

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

Cell. : 338/3516026

95041 CALTAGIRONE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N. 59/02
Promossa dal Creditore Procedente:

Intesa Gestione Crediti

Contro Debitore Esecutato:

~~Giuseppe Ruffino~~ + 1.

GIUDICE: Dott. Marcelo Gennaro

UDIENZA: 22/10/2013

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

L'anno 2013 il giorno *21* del mese di *Maggio* avanti al
Funzionario di Cancelleria si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone,
Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale deposita
la Relazione Tecnica di Stima in originale ed n.2 supporti informatici su
CD dei beni immobili riportati nell'Esecuzione Immobiliare N. 59/02
R.G.E.

PROMOSSA DA

Creditore Procedente

CONTRO

Debitore Esecutato

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Gesualdo Incarbone)

[Firma]
Agronomo

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 59/02 R.G.E.
Promossa dalla Intesa Gestione Crediti
Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ + 1

GENERALITA':

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone – Discesa S. Agata n. 17, inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone ed iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, distinto con il N. 297, è stato nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, in sede di udienza, del 09/04/2013 e con riferimento al contenuto della Ordinanza del 31/12/2012.

Prestato il giuramento di rito e preso atto del mandato ricevuto, lo scrivente, ha dato corso alle operazioni peritali. Dette operazioni sono state iniziate previo avviso al creditore procedente e al debitore esecutato a mezzo raccomandata r/r e previo esame del carteggio d'Ufficio.



Il sopralluogo ha avuto inizio il giorno 15/05/2013 dove si è avuta la presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, attuale esecutato.

Quest'ultimo non ha sollevato alcuna eccezione, mentre, ha sottoscritto il verbale di sopralluogo redatto sul luogo dichiarando che il fabbricato abitativo, oggetto di valutazione, è stato concesso in affitto a terzi.

Lo scrivente ha avuto conferma di quanto sopra con la richiesta degli atti anagrafici che si allegano.



OGGETTO DEL MANDATO:

In sede di udienza il Sig. Giudice dell'Esecuzione, ha formulato il seguente mandato:

- Procedere alla acquisizione di eventuali notizie sulle prestazioni energetiche dei beni pignorati nonché procedere a quanto disposto ai punti 1 e 2 dell'Ordinanza del 31/12/2012;
- Stimare il compendio pignorato con invito a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.



PREMESSA:

La procedente, Intesa gestione Crediti con sede in Milano Via Andegari n.9, dichiara di essere creditrice di [REDACTED] nato a Grammichele il [REDACTED] ivante dal prestito agrario delle originarie Lire 46.120.000 concesso il 18/06/1997 il cui valore attuale è di Euro 23.818,99.

Il Grosso, attuale esecutato, per detto prestito, ebbe a rilasciare N. 10 cambiali agrarie, ciascuna del valore facciale di Euro 5.036,436 con scadenza semestrale.

I suddetti effetti, detti titoli, pagati in parte, sono stati avallati dalla propria moglie [REDACTED] nata a Grammichele [REDACTED]

Considerato che il prestatario e l'avallante non hanno onorato le cambiali agrarie scadute tra il 31/12/1999 ed il 31/12/2001, gli esecutati risultano debitori della residua somma gravata dagli interessi.

Con atto di precetto notificato il 17/06/2002 la Intesa Gestione Crediti a mezzo il proprio procuratore ha intimato ai coniugi [REDACTED] di pagare, in solido, la complessiva somma residua di Euro 13.586,33 oltre interessi di mora e successive occorrenze nei termini di cui all'art. 480 del c.p.c.



ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il Procuratore della procedente nella qualità sopra spiegata ha proceduto a sottoporre a pignoramento i seguenti beni immobili:

A. Beni e diritti di ~~XXXXXXXXXX~~

Piena proprietà del terreno con piccolo casalino rustico sito in agro del Comune di Mineo C.da Piano Guardia o Scaletta esteso Ha 4.93.00 circa e per quanto in realtà si trova confinante con Piccolo Francesco, con il lavinaio e stradale.

Rilavato al N.C.T. di Mineo Foglio 32 Part. 71.

B. Beni e diritti di ~~XXXXXXXXXX~~

Nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante sito nel Comune di Grammichele Via Palermo 147 già N. 133 con ingresso secondario dalla Via Tommasi di Lampedusa N. 3.

Rilevato al N.C.E.U. DI Grammichele al Foglio 31/A Part. 2677 e 2677 Sub 1 – piano terra, Categ. C/2 Cl.3 di mq. 35,00.

Detto bene è gravato del diritto di uso - vita natural durante – a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Grammichele il 07/05/1920.

Si precisa che altro bene è riportato nello stesso atto di pignoramento di irratoria entità è stato escluso la cui vendita è stata ritenuta antieconomica.



ESAME DEI TITOLI

Relativamente al Bene “A” terreno in piena proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~ con piccolo casalino sito in Contrada Piano Guardia o Scaletta in agro di Mineo ed esteso Ha. 4.93.00 è pervenuto all’esecutato per atto rogato dal Notaio Pafumi di Grammichele del 06/04/1984 trascritto il 27/04/1984 ai nn. 18115/14919 da potere di Russo Giovanni al quale pervenne per assegnazione dall’E.S.A. con verbale del Notaio Ciffo di Caltagirone del 05/09/1954 e trascritto il 30/09/1954 ai nn. 24399/21852 e successiva affrancazione eseguita dal Notaio Vincenzo Montemagno di Grammichele il 07/11/1970 e trascritta il 24/04/1971 ai nn. 15037/1407.

Relativamente al Bene “B” della nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante, sito nel Comune di Grammichele, Via Palermo n. 147 già N. 133, è pervenuto alla esegutata Navarra Rosetta per atto di donazione dei propri genitori ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Grammichele il 07/05/1920e ~~XXXXXXXXXX~~ a Grammichele il 03/12/1925.

Detto atto di donazione è stato rogato dal Notaio Pafumi di Grammichele il 17/11/1986 trascritto il 02/12/1968 ai nn. 39085/30215.

Ai genitori donanti, lo stesso bene, era pervenuto per atto rogato dal Notaio Vacirca di Grammichele del 25/08/1965 trascritto il 22/09/1956 ai nn. 23749/20696.



FORMALITA' E TRASCRIZIONI

Il tratto di terreno indicato con la lettera "A" esteso Ha. 4.93.00 risulta gravato da:

- Privilegio agrario trascritto il 30/04/1992 ai nn. 19125/2331 dipendente da scrittura privata del 27/04/1992 per un montante di Lire 92.574.000 oggi Euro 47.810,48 relativo alla sorte capitale di Lire 46.287.000 oggi Euro 23.905,24 a favore della Sicilcassa e contro ~~XXXXXXXXXX~~;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2002 trascritta ai nn. 26059/3617 in dipendenza del Decreto Ingiuntivo del 07/08/2001 dal Tribunale di Caltagirone a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa – attuale intervenuta – e contro ~~XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per un montante di Euro 40.257,00 e relativo alla sorte capitale di Euro 21.966,56 gravante su questo e su altri immobili;

La relazione notarile pone in evidenza che:

- Non risulta accatastato il piccolo casalino ubicato sullo appezzamento di terreno della C.da Piano Guardia o Scaletta;
- Non risulta trascritta accettazione tacita della successione di morte di ~~XXXXXXXXXX~~ madre della esecutata;
- Non risulta in Catasto il diritto di uso dell'immobile in Grammichele – Via Palermo – individuato con la particella 2677 del Foglio 31 di Grammichele riservatosi dei donanti ~~XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX~~, questi ultimi risultano defunti.



DESCRIZIONE DEI BENI:

(Situazione catastale ed urbanistica)

**A. Terreno con piccolo casalino rustico sito in agro del Comune di Mineo
C.da Piano Guardia o Scaletta esteso Ha. 4.93.00:**

Trattasi di un appezzamento di terreno che ricade in zona "E" agricola nel quadro del P.R.G. del Comune di Mineo. Il suddetto appezzamento risulta riportato al Catasto Terreni sul Foglio di Mappa 32 comprendente la part. 71 seminativo di 4° classe della superficie di Ha. 4.93.00 con il R.D. di Euro 127,31 e R.A. di Euro 50,92. In atto, a seguito dell'avvenuto accatastamento del fabbricato, ex casalino, la situazione catastale ha subito la seguente variazione:

E' stata soppressa la originaria part. 71 "Alleg. A" che ha generato la part. 242 con la distinzione della porzione "AA" seminativo – di Ha. 4.40.43 con il R.D. di Euro 113,73 e R.A. di Euro 45,49 e la porzione "AB" – uliveto – di Ha. 0.51.00 con il R.D. di Euro 38,19 e con il R.A. di Euro 19,75 – "Alleg. B".

Inoltre è stata identificata la part. 243 con qualità "Ente urbano" della superficie di are 1.57 – "Alleg. C".

La ditta intestataria risulta ~~_____~~ _____.

Si produce la relativa planimetria – "Alleg. D".

In considerazione della superficie è possibile eseguire eventuale frazionamento per la formazione di più unità.

I confini dell'immobile sono stati individuati a Nord con Piccolo o gli aventi causa, ad Est con stradella Scaletta, ad Ovest con saia ed a Sud con Coco Maria Grazia.



Si accede ad esso mediante lo stradale a scorrimento veloce Gela-Catania in direzione Catania e subito dopo il sito abitativo di accoglienza, ci si immette sulla stradella consortile che conduce in C.da Scaletta, sul sito in esame.

Il suddetto immobile, come precisato, è dotato di un fabbricato rurale di modesta entità non di recente costruzione. Ciò, si evince anche dal materiale costruttivo che compone l'immobile. Detto stabile risulta accatastato ed indicato con la part. 243.

Il suddetto appezzamento è stato ripreso con le foto allegate che rispecchiano anche la superficie del suolo agrari che si presenta in gran parte pianeggiante – *Foto N. 1* e fabbricato *Foto N. 2 e 3*.

Relativamente alla Concessione Edilizia, questa potrà essere richiesta in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo.

Va precisato che la oblazione da corrispondere sarà circa di Euro 680,00 oltre la registrazione della concessione e spese tecniche per circa Euro 800.

B. Fabbricato di civile abitazione:

L'immobile in argomento è situato nel centro storico del Comune di Grammichele e precisamente ad angolo tra la Via Palermo e la Via Tommasi di Lampedusa.

Si precisa che sulla Via Palermo, con il civico n. 147 esisteva un vano garage che risultava inserito al Catasto Edilizio Urbano sul Foglio di Mappa 31 di Grammichele e distinto con la part. 2677 – Categ. C/2 Cl. 3° della consistenza di mq. 35 e con la rendita di Euro 108,46.

In atto, lo stabile in argomento, ha assunto una diversa volumetria per intervento di costruzione e quindi ampliamento così come mostrano le



allegate *Foto N. 4-5 e 6*. Detto stabile è stato accatastato nello stato di fatto così come in atto viene descritto.

Esso risulta riportato sullo stesso Foglio 31 di Grammichele ed indicato con la Part. 2677 Sub 1 Categ. A/3 Classe 4° della consistenza di vani 6,5 e con la rendita di Euro 228,27 – in ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a Grammichele il 02/02/1959 – “Alleg. E”.

La planimetria catastale viene prodotta come “Alleg. F” mentre il mappale viene prodotto come “Alleg. G”. l’interno dello stabile è stato ripreso con le *Foto N. 7-8-9 e 10*.

Non è stato rilavato agli atti il diritto d’uso sull’ex vano garage in favore di Navarra Michele come si rileva dall’atto di pignoramento. Ciò, conferma quanto riportato nella relazione notarile.

Lo stabile in argomento è stato edificato tra la Via Tommasi di Lampedusa, già via media e Via Palermo, il cui ingresso ricade sulla Via Tommasi di Lampedusa n. 3, come si nota dalla *Foto N. 5*, mentre è possibile accedere al vano terrano dalla Via Palermo n. 147, come si nota dalla *Foto N. 6*.

Il suddetto stabile, in atto, risulta accatastato come già precisato.

La planimetria allegata riporta tutto lo stabile con la formazione del piano terra, di un primo piano e di un secondo piano; i diversi piani risultano collegati a mezzo rampe di scala composte da 18 scalini per rampa.

Questo stato di fatto ha permesso di ottenere un vano per piano con il relativo servizio igienico.

La struttura portante risulta composta da pilastri e cordoli in cemento armato con tampognatura in blocchetti di tufo arenario e malta cementizia.

Il primo piano è dotato di un ballatoio prospiciente sulla Via Tommasi di Lampedusa di mq. 220, mentre, il secondo piano di un ballatoio angolare prospiciente sulla Via Tommasi di Lampedusa e la Via Palermo di mq. 9,80.



In considerazione di tale assetto, nonostante la buona funzionalità interna, non è possibile eseguire alcun frazionamento.

L'interno è ben rifinito con materiali normali e pavimento in ceramica, mentre, la citata scala risulta formata in granito.

Il bene immobile in argomento nel suo complesso è stato ripreso con le citate foto.

Situazione urbanistica – l'attuale situazione urbanistica, del fabbricato di civile abitazione, ha posto in evidenza che esiste presentata una pratica per la richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria posizionata con il Prot. 329/76 della Legge 326/03.

Detta pratica, rimasta sospesa, all'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele, deve essere completata della documentazione tecnica di rito oltre al dovuto pagamento degli oneri che ammontano, in atto, a circa Euro 8.500,00.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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. 28/2001 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. 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 l'edificio sopra descritto risulta sprovvisto di attestato 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 l'edificio in argomento rientra nella classe "G" le cui caratteristiche non prevedono la certificazione.



METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE:

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale degli immobili, oggetto della Esecuzione N. 59/02 ha seguito un procedimento di stima sintetico-comparativo.

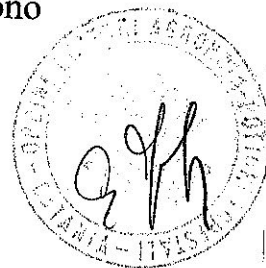
Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività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

I valori riscontrati, per obiettività, sono stati oggetto di confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio. Detti valori sono oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, funzionali ed allo stato manutentivo del fabbricato, così come accertato e descritto, nonché, allo stato di conservazione e di vetustà.

Gli immobili, nel loro complesso sono stati esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano, 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.

Relativamente allo appezzamento di terreno è stata esaminata la struttura del suolo agrario, la giacitura, la potenzialità produttiva in riferimento all'indirizzo agrario ed al fabbricato rurale che trova riscontro catastale.

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



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Dalla superiore esposizione e dagli elementi tecnici ed economici rilevati, nonché, dalla attuale rispondente situazione catastale, gli immobili, nello stato di fatto, così come si presentano, in atto, è possibile attribuire i seguenti valori:

- A. Appezamento di terreno in C.da Piano Guardia o Scaletta di Ha. 4.93.00 equivalenti a tumoli 22 circa della locale misura di Mineo si attribuisce un valore complessivo di Euro 24.200,00 pari ad Euro 1.100,00 a tumolo.
- B. Il fabbricato di civile abitazione le cui caratteristiche e funzionalità sono state precisate e la cui superficie utile netta è di mq. 36,00 circa per piano e per complessivi mq. 108,00 oltre ai due ballatoi riscontrati al primo ed al secondo piano. Pertanto è possibile attribuire un valore complessivo di Euro 97.200,00 corrispondente ad Euro 900,00 al mq.

Nel complesso, i due beni stimati, rispecchiano un complessivo valore di Euro 121.400,00 e precisamente:

A. Terreno	Euro 24.200,00
B. Fabbricato	Euro <u>97.200,00</u>
TOTALE	EURO 121.400,00



CONCLUSIONI:

Quanto sopra esposto è frutto di un attento ed obiettivo esame degli immobili, oggetto del pignoramento, i cui elementi economici sono stati attenzionati in riferimento al contenuto riportato nel metodo estimativo.

Nonostante l'andamento del mercato attuale che presenta difficoltà e poco dinamismo di compra-vendite i due beni descritti e valutati, si presentano appetibili per la loro posizione.

Lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Si ringrazia.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo

