

**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

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

E-mail certificata: [g.incarbone@epap.conafpec.it](mailto:g.incarbone@epap.conafpec.it)

95041 CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare 44/2012 R.G.E.

Promossa da

**C o n t r o**

**GIUDICE:** Dott. ssa Patrizia Cavallaro

**UDIENZA:** 12/01/2018

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

**VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno 2017 il giorno 31 del mese di Ottobre avanti al funzionario di Cancelleria, si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di consulente tecnico d'ufficio, ha depositato la Consulenza Tecnica di accatastamento dei beni immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 44/2012 R.G.E. in asseveramento della Ordinanza del 13/02/2017 confermata in sede di udienza del 05/05/2017.

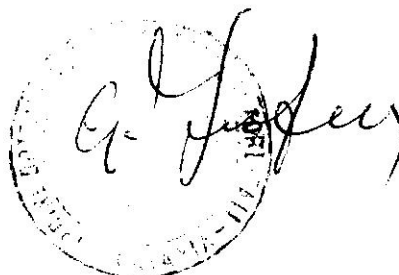
Promossa dal

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

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



## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO:** Esecuz. Immob. n. 44/2012 R.G.E.

Promossa [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

---

### GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei 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 con ordinanza del 13/02/2017 al fine di rispondere ai quesiti riportati nella citata ordinanza che sono stati confermati in sede di udienza del 05/05/2017.

Accettato il suddetto incarico e prestato il giuramento promissorio lo stesso giorno, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali previo invito al sopralluogo della parte procedente e della parte eseguita per il giorno 16/maggio/2017 con avviso raccomandata. Ciò anche in considerazione della proposta ed accettata spesa da parte della procedente.

All' appuntamento, si è presentato il figlio dello esecutato che ha assistito il sottoscritto nelle operazioni tecniche.

In considerazione della complessità del lavoro e delle notevoli difficoltà per la parte catastale lo scrivente ha chiesto ed ottenuto l'aiuto tecnico.

In tale occasione è stato redatto verbale di sopralluogo che è stato debitamente sottoscritto, e ciò al fine dei rilievi eseguiti nello stabile sito in Niscemi in Via Umberto e quello ubicato in Via Toscana.

**OGGETTO DEL MANDATO:**

Il mandato formulato dal Sig. Giudice è il seguente:

- Rilevato che nella relazione depositata è stato evidenziato la necessità di accatastare due fabbricati siti in Niscemi Via Umberto 161 e Via Toscana 137 viene conferito l'incarico al Consulente nominato.
  
- Riportare la attestazione di prestazione energetica dei due edifici.

## **PREMESSA**

Con la depositata relazione tecnica che fa riferimento alla udienza del 03/12/2013, lo scrivente, ha evidenziato che nonostante approfondite ricerche presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta non è stato possibile rintracciare le planimetrie dei due fabbricati interessati alla procedura esecutiva in corso. Inoltre, la planimetria ottenuta del fabbricato sito in Niscemi Via Toscana non rispecchia la attuale situazione perché il piccolo vano riportato nella detta planimetria è stato demolito e quindi ampliato e ricostruito per occupare, l'intera superficie già precisata con cortile. Per il fabbricato in Niscemi Via Umberto, non ha permesso di ottenere nessuna planimetria, perché totalmente mancante.

Ovviamente, non è stato possibile la redazione dell'attestato energetico per i due fabbricati se non prima si procede allo aggiornamento catastale.

Considerato che il lavoro topografico per il posizionamento dell'immobile ha presentato notevoli difficoltà, lo scrivente ha chiesto che sia autorizzato a servirsi di un aiuto tecnico precisando che il relativo onere rientra nella proposta spesa.

Inoltre, si è reso necessario recarsi presso l'Agenzia Catastale di Caltanissetta, in quanto, ciò che si presentava attraverso i rilievi eseguiti non emergeva alcuna rispondenza con la planimetria.

Infatti, nella carpetta del cartaceo del catasto di Caltanissetta è stato possibile risolvere il problema Topografico, dopo i citati rilievi.

## **ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO**

Gli immobili che hanno interessato le operazioni topografiche, e quindi l'aggiornamento catastale, trovano sito in Niscemi Via Toscana e Via Umberto.

Sia accede agli immobili dal centro abitato di Niscemi percorrendo prima la Via Umberto e dopo la Via Toscana.

L'appartamento della Via Toscana si svolge a piano terra mentre quello della Via Umberto si compone di un piano terra e primo piano. Il piano terra di quest'ultimo comprende un ingresso da dove mediante una scala in legno si arriva al primo piano composto da altro vano.

Dopo avere effettuato i rilievi dei due stabili con l'aiuto del tecnico, sono stati annotati i dati tecnici per la compilazione dello attestato A.P.E.

Gli elaborati sottoposti alla Agenzia del territorio di Caltanissetta sono state approvati e quindi aggiornati le visure catastali le cui planimetrie, riproducono il nuovo identificativo della particella, la categoria e la classe rispondente.

I suddetti rilievi, hanno permesso la formazione delle due planimetrie che allegate al Mod. D/1 ne accertano la proprietà dell'immobile con i relativi dati di classamento e la corrispondente rendita catastale. Inoltre, alla Consulenza viene allegato il Mod. INB al fine di evidenziare le caratteristiche strutturali dei due singoli immobili.

I lavori topografici con gli elaborati planimetrici ed il tipo mappale aggiornato, come precisato, sono stati trasmessi all'Agenzia del Territorio per l'approvazione anche per la continuità storica così come prescrive il D.P.R. n. 380/2001 Art. 30 Comma 5°

Il tutto viene allegato alla presente consulenza in originale con la relativa visura ed attestato A.P.E. distinti per i due fabbricati interessati.

## **AGGIORNAMENTI VALORI FABBRICATI**

In considerazione dell'avvenuto accatastamento et aggiornamento catastale dei due immobili interessati, ed in riferimento all'attuale situazione economica del mercato locale della piazza di Niscemi che risulta poco dinamica, si confermano i valori attribuiti ai due fabbricati in argomento tenendo conto della oblazione da corrispondere per la sanatoria così come precisato.



Dai risultati finali si evince che lo stabile della Via toscana 41 risulta intestata a [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a Niscemi il 19/07/1958, proprietari per ½ ciascuno riportando i seguenti dati catastali:

Foglio 51 Via Toscana 113 di Niscemi part. 1480 sub 5 Categ. A/3 cl. 1 consistenza Vani 3 con la rendita di Euro 87,38 in ditta [redacted] [redacted] 40 e [redacted] na [redacted] 8.

Il fabbricato della via Umberto 161 risulta intestato a [redacted] a nata a [redacted] proprietaria per 1000/1000 e con i seguenti dati catastali;

Foglio 51 Via Umberto 161 di Niscemi part. 428 sub. 3 Categ. A/3 cl. 1 consistenza vani 2 e con la rendita di Euro 58,26.

Ai fini urbanistici occorre inoltre istanza e presentare gli atti progettuali per richiedere la concessione edilizia in sanatoria che potrà essere rilasciata con il pagamento della oblazione quantificato in di Euro 7.077,00 per il fabbricato della Via Toscana il quale evidenzia un valore attuale netto di € 63.693,00 mentre, bisogna corrispondere l'oblazione di € 5.040,00 per il fabbricato della Via Umberto il quale evidenzia un valore attuale di Euro 45.960,00. Ovviamente i due fabbricati possono trovare consenso urbanistico perché riferiti all'epoca della loro realizzazione che risale a prima del 1967, pertanto rientrano nel regolamento edilizio ed in particolare con il contenuto all'art. 34 della legge 47/85 tenuto conto che l'abuso edilizio è stato posto in essere al solo scopo che i due fabbricati sono stati destinati a prima abitazione e gli esecutati, già, risultavano residenti a Niscemi prima della entrata in vigore della citata legge.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009 ed interessa l'argomento sopra citato.

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 decorrere 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. Gli stessi attestati che si producono possono 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 i due edifici sopra descritti risultano sprovvisti di certificazione energetica, in quanto, non previsto, né richiesto dalla Legge.

Pertanto, lo scrivente, nella qualità precisata, nelle generalità della presente relazione, e, quale certificatore energetico della Regione Sicilia, distinto con il n. 14522 dichiara e conferma che gli edifici in argomento rientrano nella Classe "G" quello distinto con la particella 428 e con la classe "F" quello distinto con la particella 1480.

## **CONCLUSIONI**

Quanto sopra riportato è frutto di accurati rilievi e posizionamento dei due fabbricati oggetto del pignoramento, pertanto, sono emersi dei dati catastali che hanno comportato l'aggiornamento.

L'asseveramento dell'incarico è stato completato con la redazione dei due attestati di prestazione energetica che trovano collocazione in originale nella presente relazione.

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*(Dott. Gesualdo Incarbone)*  
*Agronomo*

A circular official stamp is partially visible, containing the text "CONSIGLIO REGIONALE" and "CALTAGIRONE". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "G. Incarbone".