

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA
Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482
Abitaz: V.le P. pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365
95041 CALTAGIRONE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio per l'accatastamento di beni immobili di cui alla esecuzione immobiliare n. 59/02 promossa dal creditore procedente contro debitori eseguiti

GIUDICE: Dott. Marcello Gennaro

Udienza: 03/03/2009



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI**



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2008 il giorno 25 del mese di Nov., avanti al sottoscritto funzionario di cancelleria si è presentato il dott. Gesualdo Incarbone, nella qualità di CTU, il quale deposita la consulenza tecnica per l'accatastamento dei beni immobili relativa alla esecuzione immobiliare n. 59/02 R.G.E.



PROMOSSA DAL

Creditore procedente



CONTRO



Debitore esecutato



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 25/11/08

IL CANCELLIERE C1
Dott.ssa Anna Lucia Azzolina

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo



Relazione Tecnica

Generalità – il sottoscritto dott. Gesualdo Incarbone, agronomo, libero professionista, esercente a Caltagirone, con studio tecnico in via Discesa Sant'Agata 17, iscritto all'ordine professionale della provincia di Catania e distinto con il n. 297, ha ricevuto incarico dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone per procedere all'accatastazione di beni immobili, di cui alla esecuzione n. 59/02.

Il suddetto incarico è stato conferito allo scrivente il 17/06/2008 in sostituzione di altro consulente che ha manifestato la propria indisponibilità.

Il sottoscritto dopo avere prestato giuramento ed acquisito copia del fascicolo d'ufficio, ha dato corso alle operazioni tecniche previo invito con racc. rr diretta alla parte procedente ed alla parte eseguita fissando il primo sopralluogo, a Grammichele, il 09/07/2008. Al detto sopralluogo è stata trovata la porta chiusa e nessuno ha risposto.

Altro sopralluogo è stato fissato per il giorno 16/07/2008 trovando la porta chiuso e nessuno ha risposto.

Altro sopralluogo negativo è stato effettuato il giorno 30/07/2008.

In considerazione di quanto sopra e che le raccomandate spedite sono state restituite al mittente, lo scrivente ha inoltrato all'esecutato atto di diffida regolarmente notificato a mezzo ufficiale giudiziario; anche quest'ultimo invito non è stato preso in considerazione, per cui, lo scrivente, è stato costretto chiedere di essere autorizzato a servirsi della forza pubblica, pertanto, il Sig. Giudice in accoglimento ha disposto la suddetta autorizzazione.

Al sopralluogo effettuato il 13/09/08, alla presenza del carabiniere brigadiere Annaro Salvatore si è presentato il sig. Gargano Francesco, genero degli esecutati, con il quale è stato concordato il successivo sopralluogo per il giorno 17/09/2008 per eseguire i rilievi tecnici dello stabile di civile abitazione.

Oggetto del mandato – il Sig. Giudice dell'esecuzione ha conferito allo scrivente il seguente mandato:

"procedere all'accatastamento degli immobili "A" e "B" precisato con l'ordinanza del 08/03/2007.

Con la stessa ordinanza veniva escluso l'immobile di cui alla lettera *(D)* in quanto le spese appaiono notevolmente superiori al valore dello stesso bene pignorato".



Beni sottoposti a pignoramento –

A) Beni e/o diritti di [REDACTED]

- piena proprietà del tratto di 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 lavinaio e stradale.

Rilevato al catasto terreni di Mineo al foglio 32 part. 71.

B) Bene e/o diritti di [REDACTED]

- nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante sito nel comune di Grammichele – via Palermo 147 – (già 133) con ingresso secondario da via Tommasi di Lampedusa 3.

Rilevato nel nuovo catasto edilizio urbano di Grammichele al foglio 31/A part. 2677 – piano terra – categ. C/2 – classe 3 di mq 35.

Detto bene è in atto gravato dal diritto di uso – vita natural durante – a favore di [REDACTED] nato a Grammichele il 07/05/1920.

Il superiore atto di pignoramento è stato notificato agli esecutati il 02/07/2002.



**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 PRG 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 € 127,31 e R.A. € 50,92 – **ALLEG. A.**

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

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

Il suddetto immobile è dotato di un fabbricato rurale di modesta entità non di recente costruzione. Ciò si evince anche dal materiale costruttivo che compone l'immobile.

Il fabbricato non risulta accatastato e quindi non riportato in mappa – **ALLEG. B.** lo stesso è stato ripreso con le foto allegate che rispecchiano anche la superficie del suolo agrario.

In considerazione di quanto sopra esposto, lo scrivente ha proceduto ai rilievi tacheometrici al fine del posizionamento ed inserimento dello stabile in mappa. La suddetta operazione è stata eseguita con l'aiuto tecnico debitamente autorizzato.

La presentazione all'ufficio del territorio della documentazione di rito ha permesso di ottenere la nuova particella 243 che indica il fabbricato accatastato.

Relativamente alla concessione edilizia può essere richiesta successivamente all'ufficio Tecnico del comune di Mineo.

Va precisato che la oblazione da corrispondere sarà di circa € 480,00 oltre la registrazione della concessione e spese tecniche per circa 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.

Va precisato che sulla via Palermo, con il civico n. 147 esiste un vano garage che risulta inserito al catasto edilizio urbano sul foglio di mappa 31 di Grammichele e distinto con la part. 2677 - categ. C/2 - classe 3 della consistenza di mq 35 e con la rendita di € 108,46.

Il suddetto immobile risulta in ditta Navarria Rosetta nata a Grammichele il 02/02/1959, moglie dell'esecutato, per 1000/1000 - **ALLEG. C.**

Non è stato rilevato agli atti il diritto d'uso del vano garage in favore di Navarria Michele.

Tra la via Tommasi di Lampedusa, già via Media e via Palermo è stato realizzato il fabbricato di civile abitazione il cui ingresso ricade sulla via

Tommasi di Lampedusa 3.

Il tutto viene riportato sul mappale del foglio 31/A di Grammichele con la particella 2677 - **ALLEG. D.**

Il suddetto stabile non risulta accatastato, per cui, sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici interni ed esterni al fine di predisporre le relative planimetrie catastali.

È da precisare che l'immobile destinato a garage e già riportato in catasto, non presenta, in atto, la originaria sagoma geometrica anche per le modifiche praticate a seguito della costruzione della parte abitativa; pertanto, anche la planimetria del vano garage è stata modificata. Questa unità immobiliare è stata posta in comunicazione con il vano scala dell'ingresso ed inoltre è stata ricavata una stanzetta a piano terra.

A tal fine sono state predisposte e compilati i modelli per accompagnare con le planimetrie lo intero stabile.

In considerazione della esigua superficie che presenta ogni piano (piano terra, primo piano e secondo piano), il cui collegamento avviene a mezzo due rampe di scale, composte da diciotto scalini per rampa, non si ravvisa la opportunità di indicare eventuale frazionamento; questo infatti, è impossibile sia tecnicamente e sia dal punto di vista funzionale.

Il bene immobile in argomento è stato ripreso con le **foto 1-2-3**.

Dopo avere ottenuto l'approvazione dello elaborato dall' Ufficio del Territorio di Catania, i due atti di accatastazione in originale si allegano alla presente consulenza.

Ai fini della continuità storica catastale è stato provveduto a volturare la odierna ditta.





Situazione urbanistica – l'attuale situazione urbanistica, relativa al 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. Detta pratica rimasta sospesa, all' ufficio Tecnico del comune di Grammichele, deve essere completata della documentazione tecnica di rito oltre al pagamento degli oneri che ammontano, in atto a circa 8.500,00 €.



Circa la valutazione dei cespiti, oggetto del pignoramento, lo scrivente non entra nel merito della valutazione in quanto esula dal mandato ricevuto.
Quanto sopra in espletamento dell'incarico.





Conclusioni – il mandato ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione è stato espletato integralmente con l'accatastamento degli immobili indicati con la lettera "A e B" dell'ordinanza.

Il lavoro catastale si è concluso con la voltura in nome degli esecutati al fine di ottenere una regolare continuità storica.

Il vano rurale al servizio dell'appezzamento di terreno è stato riportato al catasto come unità "collabente" cioè priva di reddito anche per la precarietà statica dell'immobile. A quest'ultimo è stata asservita una corte che risulta perfettamente posizionata.

Nel manifestare la piena disponibilità si ringrazia.



Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Gesualdo Incarbone
Agronomo

