

**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.182/11 + 84/12 R.G.E.

Accatastazione Fabbricato

Promossa dalla

*Contro*

**GIUDICE:** Dott.ssa Agata Cavallaro

**UDIENZA:** 07/11/2022



## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### **SEZIONE ESECUZIONI**

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 182/11 R.G.E.  
Accatastazione Fabbricato e conformità urbanistica.

### **GENERALITA'**

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di C.T.U. già nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone con l'incarico di descrivere e valutare gli immobili facente parte della esecuzione indicata in oggetto, ed avendo prestato il giuramento il 03/04/2014, con la presente detto giuramento viene confermato per l'ulteriore incarico ricevuto per procedere allo accatastamento del fabbricato insistente nel lotto 1 in Ditta [REDACTED] attuale esecutato, nonché, la conformità urbanistica dello stesso immobile il cui sito trova riscontro in territorio di Caltagirone c.da Pietra Scritta.

Lo scrivente C.T.U. al fine di svolgere il lavoro, ha riscontrato una notevole difficoltà per il posizionamento e rilievo dell'immobile per mancanti punti fiduciali per cui è stato costretto chiedere al Sig. Giudice un aiuto tecnico che è stato autorizzato con nota dell'11/02/2022 la cui entità economica sarà compresa nella prevista spesa.



## **Conferimento incarico**

Il Giudice dell'esecuzione con verbale di udienza cartolare del 14/01/2022 ha conferito incarico di procedere all'accatastamento ed alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato facente parte del lotto 1.

Con lo stesso verbale è stato concesso il termine di giorni 90 con la conseguente richiesta proroga fino al 30/09/2022

Durante lo svolgimento delle operazioni tecniche si sono venuti a determinare le seguenti situazioni:

- 1) Il catasto ha chiesto che venisse, accatastato l'immobile, già autorizzato urbanisticamente, ed altra tavola che riporta la parte ampliata, quindi, due accatastamenti;
- 2) Per le operazioni topografici è reso necessario un aiuto tecnico;
- 3) I diritti di segreteria richiesti dall'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone già fissati in Euro 51,60 in atto, e precisamente dal mese di febbraio sono stati aumentati a euro 516,00.



## **Svolgimento delle operazioni**

### **Parte catastale**

Lo scrivente, nella precisata qualità e nel rispetto del già prestato giuramento, dopo aver esaminato il carteggio della procedura, ha invitato l'esecutato al sopralluogo per il giorno 08/02/2022 a mezzo Racc; Sul luogo si è presentato l'interessato che ha reso la piena disponibilità per eseguire i rilievi del fabbricato.

Lo scrivente ha annotato i relativi dati tecnici al fine di riportarli in forma analitica nella presente relazione, mentre i citati rilievi di posizionamento sono stati eseguiti con il goniometro strumento di alta precisione il cui funzionamento è stato possibile con l'aiuto tecnico.

**Premesso** che il fabbricato da accatastare è stato realizzato negli anni 70 previo ottenimento della concessione edilizia rilasciata il 14/12/1970 dal Sindaco del Comune di Caltagirone.

**Premesso** che l'atto Concessorio ottenuto riguardava l'autorizzazione per realizzare due vani comunicati di m 4,60 X 5;00 ciascuno, mentre, in effetti l'immobile ha subito una radicale disformità durante la realizzazione così come evidenzia l'attuale planimetria che pone in risalto oltretutto una diversa destinazione et uso del citato atto concessorio.



Lo stesso stabile, già autorizzato come precisato non risultava accatastato nonostante il lungo tempo trascorso.

Il rilievo eseguito ha comportato molte difficoltà per la mancanza di altri immobili pur situati nella zona in esame che non presentano segni di regolarità catastale al fine della collimazione dei punti fiduciali e riscontro topografico.

In ogni caso il lavoro è stato portato a termine con altri punti in appoggio, sebbene molto distanti, che hanno permesso di ottenere una perfetta posizione dello immobile.

Inoltre, lo stabile è stato anche rilevato nella sua parte interna e ciò ai fini urbanistici e valutativi.

I rilievi eseguiti e la planimetria del fabbricato sono stati prodotti all'Agenzia.

Per quanto sopra è stato eseguito un lavoro non previsto né prevedibile che ha comportato un doppio lavoro di accatastamento per lo stesso fabbricato. Dopo le due fasi descritte il settore catastale ha riscontrato la rispondenza e la completezza disponendone l'approvazione dell'elaborato che in forma originale viene prodotto in ossequio al mandato ricevuto.

Il citato fabbricato è stato posizionato nello estratto di mappa foglio 264 di Caltagirone assumendo la denominazione con la particella 639 della rispondente superficie di mq.143 con la rendita di Euro 177,92 categ. A/4 cl. 5 consistenza vani 6,5.



Si precisa che detta superficie prima era di mq. 57,00 circa. mentre, in atto è di mq. 143,00 con ampliamento di mq. 86,00.

Anche la visura catastale è stata aggiornata riportando l'attuale ditta, così come già risultava anche il terreno.

Detto immobile, in ogni caso, rimane annesso e connesso all'appezzamento di terreno che all'atto del sopralluogo ha evidenziato l'indirizzo colturale seminativo così come relazionato.

L'immobile, si sviluppa interamente a piano terra; esso comprende un ingresso, un vano pranzo cucina, un vano soggiorno e due vani letto.

Dopo avere effettuato i rilievi sono stati annotati, inoltre, i dati tecnici per la compilazione dello attestato energetico.

Detto attestato è stato preceduto dalla richiesta autorizzazione del 30/08/2022 e si è reso necessario non solo per le caratteristiche dell'immobile ma per la nuova destinazione assunta che da fabbricato rurale è divenuto di civile abitazione. L'elaborato A.P.E non viene prodotto per non avere ricevuto l'autorizzazione, peraltro, richiesta con email del 30/08/2022.

Il tutto viene allegato alla presente consulenza in originale con la relativa visura che ne precisa e conferma i dati catastali.



### **Parte Urbanistica:**

Relativamente alla parte urbanistica, in considerazione dei costi richiesti dall'ufficio tecnico e della indisponibilità manifestata dai legali, che rappresentano la parte procedente è stata, temporaneamente, rinunciata come disposto dal G.E. il 29/07/2022 il cui iter potrà essere continuato e completato dall'aggiudicatario.

Il fabbricato in argomento è stato rappresentato con gli atti progettuali e la planimetria prodotta all'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone perché disponesse l'esame ed il rilascio della conformità urbanistica dell'immobile anche per la nuova sagoma la nuova disposizione interna nonché la destinazione dell'immobile e la volumetrica realizzata.

All' ufficio tecnico del citato comune la pratica è rimasta sospesa per essere completata dal potenziale acquirente che potrà usufruire di quanto prodotto e delle agevolazioni che la legge consente in riferimento alla qualifica che riveste.

L'intero immobile in ogni caso, assume la funzione al servizio dello appezzamento di terreno.

Il potenziale aggiudicatario potrà far valere i propri diritti per la qualifica che esercita ai fini dell'azzeramento del costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.



## **Aggiornamento della stima**

Preso atto della avvenuta approvazione catastale la cui destinazione d'uso, come già detto, si presenta ben diversa dal progetto già approvato di “due vani rurali” si deduce e si è resa necessaria l'attestazione energetica che, non è stata compresa, nel mandato ricevuto per le ragioni sopra precisate il cui atto, in seguito rende completo e documentato l'incarico ricevuto.

Preso atto, inoltre, che lo scrivente, con la depositata relazione di stima di cui alla udienza del 02/04/2015 a pag. 29 aveva precisato la disformità dell'immobile riscontrata e la necessità dell'aggiornamento catastale escludendo nello stesso tempo l'attribuzione del valore, già attribuito in atto, il valore aggiornato per lo stesso immobile per l'ampliamento rilevato (terreno e fabbricato) è di Euro 65.000,00. Dal citato valore sono stati dedotti interamente gli oneri ed i costi per la fase urbanistica.



**Conclusioni** – gli elementi tecnici sopra esposti sono frutto del rilievo topografico dello esistente fabbricato già realizzato in disformità all’atto concessorio che trova riscontro attuale con la fase catastale e l’aggiornamento urbanistico, sarà completato successivamente.

Quest’ultimo argomento, completo nella parte progettuale non è stata portata a termine per la indisponibilità procedente per i mancati versamenti richiesti e non effettuati relativi ai diritti di segreteria, agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione.

Lo scrivente ha asseverato puntualmente il mandato ricevuto nonostante le difficoltà evidenziate, mentre, rimane disponibile per eventuali chiarimenti in merito.

***IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO***

***(Dott. Gesualdo Incarbone)***

***Agronomo***

