

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

## SEZIONE ESECUZIONI

### VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2017 il giorno 28 del mese di Settembre, il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha trasmesso e depositato le note integrative richieste in sede di udienza del 20/09/2017 relativi ai beni immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare N. 182/11 + 84/12 R.G.E.

P r o m o s s a dalla

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**

**(Dott. Gesualdo Incarbone)**

**Agronomo**



Prontuario Ed. INCARBONE GESUALDO EDIZIONE Ed. AUGUSTO S.p.A. IN C.A. 3 Settim. 11/2013 n. 11244000000000000000

**RELAZIONE TECNICA**  
**(VALUTAZIONE BENE IMMOBILE)**



**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 182/11 + 84/12 R.G.E.



Contro

*Integrazione e chiarimenti*

**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, presente in sede di udienza del 20/09/2017 è stato incaricato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone a fornire chiarimenti alle depositate consulenze tecniche.



Esecuzione Immobiliare n. 182/11 + 84/12

Stampato in Italia - Distribuzione esclusiva presso il Tribunale di Caltagirone - Tel. 095 4141111 - Fax 095 4141112

## PREMESSA

Con la depositata Consulenza che fa riferimento alla Udienza del 02/04/2015 è stato evidenziato che il fabbricato pignorato è stato realizzato con atto concessorio anche se, durante la costruzione sono state poste in essere delle varianti.

Il detto stabile comprende:

- Un piano seminterrato progettato come garage e realizzato e destinato come vano cucina con annesso vano letto e servizio igienico.

Il tutto per mq. 90,00 Foglio 94 Part. 652 sub. 8 valore attribuito Euro 68.400,00.

- Il primo piano rispetto alla Via Giudice e piano terra rispetto alla apposta Via Vittorio Emanuele progettato per uso abitativo con delle variazioni all'atto del realizzo.

In catasto Foglio 94 part. 652 sub. 7 di mq. 120,00 valore attribuito euro 108.000,00.

- Primo piano rispetto alla Via Emanuele e secondo piano rispetto alla Via Giudice per uso abitativo viene riportato sul foglio 94 con la part. 652 sub. 9 categ. A/4 cl. 1 mq. 120,00.

Valore attribuito Euro 108.000,00. Si precisa che il primo e secondo piano risultano riportati nella stessa planimetria.

Detto secondo piano risulta coperto con la soletta in c.a., che è stata interessata da altra costruzione abusiva indicata con la stessa part. 652 sub. 9.

La superficie complessiva riportata del vano seminterrato, primo e secondo piano è stata rilevata e calcolata in mq. 316,00 e cioè (mq. 76,00 +120,00 + 120,00).



Il valore stimato, complessivamente, è stato di Euro 284,400 pari ad Euro 900,00 al mq.

Rimane doveroso ribadire che la planimetria delle tre unità di fabbricati descritti, risulta unica, pertanto, nel corso di, eventuali singole vendite bisogna procedere al frazionamento. ?? mi pare già sub diversi

Inoltre, lo scrivente ha evidenziato che la soletta di copertura, cioè il lastrico solare, è stato interessato dalla costruzione di diversi mini- vani con relativi servizi igienici realizzati abusivamente. Posto che detti vani risultano accatastati e che dal punto di vista urbanistico risultano sanabili per il risultato positivo espresso e dichiarato dal tecnico progettista. A questi mini – vani abusivi è stato attribuito il valore di Euro 90.000,00. Al suddetto valore bisogna decurtare la somma di Euro 8000,00 per il pagamento della ablazione per la sanatoria, pertanto, l'effettivo valore, in atto, risulta Euro 82.000,00. Quanto sopra è stato precisato a pag. 6 della Consulenza di cui alla udienza del 06/04/2016



Con il suddetto accatastamento è stato dichiarato l'intero fabbricato, mentre il valore complessivo ricava.

- Vano seminterrato	€ 68.400,00
- Primo Piano	€ 108.000,00
- Secondo piano	€ 108.000,00
- Costruzione realizzata sul lastrico solare (Stimati 90.000,000 – 8.000,00)	€ 82.000,00
<b>Totale Valore fabbricato</b>	<b>€ 366.400,00</b>

I valori attribuiti agli altri cespiti vengono confermati

Lo scrivente rimane a disposizione per quant'altro possa rendersi utile.

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

