

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. Tel. 0933/55482
Fax 0933/060129

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365
Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: gesualdoincarbone@pec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 43/95+ 5 2002 R.G.E.

Relazione Tecnica per chiarimenti, aggiornamento dati è
redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica

Procedura Promossa dal Banco di Sicilia oggi Banco Coop.
S. Angelo

Contro

XXXXXXXX e XXXXXXXX

GIUDICE: Dott. Alessandro D'Altilia

UDIENZA: 04/11/2016



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2016 il giorno 14 del mese di Aprile, il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha trasmesso e depositato la consulenza tecnica di chiarimenti ed attestati energetici degli immobili di cui alla esecuzione immobiliare 43/95 + 5 2002

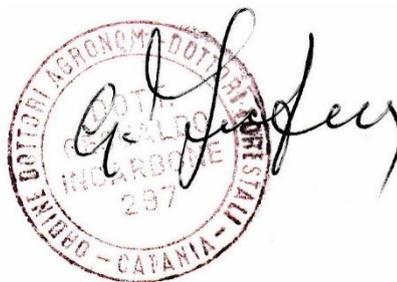
P r o m o s s a d a l

Banco di Sicilia oggi Banco Coop. S. Angelo

Contro

XXXXXXXXX e XXXXXXXXX

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



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIOI

OGGETTO: ESECUZ. IMMOB. N. 43/95+ 5/2002
PROMOSSA DAL BANCO DI SICILIA OGGI BANCO COOP. S.
ANGELO

C O N T R O

XXXXXXXX e XXXXXXXX

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 in sede di Udienza del 08/04/2016.

Sotto il vincolo del prestato giuramento, accettato l'incarico, lo scrivente, dava corso alle operazione tecniche con la stesura di note per chiarimento alle diverse consulenze depositate oltre alla produzione degli attestati di prestazione energetiche.



OGGETTO DEL MANDATO

Il Giudice delle esecuzioni preso atto di quanto richiesto dai legali interessati, ha conferito allo scrivente incarico integrativo di ulteriore consulenza perché chiarisca, in via sommaria, quali beni risultano pignorati, il valore di ciascun bene e che sia redatto l'attestazione di prestazione energetica per i beni interessati alla esecuzione in argomento. Con lo stesso verbale, il Giudice dell'esecuzione ha disposto il rinvio alla udienza del 04/11/2016 alle ore 12:00.

PREMESSA

In sede di udienza del 24/01/2001 lo scrivente è stato nominato consulente tecnico d'Ufficio per rispondere ai diversi quesiti riportati nello stesso verbale di incarico.

Dall'atto di pignoramento, facente parte del fascicolo d'ufficio, è stato accertato che i beni sottoposti a pignoramento sono:

1. Immobile Abitativo sito in Niscemi Via Garibaldi 127, riportato al N.C.E.U. del Comune di Niscemi sul foglio 49 comprendente la particella 684 sub. 2 689 sub. 2 piano 1° cat. A/3 Clas. 1° di vani 4 Rendita 225.600.

Il tutto in ditta XXXXXXXXXX nato a Niscemi il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a Niscemi il XXXXXXXX, coniugi, proprietari per un 1/2 ciascuno.



Va precisato che il suddetto stabile è stato ricostruito sullo stesso sito di un pre-esistente fabbricato; esso comprende il piano terra, il primo e il secondo piano oltre al lastrico solare.

L'intero immobile non risulta essere stato realizzato con concessione edilizia e, pertanto, non risultava aggiornato con il catasto.

L'entrata principale dell'immobile sopra, riportato risulta ubicata in via Garibaldi 119 e non al numero 127 come da atto di pignoramento così come precisato a pag 11 della relazione depositata il 26/05/2001.

Esso è stato così rilevato:

Piano terra mq 94,44 con l'attribuzione del valore di lire 73500.000 oggi euro 37.959,00;

Primo Piano mq 143,66 con l'attribuzione del valore di lire 133.500.000 oggi euro 68.947,00;

Secondo Piano mq 143,66 con l'attribuzione del valore di lire 129000.000 oggi euro 66.623,00;

2. Numero due vani terrani siti in Niscemi in via Firenze 116 e via Milano 96. Essi sono stati rilavati al N.C.E.U sul foglio 31 di Niscemi comprendente la particella 285 sub.2 cat. A/6 cl. 3° vani 1 rendita lire 27.000 in via Firenze e particella 256 cat. A/6 cl. 4° vani 1 rendita lire 31.800 in via Milano.

Il tutto in ditta XXXXX XXXXX nato a Niscemi il 03/01/1943 proprietario per 3/6; XXXXX XXXXX nato a Niscemi il 01/10/1945 proprietario per 3/6 estraneo al procedimento e Carruba Francesco nato a Niscemi il 27/04/1910, usufruttuario, per 4/6 estraneo al procedimento.

I suddetti vani sono stati descritti a pag 13 e 14 della consulenza depositata il 26/05/2001; essi sono stati rilevati per una superficie di



mq 30,00 quella della via Milano e di mq 30,00 quella della via Firenze.

Ai due immobili è stato attribuito il valore di lire 21.000 000 oggi euro 10.845,59.

Il valore della quota parte dell'esecutato XXXXX XXXXX era stato riportato in euro 5.422,79.

Il valore complessivo degli immobili sopra riportati ammonta ad euro 184.374,59.

Al suddetto valore vanno sottratti euro 13.899,00 quali oneri concessori per la richiesta della sanatoria e come da conteggio riportato a pag 6 e 7 della consulenza che riguarda l'eseguito accatastamento per aggiornamento.

Gli immobili in argomento, ad eccezione di quelli della via Firenze e via Milano, sono stati accatastati e quindi aggiornati le rispettive visure come segue:

Piano terra via Garibaldi 119, esso viene precisato sul foglio 49 di Niscemi particella 689 sub. 6 cat. C/6 cl. 2° mq 47,00 con la rendita 158,97

Foglio 49 di Niscemi particella 689 sub 7 cat. C/6 cl.2° di mq 47,00 con la rendita di 167,33.

Le suddette due particelle risultano graffate cioè costituiscono una unica unità immobiliare

Primo piano via Garibaldi 119 foglio 49 di Niscemi particella 689 sub. 8 cat. A/3 cl.1° di vani 4 mq 143,66 rendita euro 116,51.

Secondo piano via Garibaldi 119 foglio 49 di Niscemi particella 689 sub. 9 cat. A/3 cl: 1 ° di vani 5 mq 143,66 rendita 145,64.

Con la citata relazione è stato evidenziato che non sono stati presi in considerazione i due fabbricati siti in via Firenze ed in Via Milano non solo perché gli esigua superficie, ma perché classificati con la



cat. A/6 cioè rurali ed in disuso. (pag 6 della consulenza relativa al progetto di divisione, depositata il 12/04/2010) .

Il suddetti due vani della via Firenze e della via Milano a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXX, padre di XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX questi ultimi sono divenuti proprietari per donazione dei suddetti due immobili per ½ ciascuno. Inoltre, i due fabbricati, in atto, hanno subito una fusione e catastalmente i due immobili sono stati aggiornati con la particella 285 del foglio 31 di Niscemi sub. 3.

E il caso di ricordare che allo stesso immobile era stato attribuito il valore di euro 10.845,59 con la quota parte del esecutato determinata in euro 5.422,77.

I suddetti due vani inoltre sono stati interessati da un progetto di divisione; infatti, con la consulenza redatta dallo scrivente è depositata il 12/04/2010, in osservanza alla ordinanza del 14/02/2009, è stato approntato è proposto il progetto di divisione con la formazione di 2 quote da attribuire a ciascun fratello XXXXX XXXXX esecutato, e XXXXXXXXXXXXXXX estraneo al procedimento in corso.

Si precisa che con l'attuale citata fusione dei due immobili della Via Firenze e della via Milano è stato aggiornato il catasto con le particelle graffate 256 sub.1 e 285 sub. 3 cat. A/4 cl.2° consistenza 3,5 vani con la rendita di euro 82,43 in ditta Carrubba Giuseppe e Carrubba Pasquale.

Con la depositata consulenza del 23 Luglio del 2014 sono state precisate è proposte:

- Formazione delle quote;
- Attestato energetico relativo al primo e secondo piano;



La formazione delle quote riportate a pag 8 della citata consulenza, per mero errore materiale, vanno intese ed aggiornate come segue:

Quota A- piano terra via Garibaldi 119 della superficie netta rilevata di mq 94,44 riportata al catasto sul foglio 49 di Niscemi Particella 689 sub 6 e sub. 7 del valore attribuito di euro 37.959,00. Ditta: XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX coniugi proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Quota B primo piano- via Garibaldi 119 della superficie netta rilevata di mq 143,66 riportata al catasto sul foglio 49 di Niscemi particella 689 sub. 8 cat. A/3 cl. 1° di vani 4 rendita di euro 116,51 in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, valore attribuito euro 68.947,00.

Quota C secondo piano via Garibaldi 119, della superficie netta rilevata di mq 143,66 riportata al catasto sul foglio 49 di Niscemi particella 689 sub. 9 cat. A/3 cl. 1 ° di vani 5 in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX; valore attribuito euro 66.623,00.

Quota D fabbricato sito in via Firenze 116 e via Milano 96 della superficie complessiva di mq 60,00 che, come precisato, ha subito una fusione è quindi una variazione di categoria. In data 09/11/2015 lo stesso immobile è stato riportato al catasto con le particelle graffate 256 e 285 sub.1 e sub.3 cat. A/4 cl.2° consistenza vani 3,5 rendita in euro 82,43.

Il valore attuale attribuito ed aggiornato è di euro 30.000,00 per cui la quota parte dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXe e di euro 15.000,00. In considerazione della esistenza di altra procedura esecutiva numero 05/2002 contro XXXXXXXXXXXX, moglie di XXXXXXXXXXXXX, promossa dalla Chantelle s.r.l. è stata disposta la riunione di quest'ultimo fascicolo a quello della 43/95.



In sede di udienza del 24/11/2003 il Giudice dell'esecuzione disponeva la nomina di altro tecnico al quale è stato conferito il mandato di accertare, descrivere e valutare i beni di appartenenza alla esecutata XXXXXX XXXXXXXX.

Il tecnico nominato fissava il sopraluogo per il giorno 08/09/2003 ed individuava i beni pignorati alla presenza del precedente ed della intervenuta "MAG" confezioni.

Il tecnico, Ing. Giuseppe Carfi, riportava dati catastali relativi all'immobile del fabbricato di via Garibaldi 119 in forma non completa anche se si riferiva agli stessi immobili descritti e valutati dal sottoscritto. Inoltre, evidenziava la carenza dell'atto concessorio dell'immobile, nel suo complesso, peraltro, già precisato, pervenendo ai seguenti valori:

Piano terra via Garibaldi 119 valore attribuito euro 25.000,00;

Primo piano Via Garibaldi 119 valore attribuito euro 39.200,00;

Secondo piano Via Garibaldi 119 valore attribuito euro 42.600,00;

Come precisato trattasi degli stessi beni riportati, descritti e valutati dal sottoscritto, pertanto, al fine di avvalorare quanto descritto e valutato si precisa che in considerazione della buona costruzione con intelaia in c.a., delle rifiniture interne dello stabile, nonché della posizione del sito vicino al centro storico e del facile accesso, nonché, della posizione panoramica i valori attribuiti dal tecnico in Ing. Giuseppe Carfi, appaiano esigui rispetto a quelli attribuiti dal sottoscritto che in questa sede vengono confermati



Quadro Riassuntivo Immobile via Garibaldi 119- Niscemi

Immobili	Valore attributivo	Oneri concessori	Valore netto
Piano terra	37.959,00	3.800,00	34.159,00
Primo piano	68.947,00	5.100,00	63.847,00
Secondo piano	66.623,00	5.050,00	61.573,00
Via Firenze e via Milano	30.000,00	//	Quota parte 15.000,00

Valore complessivo degli immobili euro 174.579,00



ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto sopra riportati e per l'aggiornamento catastale per avvenuta fusione dei due immobili della via Firenze e della Via Milano che, dalla categoria A/6, come rurali, sono passati alla cat. A/4 è stato necessario redigere i seguenti attestati:

Primo piano Via Garibaldi 119

Secondo piano Via Garibaldi 119

Via Firenze e Via Milano.

In riferimento ai chiarimenti ed al supplemento di perizia relativo agli immobili descritti è valutati, il sottoscritto nella precisata qualità, sotto il vincolo del prestato giuramento è quale certificatore energetico, iscritto nell'elenco della Regione Sicilia, distinto con il numero 14522, rilascia gli allegati attestati in osservanza all'incarico ricevuto in sede di udienza del 08/04/2016.

La compilazione dei tre allegati attestati sono stati trasmessi al centro elaborazione dati della Regione Sicilia del dipartimento energetico che dopo la visione, gli stessi attestati sono stati riconosciuti ed accettati che si allegano alla presente in originali.

Si da conferma dei valori attribuiti ed aggiornati degli immobili facente parte della esecuzione in argomento.



CONCLUSIONI

Quanto sopra esposto è frutto di un attento esame delle diverse relazioni depositate dallo scrivente per i quali sono stati riportati chiarimenti con la presente consulenza e con la quale è stato posto in evidenza il riscontro di altra consulenza prodotta dal altro tecnico che riferendosi agli stessi beni ha attribuito valori esigui ai diversi immobili non riscontrabili e non accettabili per le ragioni riportate nella stesura della presente relazione.

Si precisa inoltre, che sono stati presi in considerazione i due stabili riuniti della via Firenze e della via Milano che risultano donati per ½ ai due fratelli Carrubba oltre a risultare aggiornati catastalmente.

Detto stabile dalla cat. A/6, come rurale, è stato aggiornato con la cat. A/4.

Il tutto in osservanza all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo

A red circular stamp of the Agronomo Gesualdo Incarbone, Catania, with a handwritten signature over it. The stamp contains the text: "ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI", "DOTT. GESUALDO INCARBONE", "297", and "CATANIA".