

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Marletta della Sezione Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Catania.



### PREMESSA

Con decreto di nomina del 5 marzo 2007, la S.V.III.ma nominava la sottoscritta Dott.ssa Arch. Maria Erika Di Giacomo, residente a Catania in Via Firenze n.30 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il N.788, Esperto, per la stima dei beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Cassa San Giacomo, iscritto al Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari al R.G.E. n° 109/05, relativo al pignoramento dei seguenti beni immobili:

- 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3.
- 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17.
- 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1.

Il termine per il deposito della relazione è stato fissato in giorni 90 dalla data del verbale di conferimento incarico di stima del 26 marzo 2007 (cioè entro il 24 giugno 2007).

A seguito di istanza del 13 giugno 2007, la S.V.III.ma (con provvedimento del 19 settembre 2007) autorizzava la sottoscritta ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica per accedere agli immobili pignorati.

L'udienza è stata rinviata al giorno 11 giugno 2008.



La sottoscritta dovrà depositare in Tribunale e comunicare la presente relazione alle Parti entro il 45° giorno antecedente l'udienza fissata, dunque entro il 27 aprile 2008.

### **OGGETTO DEL MANDATO**

- 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 essi siano 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 ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento 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 (trascrizioni ed iscrizioni) 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 (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'acquisto (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

giudiziarie) 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)** alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente 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, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

**o)** accerti se il trasferimento dei beni 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 quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un accurato studio dei fascicoli, con lettera raccomandata del 18.04.07, comunicavo alle Parti l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 11.05.07, mi sono recata presso gli immobili siti in Catania, Via Confalonieri n°13 e in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7. Nel corso del sopralluogo il debitore dichiarava di non avere la disponibilità dell'appartamento sito in Catania, Via Anastasio n°58, per il quale era in corso una causa di sfratto per morosità.

Con istanza del 13.06.07 riferivo al G.E. che, con provvedimento del 19.09.07, autorizzava la sottoscritta ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica per accedere all'immobile pignorato.

Con raccomandata del 15.10.07, comunicavo al debitore il provvedimento. In data 30.10.07 il debitore, avendo ottenuto il rilascio dell'immobile, mi consentiva l'accesso all'appartamento in Via Anastasio n°58.

Sono stati eseguiti gli accertamenti necessari, effettuando rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti su fogli separati (i verbali di sopralluogo sono allegati alla presente relazione).

## RISPOSTE AI CAPI DEL MANDATO

**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;**

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dallo studio della documentazione prodotta e acquisita e' emerso quanto segue.

= 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3.

L'appartamento confina a sud ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Anastasio n°58) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati.

Vi sono alcune discordanze tra la documentazione catastale e lo stato di fatto. Nella pianta catastale l'unità immobiliare è individuata come interno B, mentre la porta di ingresso all'appartamento è contrassegnata come interno C. La porta di uscita, indicata in pianta nel vano a nord ovest, di fatto è murata (vedasi foto allegate).

= 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17.

Il garage confina a nord con corsia di manovra, a sud e ovest con garage di proprietà terzi, ad est con locale caldaia.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

= 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1.

L'appartamento confina ad ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Confalonieri n°13) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi 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 essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva del debitore, il quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

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

= 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 10.07.2000 e atto di rettifica del 16.07.2002 (notaio Quartararo Bertino), da potere dei coniugi \*\*\*\*\*. A questi ultimi è pervenuto con atto di compravendita del 03.04.1989 (notaio Salvatore Catania), da potere dei coniugi \*\*\*\*\*. A questi ultimi è pervenuto con atto di compravendita del 02.07.1985 (notaio Massimo Stella) da potere di\*\*\*\*\* che ha acquisito l'immobile con titoli anteriori al ventennio.

= 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di divisione del 16.01.2001 (notaio Quartararo Bertino) per scioglimento di comunione ereditaria (con **OMISSIS**) per successione di **OMISSIS**, deceduto il **OMISSIS** (denuncia n° \_\_, vol. \_\_\_\_). A quest'ultimo l'immobile era pervenuto con titoli anteriori al ventennio.

= 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 10.07.2000 (notaio Quartararo Bertino) da potere di \*\*\*\*\* , che ha acquisito l'immobile con titoli anteriori al ventennio.

**d) precisi, se del caso, la impossibilita' di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**

La documentazione prodotta è completa.

**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;**

I beni immobili pignorati sono accatastati.

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

Dalla documentazione prodotta emerge che, sui beni immobili in oggetto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 11.07.2000 ai nn. 23912-3574, in favore della Banca Popolare Santa Venera, sugli immobili di cui ai lotti 1) e 3).

- Decreto di sequestro conservativo trascritto il 12.04.2001 ai nn. 13638-10200, in favore di \*\*\*\*\*, sugli immobili di cui ai lotti 1) 2) 3).

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 03.03.2003 ai nn. 8533-6439, in favore di \*\*\*\*\*, sugli immobili di cui ai lotti 1) 2) 3).

- Ipoteca volontaria trascritta il 17.07.2002 ai nn. 28157-3928, in favore di Credito Siciliano S.p.A., sull' immobile di cui al lotto 1).

- Pignoramento immobiliare trascritto il 29.04.2005 ai nn. 29783-16485, in favore di Cassa San Giacomo S.p.A., sugli immobili di cui ai lotti 1) 2) 3).

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

I beni pignorati sono tutti fabbricati, dunque ai fini del trasferimento non necessita il certificato di destinazione urbanistica (essenziale per i terreni).

I beni immobili a Catania, indicati con i numeri 1 e 3, sono abitazioni mentre l'immobile a Tremestieri Etneo (n° 2) è un garage.

**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;**

Al fine di rintracciare la data di costruzione dei tre immobili pignorati sono stati acquisiti i rispettivi atti di provenienza.

Le due abitazioni (individuate ai lotti 1 e 3) sono pervenute al debitore con atto del 10 luglio 2000, nel quale i venditori attestano che “la costruzione degli immobili in oggetto risulta realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in conformità allo strumento urbanistico al tempo vigente e che agli stessi successivamente non sono state apportate modifiche che necessitano di preventiva autorizzazione edilizia”.

Dal sopralluogo effettuato nell' appartamento sito in Via Anastasio n° 58, non si sono evidenziati volumi edilizi al di fuori della sagoma della

costruzione, a meno del terrazzino di pertinenza che risulta chiuso a veranda. Tale struttura potrà essere smontata o regolarizzata ai sensi dell'art.20 della legge regionale n° 4/2003.

Dal sopralluogo effettuato nell' appartamento in Via Confalonieri n° 13, non si sono evidenziati volumi edilizi al di fuori della sagoma della costruzione, si ritiene pertanto che l' unità immobiliare sia regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il garage (individuato al lotto 2) è pervenuto al debitore con atto di divisione del 16 gennaio 2001, nel quale i componenti dichiarano che l'immobile è stato realizzato "in conformità al progetto approvato per la cui esecuzione è stata rilasciata licenza edilizia n° 142 del 17 agosto 1968 e successiva variante n° 142/V del 17 luglio 1971.

Dal sopralluogo effettuato nel garage in Via del Canalicchio n° 7, non si sono evidenziati volumi edilizi al di fuori della sagoma della costruzione, si ritiene pertanto che l' unità immobiliare sia regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

**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;**

In data odierna i tre immobili pignorati sono nella disponibilità del debitore.

**j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (es: casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le localita' in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di**

**consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (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.);**

- 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3.

L'appartamento confina a sud ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Anastasio n°58) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati.

L' appartamento è al piano terra di un edificio sito a Catania nella Via Anastasio. Detta via è una traversa del Viale Mario Rapisardi, alle spalle dell'ospedale Ferrarotto. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

L'unità immobiliare è costituita da due vani, cucina e bagno, più un piccolo terrazzino, attualmente coperto a veranda.

Misura una superficie utile coperta di mq 41,00 e una superficie di terrazzino di mq 9,00.

È pavimentata con piastrelle in monocottura e le pareti sono tinteggiate.

Le condizioni di uso e manutenzione sono cattive.

- 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17.

Il garage confina a nord con corsia di manovra, a sud e ovest con garage di proprietà terzi, ad est con locale caldaia.

Il garage è al piano seminterrato di un palazzo, realizzato in condominio, nel quartiere denominato Canalicchio (Tremestieri Etneo), alle porte della città di Catania. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

L'unità immobiliare è costituita da unico vano di circa mq 15,00.

Le condizioni di uso e manutenzione sono buone.

- 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1.

L'appartamento confina ad ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Confalonieri n°13) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati.

L' appartamento è al piano terra di un edificio sito a Catania nella Via Confalonieri. Detta via è una traversa del Viale Mario Rapisardi, in prossimità del quartiere denominato Nesima inferiore. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

L'unità immobiliare è costituita da due vani, cucina e bagno. Misura una superficie utile coperta di mq 33,00.

È pavimentata con piastrelle in monocottura e le pareti sono tinteggiate.

Le condizioni di uso e manutenzione sono cattive.

**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;**

- 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3.

L'unità immobiliare misura una superficie utile coperta di mq 41,00 e una superficie di terrazzino di mq 9,00.

Considerando la superficie utile più 1/3 della superficie del terrazzino coperto a veranda, otteniamo una superficie di calcolo pari a mq 44,00.

Dalle indagini di mercato condotte in zona, si sono rilevati prezzi di vendita, per immobili simili a quello in oggetto, tra E/mq 1.000,00 e E/mq

1.500,00.

Considerato lo stato d'uso e manutenzione rilevato e le caratteristiche proprie dell'immobile, tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, il più probabile valore attuale del bene in oggetto può stimarsi in E/mq 1.100,00.

MQ 44 X	E/MQ 1.100,00 =	<b>E. 48.400,00</b>
---------	-----------------	---------------------

Il più probabile valore attuale dell'appartamento sito a Catania nella Via Anastasio 58, è pari a **Euro 48.400,00 (quarantottomilaquattrocento euro/00)**.

= 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17.

L'unità immobiliare è costituita da unico vano di circa mq 15,00.

Dalle indagini di mercato condotte in zona, per immobili simili a quello in oggetto, si sono rilevati prezzi di vendita tra E/mq 1.500,00 e E/mq 2.000,00.

Considerato lo stato d'uso e manutenzione rilevato e le caratteristiche proprie dell'immobile, tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un

offerta minima in aumento, il più probabile valore attuale del bene in oggetto può stimarsi in E/mq 2.000,00.

MQ 15 X	E/MQ 2.000,00 =	<b>E. 30.000,00</b>
---------	-----------------	---------------------

Il più probabile valore attuale del garage sito in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio 7, è pari a **Euro 30.000,00 (trentamila euro/00)**.

- 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1.

L'unità immobiliare misura una superficie utile coperta di mq 33,00.

Dalle indagini di mercato condotte in zona, per immobili simili a quello in oggetto, si sono rilevati prezzi di vendita tra E/mq 1.000,00 e E/mq 1.500,00.

Considerato lo stato d'uso e manutenzione rilevato e le caratteristiche proprie dell'immobile, tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, il più probabile valore attuale del bene in oggetto può stimarsi in E/mq 1.400,00.

MQ 33 X	E/MQ 1.400,00 =	<b>E. 46.200,00</b>
---------	-----------------	---------------------

Il più probabile valore attuale dell'appartamento sito in Catania, Via Confalonieri 13, è pari a **Euro 46.200,00 (quarantaseimiladuecento euro/00)**.

**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;**

I beni immobili pignorati possono essere venduti in lotti separati con seguente piano di vendita:

- 1) Appartamento in Catania, Via Anastasio n° 58, piano terra, in catasto al foglio 25, particella 1174 sub 3. L'appartamento confina a sud ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Anastasio n°58) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati. Prezzo a base d'asta:

**Euro 48.400,00 (quarantottomilaquattrocentoeuro/00).**

- 2) Garage in Tremestieri Etneo, Via del Canalicchio n° 7, piano seminterrato, in catasto al foglio 8, particella 277 sub 17. Il garage confina a nord con corsia di manovra, a sud e ovest con garage di proprietà terzi, ad est con locale caldaia. Prezzo a base d'asta:

**Euro 30.000,00 (trentamilaeuro/00).**

- 3) Appartamento in Catania, Via Confalonieri n° 13, piano terra, in catasto al foglio 28, particella 1248 sub 1. L'appartamento confina ad ovest con cortile interno (con accesso dalla Via Confalonieri n°13) e con fabbricati di proprietà terzi negli altri tre lati. Prezzo a base d'asta:

**Euro 46.200,00 (quarantaseimiladuecentoeuro/00).**

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

Sono allegate alla presente relazione la documentazione fotografica, interna ed esterna degli immobili e le planimetrie catastali.

**n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della**

**maggior difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono in proprietà piena ed esclusiva del debitore.

I beni immobili, tutti di modeste dimensioni, non sono divisibili.

**o) accerti se il trasferimento dei beni 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;**

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto il proprietario ha acquisito gli immobili non in qualità di soggetto IVA.

Gli alloggi non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso così come previsto dalla legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni.

**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 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 sono esatti e corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

## **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Catania, 07.01.08

Il C.T.U.

(Dr. Arch. Maria Erika Di Giacomo)



La presente C.T.U. e' costituita da:

- Relazione redatta su n° 17 facciate in uso per gli atti giudiziari;
- N° 14 fotografie degli immobili pignorati;
- N° 3 visure catastali;
- N° 3 piante catastali;
- Verbali di sopralluogo;
- Fotocopie spese documentabili;
- Parcella onorario e spese.

