

# 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: Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Integrazione alla Esecuzione Immobiliare N. 59/02

Promossa dal Creditore Procedente:

*Intesa Gestione Crediti*

***Contro Debitore Esecutato:***

**[REDACTED] 1**

**GIUDICE:** Dott.ssa Daniela Angelozzi

**UDIENZA:** 14/03/2018

Esecuzione Immobiliare n.59/02



## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### **SEZIONE ESECUZIONI**

L'anno 2017 il giorno 07 del mese di Giugno, il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha deposita la Relazione tecnica integrativa dei beni immobili riportati nell'Esecuzione Immobiliare N. 59/02 R.G.E.

P r o m o s s a     d a

*Creditore Procedente*

**Contro**

*Debitore Esecutato*

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



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

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 59/02 R.G.E.

Promossa dalla Intesa Gestione Crediti

Contro [REDACTED] + 1

---



### **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 richiamato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione al fine di rispondere ai quesiti di cui alla Ordinanza del 13/09/2017 confermata in sede di udienza del 17/05/2017. Il sottoscritto già Consulente nominato sotto il vincolo del prestato giuramento, ha dato corso alle operazioni necessarie per asseverare quanto richiesto.





## OGGETTO DEL MANDATO



Con la citata Ordinanza del 13/09/2016 il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha formulato il seguente mandato:



- Specifichi in modo espresso gli estremi attuali degli immobili residuati dal pignoramento;



- Specifichi, inoltre la sorte della nuda proprietà i cui al lotto “b”, in particolare, laddove si sia esteso il diritto di proprietà piena, indichi il valore del bene pignorato b, a fronte di nuda proprietà o proprietà piena.



Il Giudice dell'esecuzione ha rinviato al 14/03/2018 la successiva udienza.



**PREMESSA**

Con la Consulenza redatta dallo scrivente del 22/10/2013 è stato precisato che i beni immobili interessati alla procedura esecutiva sono:

A. Beni e diritti di [REDACTED]

Piena proprietà del terreno con piccolo fabbricato sito in agro del territorio di Mineo c. da Piano Guardia o Scalette esteso Ha. 4.93.00 riportato al Catasto terreni sul foglio di mappa 31 di Mineo Part. 71.

B. Beni e diritti di [REDACTED] X

Nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante sita nel territorio del Comune di Grammichele Via Palermo 147 con ingresso secondario dalla Via Tommasi di Lampedusa N. 3 rilevato al Catasto Urbano al foglio 31/A Part. 2677 e 2677 sub. 1 piano terra categ. c/2 cl. 3 di mq. 35.

Detto bene risulta gravato del diritto di usufrutto vita natural durante a favore di [REDACTED] nato a Grammichele il 07/05/1920.

## ESTREMI ATTUALI DEGLI IMMOBILI

A) Relativamente all' appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Mineo c. da Guardia o Scaletta della totale estensione di Ha. 4.93.00, si precisa che la originaria part. 71 riportata sul foglio 32 di Mineo risulta soppressa e da qual'ultima sono state generate le part. 242 e 243. Si precisa che, la part. 242 riportata graffata indica la porzione "AA" seminativo di Ha, 4.40.43 con il RD. Euro 113,73 e R.A. 45,49 e la porzione "AB" uliveto di Ha. 0.51.00 con il RD. Euro 38,19 e RA. Di Euro 19,75.

La part. 243 già precisata come Ente Urbano estesa are 1.57 indica il fabbricato come unità collabente cioè, fabbricato provo di infissi e di pavimenti riportato con la categ. F/2 priva di redditi.

Il tutto in ditta [REDACTED] nato a Grammichele il 27/05/1956 proprietario per 1000/1000.

Con la presente si conferma il valore dell'immobile in Euro 24.200,00 ivi compreso il citato fabbricato.

B) Precisazione sulla sorte della "Nuda proprietà" indicando lo attuale valore.

L'immobile di civile abitazione sito a Grammichele in Via Palermo n. 147 (già 133) è stato riportato nell'atto di pignoramento del 04/07/2002 con le seguenti indicazioni:

Nuda Proprietà del Vano terreno con area libera rilevato al N.C.E.U. di Grammichele al foglio 31/A part. 2677 - Piano terra categ. C/2 cl. 3 di mq. 35.

Con l'avvenuto accatastamento et aggiornamento, ed a seguito dello ampliamento, l'immobile è stato rilevato N.C.E.U. come segue:

Foglio 31 di Grammichele Part. 2677 sub. 1 categ. A/3 cl. 4° della consistenza di vani 6,5 e con la rendita di Euro 228,27 in ditta [REDACTED] nata a Grammichele il 02/02/1959.

Al fine di rispondere al quesito della “nuda proprietà” o “proprietà piena” lo scrivente recatosi presso l’ufficio anagrafe di Grammichele ha potuto accertare che l’usufruttuario in favore di [REDACTED] quest’ultimo è deceduto a Grammichele il 03/12/2008 come da allegato, certificato, pertanto, si è consolidato il diritto della proprietà piena della attuale intestataria dell’immobile.

Riguardo la situazione urbanistica, questa è rimasta immutata così come è stato riportato nella relazione dello scrivente del 22/10/2013.

Circa il valore attuale dell’immobile, in considerazione della scarsissima dinamicità del mercato di Grammichele, con la presente, si conferma il valore di Euro 97.200,00.

Quanto sopra va riferito all’intero immobile sia perché realizzato nella stessa particella e sia perché la esecuzione si riferisce alla stessa eseguita.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Preso atto della mancanza dell'attesto energetico lo scrivente produce detto attestato al fine di rendere completa la consulenza.

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. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorre 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 lo stabile accatastato risulta sprovvisto di certificazione energetica, in quanto, non previsto, né richiesto dalla Legge.

Pertanto, lo scrivente, nella precisata qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "G".



## CONCLUSIONI



Quanto sopra riportato attesta i richiesti chiarimenti grazie allo avvenuto accatastamento degli immobili che ha permesso l'aggiornamento degli atti. Ovviamente l'atto di pignoramento va aggiornato in forza dei nuovi dati catastali degli immobili interessati.

Lo scrivente produce l'attestato energetico che con la presente relazione depositata.



Caltagirone li, 07/06/2017.



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

