

ORIGINALE

Dott. Ing. Lo Faro Francesco

Via Santa Maria Goretti, 54 - 95041

CALTAGIRONE CT

TEL. 0933.21951 CELL. 338.3305697t

Partita Iva 033323510879 C.F. LFRFNC64S30C351P

ASTE
GIUDIZIARIE.it



OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n. 96/13 R.G. Es.*

Promossa: *dal creditore procedente - Quadrivio Finance srl*

Contro: *debitore esecutato* XXXXXXXXXX

Allegati:

- certificato di destinazione urbanistica
- verbale di sopralluogo
- Planimetria catastale
- Elaborato fotografico
- estratto di mappa
- visure catastali
- visura ipotecaria

Giudice:

Tribunale di Caltagirone
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: Caltagirone 17.03.2014

CTU

Dott. Ing. Lo Faro Francesco


ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare n. 96/13 R.G. Es.

G.E: dott.ssa Anna Scirè

C.T.U.: Dr. Ing. Lo Faro Francesco

CAUSA:

Promossa: *dal creditore procedente – Quadrivio Finance s.r.l.*

Contro: *debitore esecutato* - [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Ing. Lo Faro Francesco, libero professionista, iscritto al n. CT3381 dell'Albo dei Dottori Ingegneri della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa Anna Scirè, veniva nominato il 17.12.2013, CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 96/13, promossa dal creditore procedente Quadrivio Finance spa rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe Vincenzo Torrisi contro: debitore esecutato - [REDACTED]. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 17/12/2013 lo scrivente prendeva conoscenza del mandato ricevuto (allegato 1).

1.1 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, c.t.u., dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto della procedura 96/13, presso l'Agenzia per il territorio di Catania e all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, in data 28/02/2014, inviavo avviso di convocazione a mezzo PEC per la parte creditrice all'Avv. G. Vincenzo Torrisi e per la parte esecutata a mezzo Raccomandata A.R. ai Sig.ri [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/03/2014, alle ore 15:30 sui luoghi.

Tutti gli inviti al sopralluogo sono stati recapitati alle parti interessate (Allegato 2).

Alla data e ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, costatavo la presenza per la parte esecutata: del [REDACTED] nessuno si presentava per parte attrice. Nel corso delle operazioni peritali interviene il sig. [REDACTED] chiedendo allo scrivente di voler concedere una proroga di giorni 30 di tempo al fine di poter provvedere alla somma dovuta alla banca. Alle ore 16:30, una volta completate le odierne operazioni peritali, lo scrivente riservandosi di tornare eventualmente sui luoghi, dichiarava chiuse le operazioni peritali, così come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente. (Allegato 3).

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice delle esecuzioni sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza

di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati in formato digitale secondo le allegate indicazioni ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all' art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell' atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito le quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Premessa

Premesso che:

- a) con atto notar Sergio Pafumi dell'11/05/2004 rep. 1134884, raccolta 18108, spedito in forma esecutiva il 27/05/2004, il Credito Siciliano spa ha concesso in mutuo a [REDACTED] (c.f. [REDACTED] ed ivi domiciliato in via sa Bonaventura n. 26, la somma di € 55.000,00;
- b) che in detto atto, si sono costituiti, quale terzi datori di ipoteca, [REDACTED]

[redacted] entrambi residenti
in Caltagirone, Via F. Schiciano n. 6;

c) che la parte mutuataria si è resa inadempiente nel pagamento delle rate di mutuo e che la banca mutante si è avvalsa del diritto esigere immediatamente la prestazione;

d) che il Credito Siciliano spa, nella qualità di mandataria con rappresentanza della Quadrivio Finance srl, in relazione del detto contratto è creditore di [redacted] della somma di € 41.005,77 per rate scadute, interessi e commissioni all'1/01/2013, in virtù del suddetto contratto di mutuo;

e) che i terzi datori di ipoteca [redacted] hanno concesso ipoteca di primo grado sopra il seguente immobile:

Casa posta in Caltagirone, sita in contrada Rangasile – Croce del Vicario, oggi via Schiciano n. 6, composta da ingresso salone, tre camere, un bagno, un ripostiglio ed una cucina a piano terra e confinante : con la via Falcona, con [redacted] e sottostante casa degli stessi coniugi [redacted] Al NCEU del Comune di Caltagirone rilevato al foglio 141, particella n. 305/1, Via Madonna della Via, P.T. Categoria A/2, cl 3, vani 6, rendita catastale di € 309,87.

f) con atto di precetto notificato il 19/03/2013-7/5/2013, in virtù del suddetto titolo, l'istante ha intimato al debitore il pagamento della somma di € 41.005,77, di cui € 21.889,54 per rate scadute, € 3.264,84 per interessi , € 2.229,29 per interessi di mora sul capitale; € 11.697,53 capitale residuo, oltre al costo della notifica del presente atto, agli interessi moratori e gli interessi maturati al tasso contrattuale, nella misura prevista dall'art. 5 del citato contratto di mutuo, dal 21/01/2013 al soddisfo, e, comunque, nei limiti di quanto disposto dalla legge 108/96, e le ulteriori spese occorrente;

g) che tale intimazione di pagamento è rimasta infruttuosa;
h) che, in forza del predetto titolo e del precetto, la Quadrivio Finance srl, come sopra rappresentata e difesa, dall'avv. G. Vincenzo Torrisi ha proceduto a sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il suddetto immobile di proprietà dei terzi datori di ipoteca

Tutto ciò premesso sono stati sottoposti a pignoramento i sopradescritti immobili, notificando in data 22/05/2013 ore 9:30 il superiore atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario ai sig.ri [redacted]

6 | Consulenza tecnica d'Ufficio n. 96/13 Tribunale di Caltagirone CTU Dott. Ing. Lo Faro Francesco



[redacted] (c.f. [redacted])
[redacted] entrambi residenti in Caltagirone, [redacted]

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Il bene oggetto della procedura n. 96/13, appartenente a debitori esegutati è:

Immobile n. 1 sito nel comune di Caltagirone, *contrada Rangasile – Croce del Vicario*, oggi via Schiciano n. 6, in testa alla ditta [redacted]

[redacted] e [redacted]
[redacted] entrambi residenti in Caltagirone, Via F. Schiciano n. 6, rilevato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al:

Foglio	Par. Ila	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
141	305	1	A/2	3	6	€ 309,87

Oggi, a seguito di variazioni catastali del 03.02.2005 n. 3058 I/2005 in atti dal 03.02.2005 relativo ad ampliamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione, l'immobile si trova identificato al NCEU come di seguito riportato:

Foglio	Par. Ila	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
141	305	4	A/2	3	6	€ 309,87

L'immobile è sito nel Comune di Caltagirone in *contrada Rangasile – Croce del Vicario* oggi via Schiciano, si accede percorrendo, dalla periferia di Caltagirone, la via Madonna della Via fino ad arrivare alla via Schiciano e precisamente al civico n. 6 ove è posto l'ingresso del bene oggetto della procedura. L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare composto da n. 1 piano terra e un primo piano. La parte oggetto della procedura è quella posta a piano terra in testa agli esegutati.

L'immobile è composto da ingresso salone, tre camere, un bagno, un ripostiglio ed una cucina, confinante: con la via Falcona, con [redacted] sottostante casa di proprietà terzi.

I confini riscontrati, in sede di sopralluogo, sono conformi a quelli rilevati catastalmente.

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno con altri soggetti;*

Dagli esami degli atti si evince che il bene sito nel Comune di Caltagirone *contrada Rangasile – Croce del Vicario oggi via Schiciano*, in atto risulta in testa agli esecutati rispettivamente in quota pro-capite pari a ½ in regime di comunione dei beni.

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

In ordine all'edificio oggetto della procedura (la particella 305 sub. 1 insieme alla particella 305 sub 2, edificata in sopraelevazione alla particella 305 sub 1, sono state soppresse ed hanno generato le particelle 305 sub 3, 305 sub 4 e 305 sub 5) ed al terreno su cui esso è stato edificato, al 14/08/2013 risultano le seguenti provenienze e formalità:

- TRASCRIZIONE n. 832/679 del 7/1/74 nascente da atto di vendita Not. Romero del 14/12/1973 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente per oggetto:

terreno in c.da Ronca di mq 600 in catasto foglio 140 p.lla 310/A -305

- RISULTA ALIENATA:

- TRASCRIZIONE: n. 24864/13767 del 9/4/2005 nascente da atto di vendita Notaio [REDACTED] favore di [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale per ½ ciascuno) e contro [REDACTED] avente per oggetto:

abitazione di tipo civile (A/2) in Caltagirone via Schiciano n. 6 piano 1 vani 55 in catasto foglio n. 141 p.la 305 sub. 5.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva unitamente alla particella 305 sub. 2 edificata in sopraelevazione, è stata soppressa giusta variazione del 3702/2005 n. 3058. 1/2005 prot. N. CT0035185 ampliamento –ristrutturazione-frazionamento e fusione ed oggi risulta essere così censito:

- catasto fabbricati del Comune di Caltagirone fg 41 part.la 305 **sub. 3** bene comune non censibile dal 3/02/2005 via Francesco Schiciano n. 6 piano T.
- Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone fg 41 part.la 305 **sub. 4** Z.C. – cat. A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 387,34 Via Francesco Schiciano n. 6 piano Primo in ditta [REDACTED] PROPRIETA' PER 500/1000 E [REDACTED] PROPRIETA' PER 500/1000.

8

Consulenza tecnica d'Ufficio n. 96/13 Tribunale di Caltagirone CTU Dott. Ing. Lo Faro Francesco

- Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone fg 41 part.IIa 305 sub. 5 Z.C. – cat. A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 387,34 Via Francesco Schiciano n. 6 piano Primo in ditta Terzi.

Il terreno particella 305 è passato all'urbano giusto tipo mappale del 12/01/2005 n. 2176.I/2005 protocollo n. CT002176

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione a disposizione oltre a quella reperita presso gli Enti preposti, permette allo scrivente di poter espletare l'incarico ricevuto.

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Il fabbricato oggetto della procedura risulta accatastato così come si evince dai documenti catastali (allegato 4). Dal sopralluogo effettuato risulta conforme a quanto riportato in planimetria depositata in catasto.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dall'analisi della Ispesione Ipotecaria (allegato n. 5), si rileva:

1. Iscrizione del 13/05/2004 – Registro Particolare 5702 Registro Generale 24610
Pubblico ufficiale Pafumi Sergio Repertorio 113884/18108 del 11/05/2004
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia del mutuo
2. Annotazione del 05/01/2005 – Registro Particolare 167 Registro Generale 917
Pubblico Ufficiale Comune di Caltagirone Repertorio 460/2004 del 21/12/2004
Annotazione a trascrizione – Cancellazione
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12296 del 2004
3. Trascrizione del 6/08/2013 – Registro Particolare 35260 Registro Generale 43254
Pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 484 del 22/05/2013
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

La posizione urbanistica dell'immobile, oggetto della procedura, composto dalla particella n. 305 del foglio di mappa n. 141, sita nel territorio di Caltagirone, ricade in zona E2 (aree con stanzialità diffusa). (allegato n 6).

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

L'immobile in argomento risulta conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia.

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Il bene pignorato attualmente è occupato dai debitori eseguiti:

[REDACTED]

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

L'immobile in argomento fa parte di un edificio composto da due unità immobiliari con annesso bene comune non censibile, posti in due livelli uno a piano terra oggetto dell'esecuzione e uno a piano primo appartenente a terzi, posto in via Schiciano al civico n. 6, zona di espansione di Caltagirone.

L'edificio riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 141 particella 305 sub 4, la cui posizione urbanistica risulta essere regolare, posto a piano terra è composto da n. 7,5 vani, esteso complessivamente mq. 123 più mq 25 di veranda; nel suo complesso si presenta in buone condizioni di utilizzo, dotato di impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico, incassati. Internamente gli spazi sono ben distribuiti e corrispondenti alla destinazione d'uso attuale, non sono state rilevate difformità rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale allegata. La suddivisione interna dell'immobile è la seguente: n. 3 camere da letto, n. 1 cucina, vano servizi e lavandria e un ampio

ingresso collegati tra loro da un ampio corridoio. Tutti i vani sono dotati di luce propria, grazie ad ampie aperture che permettono anche l'accesso diretto alla veranda prospiciente. L'edificio nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di utilizzo. Infatti, come si evince dall'allegato fotografico (allegato n. 7), le pareti presentano umidità e in alcuni vani si rilevano distacchi di intonaco. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico, incassati. Internamente, gli spazi sono ben distribuiti e corrispondenti alla destinazione d'uso attuale, non sono state rilevate difformità rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale.

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

Considerato che il bene in argomento è una appartamento, si ritiene opportuno procedere alla stima dell'intero immobile e alla vendita dello stesso singolarmente.

Per ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale del bene oggetto della procedura 96/13, sopra riportato, viene seguito un procedimento di stima sintetico comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare l'immobile in quella scala di noti valori che per caratteristiche pedologiche, strutturali, intrinseche ed estrinseche, ne evidenziano il giusto valore. Il locale mercato manifesta nel settore in esame una attività commerciale dinamica, ciò permette il confronto diretto con altri beni simili, noti allo scrivente ed ubicati nella stessa zona.

I beni saranno esaminati in ogni suo indizio, sia nei riguardi della posizione della esposizione, alle vie di comunicazione ed il facile accesso.

Detti parametri costituiscono elementi estimativi che contribuiscono ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare in prezzo nel mercato il suddetto valore.

Detto valore orientativamente può trovare riscontro nel calcolo seguente:

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE MQ	Valore €/mq	Valore attuale
Fabbricato di civile abitazione	123	€ 1.250,00	€ 153,750,00
Veranda	25	€ 600,00	€ 15.000,00
			€ 168.750,00

Il prezzo viene confermato in quanto l'immobile presenta una posizione urbanistica regolare.

k) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Nel caso in esame è stato pignorato l'immobile per intero appartenente agli esecutati. Pertanto, la vendita dell'immobile a parere dello scrivente deve essere effettuata per intero.

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso specifico il pignoramento fa riferimento all'immobile di proprietà degli esecutati, ed è stato pignorato per intero. Pertanto, lo scrivente ritiene di non suddividere il fabbricato, quindi, propone come soluzione: la vendita del fabbricato per intero così come in atto di trova

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all' art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

In base alle disposizioni normative vigenti, trattandosi di beni immobili di proprietà di persona fisica, il loro trasferimento non è soggetto all'imposizione I.V.A.

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito le quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento hanno colpito le quote spettanti ai debitori esecutati (allegato 5).

Conclusioni

Gli elementi sopra riportati ed i relativi calcoli derivanti da analisi e sintesi di valori mercuriali hanno consentito di ottenere un valore rispondente ed apprezzabile dagli operatori economici che esercitano sulla piazza di Caltagirone. L'elaborazione dei dati è

stata eseguita con obiettività, senza ledere gli interessi degli esecutati né quelli della procedura esecutiva in corso.

Pertanto, il valore dell'immobile appartenente agli esecutati viene stimato e confermato a circa € 168.750,00.

Si ringrazia per l'incarico ricevuto manifestando la piena disponibilità per eventuali ed ulteriori chiarimenti.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Ing. Lo Faro Francesco)

Lo Faro Francesco



13

Consulenza tecnica d'Ufficio n. 96/13 Tribunale di Caltagirone CTU Dott. Ing. Lo Faro Francesco

