

**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

**Oggetto:** relazione integrativa alla depositata consulenza tecnica.  
Esecuz. Immob. 49/99

Promossa dalla  
*Banca Popolare S. Angelo*

Contro

**Giudice:** Dott. Marcello Gennaro

**Udienza:** 17/02/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno 2009 il giorno            del mese di            , avanti al sottoscritto  
funzionario di Cancelleria, si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone,  
Agronomo, il quale ha depositato la relazione tecnica integrativa relativa  
alla Esecuzione Immobiliare N. 49/99

P r o m o s s a

*Dalla Banca Popolare S. Angelo*

C o n t r o

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

## **GENERALITA'**

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, iscritto all'Ordine professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. 297, inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata 17, è stato già nominato C.T.U. in sede di udienza del 18/06/2001.

In proseguo del prestato giuramento promissorio, con la presente relazione integrativa ed in riferimento ai quesiti formulati dal Sig. Giudice, lo scrivente, produce delucidazioni e documentazioni supplementari.

Si premette che la relazione depositata si intende ripetuta e trascritta, mentre con la presente si chiarisce e si risponde.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. GIUDICE**

In sede di udienza, sono state richieste delucidazioni e certificati integranti alla consulenza già depositata. In risposta a quanto è apparso poco chiaro ed a supplemento della documentazione già depositata, vengono riportati i quesiti formulati e le risposte:

- **Precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (sul secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.**

Ad integrazione del suddetto quesito si precisa che con atto di precetto notificato in data 03/03/1999 con il quale si intimava il pagamento della somma di £ 45.408.922 oggi € 23.451,75. Preso atto dell'esito negativo, veniva sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Niscemi avente accesso dalla Via Ragusa n. 6, composto da una cameretta, cucina ed accessori a secondo piano, con terrazzino a livello, area libera soprastante. Lo stesso atto di pignoramento non fa menzione del primo piano composto da un piccolo vano, cameretta e cucina con accessori.

È da precisare catastalmente che il tutto (primo e secondo piano) viene indicato con la part. 1513 sub 3.

Lo stabile in argomento, in effetti, comprende il primo piano ed il secondo piano, pervenuto agli esecutati, per atto di donazione, in piena proprietà ricevuto dal Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi in data 13/04/1995 a favore di

La suddetta unità immobiliare all'epoca dei sopralluoghi, ed in atto, rimane chiusa ma a disposizione del donato che risulta temporaneamente all'estero.

Con il medesimo atto veniva donata la nuda proprietà del vano terrano, in favore di \_\_\_\_\_, attuale esecutato, con riserva dell'usufrutto in favore di \_\_\_\_\_. La suddetta unità immobiliare ha ingresso dal numero civico 8 della stessa via Ragusa, identificato al N.C.E.U. al foglio 31, part 1513 sub 2. Quest'ultima unità è composta all'interno da un solo vano terrano senza area libera in quanto sottostante al primo e al secondo piano dell'immobile sopra descritto.

Le due unità immobiliari hanno ingresso e scala di accesso comune. L'oggetto del procedimento si incentra e fa riferimento alla parte di fabbricato sito in via Ragusa n. 6 così come precisa l'atto di pignoramento ed identificato catastalmente con la part. 1513 sub 3- piano primo e secondo sulla quale, peraltro, non grava alcun diritto reale, in quanto donato in piena proprietà e ciò in risposta ai dubbi sollevati in sede di udienza del 16/09/2008 dall'avvocato Spata, difensore del sig.

, secondo il quale lo scrivente nulla avrebbe chiarito sulla eventuale esistenza di diritti reali del compendio pignorato e, pertanto, ha dichiarato la “assoluta incompletezza della consulenza”.

Per completezza, si fa riferimento al contenuto della consulenza d’ufficio, all’atto di pignoramento e a quello di donazione.



- **In caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale concessione edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28.02.1985 N. 47.**



Relativamente alla parte urbanistica, lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Niscemi dove è stato possibile accertare che il superiore fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia rilasciata il 04/09/1962 di cui alla pratica n. 158 dello stesso ufficio tecnico che ha rilasciato copia della concessione edilizia con allegata planimetria dell'immobile - **alleg. A**. Lo stesso stabile è stato oggetto di altro progetto la cui richiesta risale al 23/07/1965 per il quale l'ufficio tecnico ha rilasciato regolare concessione edilizia in data 18/08/1965 – **Alleg. B**.

Il fabbricato in argomento, avendo subito delle varianti per una migliore sistemazione interna ed utilizzo dei relativi spazi per diversa destinazione d'uso, è stato oggetto di richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85. Per tale progetto, la commissione edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 23/12/2004 con verbale n.

31 – **Alleg. C**.



Con le suddette varianti si è venuto a determinare una diversa disposizione interna che, ovviamente, non coincide con la planimetria del primo e secondo piano indicata con la part. 1513 sub 3 ed allegata alla consulenza in atti. A tal fine occorre procedere all'aggiornamento planimetrico per ottenere la rispondenza urbanistica e catastale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno e pertinente avanzare richiesta del certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva l'identificazione della zona dove trova sito lo stabile con la certificazione di area a rischio idrogeologico e la in edificabilità assoluta – **alleg. D.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **PARTE CATASTALE**

Si rende necessario ribadire che il pignoramento grava sull'immobile sito in Niscemi via Ragusa n. 6 riportato sul foglio 31, mappale 1513 sub 3 – comprendente il primo e secondo piano – in regime di piena proprietà.

Lo stesso atto di pignoramento non fa alcun riferimento al vano posto a piano terra donato all'esecutato in nuda proprietà e gravato di usufrutto in favore del donante.

In ogni caso, quest'ultima unità immobiliare non fa parte del procedimento esecutivo in corso; esso, infatti, viene indicato con il sub 2 non riportato nell'atto di pignoramento.

Al fine di chiarire la parte catastale dell'immobile, si producono le visure che pongono in evidenza i diversi passaggi:

- Che all'atto dell'accatastamento l'immobile è stato indicato con la particella 1513 sub 1 – **Alleg. E.**

- Che la sopraelevazione ha dato origine al subalterno 2; che per la diversa distribuzione degli spazi interni, lo stesso sub. 2 è stato soppresso generando il sub 4 e sub 5 – **Alleg. F.**

- Il sub 3, risulta intestato a

 , attuale esecutato ed indica il fabbricato, oggetto

dell'esecuzione con la categ. A/4, classe 3, della consistenza di vani 6 e con la rendita di € 165,47 – **Alleg. G.**

La suddetta visura fa riferimento all'atto di donazione rogato dal notaio Pisa il cui titolo è stato depositato con la relazione.

- Che il sub 4, generato dal sub 2 per soppressione, riporta la ditta \_\_\_\_\_, rispettivamente padre e figlio e pone in evidenza il fabbricato posto a piano terra con la categoria C/2, classe 2 di mq 32 e con la rendita di €84,29 – **Alleg. H.**

Con la stessa visura viene precisata la nuda proprietà per 1/1 e l'usufrutto per 1/1 in favore del donante.

In ogni caso quest'ultimo immobile non fa parte del pignoramento.

- che il sub 5 è stato soppresso ed ha dato origine al sub 6 a seguito delle varianti e diversa destinazione d'uso per attività commerciale – **Alleg. I.**

- che il sub 6, derivante dalla predetta soppressione del sub 5, risulta intestato a \_\_\_\_\_ quale nudo proprietario per 1/1 e

\_\_\_\_\_, usufruttuario per 1/1 – **Alleg. L.**

## **CONCLUSIONI**

La presente stesura derivante da accurate ricerche con la produzione di altri utili elementi, ha voluto chiarire e confermare la consulenza d'ufficio depositata il 22/09/2001 ed ove è stata ravvisata la necessità sono stati evidenziati dati integrativi a corollario di quanto già è stato ampiamente descritto e depositato.

Nella certezza di avere assolto il mandato ricevuto, lo scrivente, manifesta la piena disponibilità a fornire altri eventuali delucidazioni confermando la valutazione attribuita all'immobile.

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**

**(Dott. Gesualdo Incarbone)**

**Agronomo**