazione, nel suo complesso, viene esaminato in ogni suo indizio, che lo stesso presenta 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.



La stratificazione dei citati parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondere che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa ed alla media degli operatori economici che operano nel settore che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo. Quest'ultimo rispecchia, certamente, l'andamento del mercato locale nonostante l'intervento di qualche "influenzatore" nel corso della vendita.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede all'immobile all'immobile partendo dalla città do Caltgirone e percorrendo la statale che conduce verso il territorio di Regalsemi e precisamente in direzione della C.da. Serraformazzo che, dalla attuale toponomastica, è stata variate ed intestata come Via Giuseppe Garibaldi.

In effetti, come già precisato sul sito l'esecutato ha aperto il cancello di accesso indicato con il n. 192 a differenza di come indicano gli atti che l'ingresso ricade sul n. 194.

Va precisato che dalla allegata planimetria e dal percorso effettuato per raggiungete il sito del fabbricato è quello rispondente alla citata planimetria.

L'allegato estratto di mappale pone in evidenza che per raggiungere il fabbricato precisato rappresentato con il mappale 390 e che trova conferma nell'atto di pignoramento è stato percorso un tratto di stradella impervia ed abbandonata da molto tempo in quanto infestata da piante ed arbusti spontanei e tali che non permettono la facile percorribilità con nessun mezzo.

La suddetta stradella scorre e trova ubicazione a confine con la particella 349 e 71 di proprietà di altri.

Dopo avere percorso la precisata stradella si arriva su un modesto spiazzo anch'esso abbandonato, dove trova sito il fabbricato distinto con la part. 390 di antica fattura e di apparente difficoltà statica.

I confini del sito del citato fabbricato sono: proprietà Torsellino; mentre il tratto di terreno composto dalle particelle 65 – 64 280 – 66 e 279 per una totale estensione di Ha. 0.84.37 si presentano con una giacitura del suolo agrario molto inclinata e coperta da erbe spontanee e cespugli di rovo che pongono in evidenza il completo abbandono da tanti anni perché mai coltivato .

Catastalmente il precisato fabbricato, risulta riportato sul foglio 158 di Caltagirone indicato con la part. 390 categ. A/4 classe 7 della consistenza di



vani 4 e con la rendita di euro 150,81 in ditta agli atti attuali eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno ed i regime di comunione dei beni che rispecchia esattamente la disposizione interna come da allegata planimetria mentre, le particelle del terreno non rispondono all'indirizzo colturale che ciascuna particella riporta al catasto; per cui bisognerebbe eseguire l'aggiornamento.

Il fabbricato presenta una discreta panoramica ed uno stato di completo abbandono. L'immobile è stato realizzato con blocchetti di tufo onerario e malta comune lo stesso si presenta senza infissi, poco igienico, senza intonaco ne esterno né interno senza alcun suppellettile allo interno tranne un vecchio Tavolo.

La planimetria, comunque, rispecchia esattamente la distribuzione interna dell'immobile in argomento.

Per le indicazioni sopra riportate non è possibile eseguire alcun frazionamento né può essere redatto l'attestato di prestazione energetica per la mancanza degli infissi.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra riportato nonché, per il difficoltoso accesso, gravato dalla esistente Stradella dissestata ed in forte pendenza oltre alla difficile percorribilità che conduce al sito del fabbricato connesso al terreno circostante rappresentato dalla precisate particelle è possibile attribuire un complessivo valore di Euro 5.600,00 che rappresenta l'attuale e congrua valutazione mercatoria.

Riesce molto difficile e poco economico un frazionamento che porterebbe ad una notevole perdita di valore.



UTILI DATI TECNICI

Dalla esposta relazione è emerso che gli atti prodotti e l'atto di pignoramento riportano come l'immobile interessato al procedimento in corso ricade in Via Garibaldi 194.

L'esecutato all'atto del sopralluogo, come già riportato, ha aperto il cancello corrispondente al n. civico 192 dove, peraltro, trova rispondenza l'immobile descritto e riportato in atto che è stato descritto e valutato.

In effetti, al n. 194 della stessa via è stato notato l'esistenza di un fabbricato per civile abitazione per il quale lo scrivente ha effettuato delle ricerche presso l'ufficio tecnico di Caltagirone sezione urbanistica.

Al fine di evidenziare l'intestazione del citato immobile lo scrivente ha avanzato regolare richiesta per l'accesso agli atti.

In effetti il suddetto ufficio ha rilasciato copia della concessione edilizia n. 314 de 21/08/2012 che riguarda un fabbricato i cui atti progettuali risultano intestati agli esecutati.

Quanto richiesto e rilasciato vengono prodotti ponendo in evidenza che detto fabbricato ricade al civico 194 come in atti. Detto stabile pur non trovando consenso di accatastamento presenta un notevole valore.



La superiore esposizione, non contemplata nel mandato, è stato svolta dallo scrivente C.T.U. per rendere più completa e chiara la relazione, nonostante, la iniziativa assunta e perché il Sig. Giudice possa utilizzarla ai fini di decidere, per la siffatta attività completamente il cui operato “ex post” supplisce l’autorizzazione ad ok ed che normalmente è stata data in via preventiva.

(Cass. Civ. sezione II 25/02/1960 n. 336) Pre. Serra. P.M. Pisano

Per tale circostanza si rimettono gli atti in copia per ulteriore valutazione in merito.



CONCLUSIONI

L'immobile sopra riportato con il connesso tratto di terreno composto da diverse particelle è stato esaminato, nel suo complesso, tenendo presente tutti i quesiti Ordinati dal sig. Giudice, nonché, l'attento esame del metodo Estimativo per ottenere il Precisato il valore di Euro 5.600,00 nel suo complesso.

Il precisato valore troverà consenso sul mercato economico attuale.

Lo scrivente rende la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti in merito.

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



Tribunale di Caltagirone sezione Esecuzione immobiliare

Modello Riepilogativo

- Pignoramento: 05/12/2018

- Creditore procedente: A.G.- Distribuzione s.r.l. Modica

- Titolo esec. Posseduto: Atto di pignoramento immobiliare per Euro 2.062,18

- Debitore: [REDACTED]

- Titolo esecutivo posseduto: Pignoramento

- Creditori intervenuti: Nessuno

- Documenti depositati: Attestato notarile ed altri; manca: visure, estratti mappa, stato famiglia e destinazione urbanistica.



- Nota della trascrizione
del Pignoramento: Prodotta dal creditore trascritta il
04/04/2018 n. 339293

- Formalità da Cancellare
iscrizione e trascrizione: Ipoteca volontarie trascritta n.
12268/9184 del 28/03/2018
e pignoramento n. cron127
del 22/02/2018.

- Pregressi pignoramenti
trascritti sui beni: Nessuno

- Titolo acquisito della proprietà
in capo al debitore: Atto di compravendita pervenuto
Rep. 101430/2998 del 01/10/2010
Notaio Cammarata

- Regime legale del debitore: Comunione legale dei beni

- Diritto pignorato: Piena proprietà

- Quota del pignorato: Proprietà 1/1



- Diritto effettivo del debitore: Piena proprietà regime comunione
- Comproprietari: I coniugi esegutati in regime di comunione dei beni
- Avvisi ai comproprietari: Mediante PEC.
- Avvisi ai creditori: Nessuno
- Stato di occupazione del bene: Libero in possesso dello esegutato
- Descrizione dei beni per la vendita: Unico lotto
- Valore complessivo stiamto
al netto: € 5.600,00

Il Consulente d'Ufficio

Dr. Agronomo G. Incarbone

