

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

All'Ill.ma Dott.ssa Marletta, G.E. nell'Esecuzione
promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. -
Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena.
Proc. N. 935/2008 R.G. Esec.

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio

1. GENERALITA'

Il sottoscritto, regolarmente iscritto all'Albo
dei Consulenti presso il Tribunale di Catania, ve-
niva nominato C.T.U. dal G.E. del procedimento in
epigrafe. I quesiti formulati sono i seguenti:
<<(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 documen-
ti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi
rilevati in sede di sopralluogo con quelli emer-
genti dai certificati in atti; (b) verifichi la
proprietà dei beni in capo al debitore, indicando-
ne il regime patrimoniale ove coniugato, e speci-
ficando, altresì, se essi siano in comproprietà o

meno con altri soggetti; (c) accerti l'esatta provenienza dei beni, 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 i beni 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 dei beni 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 oblazio-
ne, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di
urbanizzazione e costi di costruzione), indicando-
li anche in via approssimativa, se non sia possi-
bile una esatta determinazione, precisi se esista-
no procedure amministrative o sanzionatorie; (i)
accerti se i beni pignorati siano occupati dal de-
bitore, 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 sin-
gola, 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, destina-
zione d'uso, numero di vani, anno di costruzione,
stato di conservazione, esistenza di vincoli arti-
stici, storici, alberghieri, di inalienabilità o
indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civi-
ci etc.); (k) determini il valore di ciascun immo-
bile con riferimento agli attuali prezzi di merca-

to, 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 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 pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in par-

ticolare 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.>>

Il l'Ill.mo G.E. ha autorizzato il sottoscritto ad accedere presso gli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore ausiliario. Il termine in origine prefissato per il deposito della relazione scritta è stato prorogato in relazione all'impossibilità iniziale a poter accedere ai luoghi, come da motivate istanze.

L'Ill.mo G.E. ha invitato, inoltre, il sottoscritto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno

dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare, in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle indicazioni fornitegli che consentano, in caso di vendita dei beni, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c.. Il giudice dell'esecuzione, infine, ha dato atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice, nonché ha dato atto che le operazioni hanno avuto inizio con il conferimento del mandato, contestualmente con l'esame degli atti, e che esse sarebbero proseguite come da successivo avviso che l'esperto è stato tenuto a comunicare alle parti.

2. PREMESSA

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, nei giorni successivi all'assunzione dell'incarico, ad esaminare gli atti relativi al procedimento in epigrafe. Presi gli appunti ritenuti necessari, il sottoscritto procedeva ad eseguire i dovuti accertamenti. I risulta-

ti di detti accertamenti ed indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali, in definitiva, il sottoscritto è pervenuto, vengono qui di seguito riportate.

3. RELAZIONE TECNICA

Esaminati gli atti processuali e contattate le parti, il sottoscritto ha proceduto a definire le operazioni necessarie per portare a compimento l'incarico affidatogli.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO - RI-SPOSTA AL QUESITO (a)

Sulla scorta delle visure effettuate, delle risultanze degli atti, nonché da quanto potuto riscontrare sui luoghi, è emerso che il compendio pignorato a favore del creditore procedente è specificato come in appresso.

A. Identificazione

- Immobile: Villa unifamiliare composta da tre livelli (cantinato, rialzato, primo) collegata da scala interna, costituita da: garage e cantina con cucina e ripostiglio al piano seminterrato; ampio salone, disimpegno, lavanderia e bagno al piano rialzato; due vani, camerino, ripo-

stiglio e bagno al primo piano mansarda;
terreno circostante di pertinenza attrezzato a giardino e percorsi. L'immobile è sito nel comune di Catania, Contrada Grotte Simeto San Demetrio, Via della Valeriana n.40 (ex traversa di Via Collina Primosole).

B. Dati catastali

- Immobile: riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania, foglio 67, particella 643, Contrada "Grotte Simeto San Demetrio" s.n., P.T.-1°-1S, z.c. 1[^], categoria A/7, classe 2[^], vani 9, rendita Euro 1324,71.

C. Confini

- Immobile: confinante nell'insieme a Nord con proprietà [REDACTED] o suoi aventi diritto, ad Est ed a Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi diritto, a sud con Via della Valeriana (ex strada privata)

D. Conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

- Dalla comparazione dei dati ricavati dai sopralluoghi e dalle visure all'uopo effettuate con i dati ricavati dalle risul-

tanze degli atti, è emerso che il bene risulta avere subito delle lievi modifiche nella distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastale all'uopo acquisita.

3.2 PROPRIETA' DEI BENI - RISPOSTA AL QUESITO (b)

Il compendio pignorato, come si evince dalla documentazione in atti, è di titolarità dell'esecutata.

3.3 PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL

PIGNORAMENTO- RISPOSTA AL QUESITO (c)

Il compendio pignorato risulta pervenuto alla parte esecutata con atto ai rogiti del Notaio F. Grassi in data 22/12/2005, trascritto il 28/12/2005 ai NN.84093/44236 da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] cui detto immobile pervenne con atto ai rogiti del Notaio F. Grassi in data 18/12/1978, trascritto il 17/11/1979 ai NN.1984/1689, ed in proprietà intera ed esclusiva con atto di divisione ai rogiti del Notaio F. Grassi in data 24/09/1986, trascritto il 18/10/1986 ai NN.33237/25922, divisione effettuata nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] contitolari di detto immobile in virtù dell'atto

ai rogiti del Notaio F. Grassi in data 18/12/1978
di cui sopra.

3.4 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE - RISPOSTA AL

QUESITO (d)

Da parte del creditore procedente risultano depositati in atti la certificazione e relazione notarile. In particolare da parte del Notaio dott. Giuseppe Boscarino per il compendio pignorato risultano puntualmente certificate provenienza e proprietà dei beni, continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, identificazione catastale. Tuttavia, per la riscontrata mancata produzione degli atti relativi alla provenienza e trasferimento dei singoli beni in luogo dei quali atti risultano prodotte dal creditore procedente solo le certificazioni ex art.567 c.p.c., non risulta materialmente possibile procedere ad un completo accertamento in quanto non è possibile evincere la sussistenza di eventuali servitù, accessori, pertinenze, estremi autorizzativi, eventuali sanatorie, regolarità edilizia e vincoli relativi ai beni, in quanto riscontrabili esclusivamente dagli atti di provenienza.

3.5 ACCATAMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO - RI-

SPOSTA AL QUESITO (e)

Il compendio pignorato risulta, agli atti prodotti dal creditore procedente, iscritto in catasto e risulta prodotta in atti la visura per immobile ma non risultano prodotte le planimetrie catastali. Il sottoscritto ha pertanto provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Territorio di Catania le visure catastali aggiornate nonché la planimetria catastale dell'immobile.

3.6 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FORMALITÀ - RISPOSTA AL QUESITO (f)

Dalla documentazione acquisita risultano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, come in appresso indicate.

- Ipoteca a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a. registrata in data 28/12/2005 ai nn.84094/30229.
- Pignoramento a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a. registrato in data 29/10/2008 ai nn.62215/39313.

3.7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - RISPOSTA AL QUESITO (g)

Agli atti non risulta essere stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica né risulta

ottenibile in quanto detta certificazione è prevista solo per i terreni. Poiché il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare edilizia, in sostituzione del certificato di destinazione urbanistica risulta pertinente l'acquisizione dei dati relativi all'abitabilità e/o agibilità e/o regolarità urbanistica. Il sottoscritto pertanto, sulla scorta della documentazione all'uopo acquisita nonché degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (7^a Direzione - Urbanistica e Gestione del Territorio), ha potuto riscontrare che le opere relative all'immobile pignorato sono state realizzate abusivamente, ma risultano essere state sanate giusta pratica n.1388 (istanza di sanatoria presentata con prot.5670 del 8/2/1986) a nome di [REDACTED] [REDACTED] per tali opere risulta infatti essere stata già rilasciata concessione edilizia in sanatoria con provvedimento N.07/0207 del 15/03/2005.

3.8 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA - RISPOSTA AL QUESITO (h)

Dalle risultanze di sopralluogo, dalle visure all'uopo eseguite presso i competenti uffici, nonché dalla documentazione acquisita, è emerso quanto appresso. Il bene pignorato è stato costruito in

assenza di di concessione edificatoria, ma per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria edilizia al Comune di Catania in data 08/02/1986, prot. N.5670, pratica n.1388. La pratica di sanatoria risulta essere stata esitata favorevolmente, in quanto, come appena sopra esposto, per tali opere risulta infatti essere stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria con provvedimento N.07/0207 del 15/03/2005.

3.9 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE - RISPOSTA AL QUESITO (i).

Da quanto constatato direttamente nel corso delle operazioni l'immobile allo stato è privo di arredamento e non occupato, né si è pervenuti a conoscenza di alcun contratto di locazione per detto immobile.

3.10 INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA - RISPOSTA AL QUESITO (j).

Gli elementi utili per le operazioni di vendita, già in parte esposti in dettaglio in altri paragrafi sono indicati come in appresso.

Immobile

Tipologia del bene:

Villa unifamiliare sita nel comune di Catania, Contrada Grotte Simeto San Demetrio, Via della

Valeriana n.40 (ex traversa di Via Collina
Primosole).

Ubicazione:

La villa è ubicata nella zona sud del territo-
rio comunale di Catania

Composizione:

La villa unifamiliare è composta da tre livel-
li (cantinato, rialzato, primo) collegata da
scala interna, costituita da: garage e cantina
con cucina e ripostiglio al piano seminterra-
to; ampio salone, disimpegno, lavanderia e ba-
gno al piano rialzato; due vani, camerino, ri-
postiglio e bagno al primo piano mansarda;
terreno circostante di pertinenza attrezzato a
giardino e percorsi.

Dati catastali:

E' riportato al N.C.E.U. del Comune di Cata-
nia, foglio 67, particella 643, Contrada
"Grotte Simeto San Demetrio" s.n., P.T.-1°-
1S,z.c. 1^, categoria A/7, classe 2^, vani 9,
rendita Euro 1324,71.

Confini:

confinante nell'insieme a Nord con proprietà
[redacted] o suoi aventi diritto, ad Est ed a
Ovest con proprietà [redacted] o suoi aventi di-

ritto, a sud con Via della Valeriana (ex strada privata)

Destinazione urbanistica:

Civile abitazione.

Regolarità urbanistica:

Il bene pignorato è stato costruito in assenza di concessione edificatoria, ma per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria edilizia al Comune di Catania giusta pratica n.1388 (istanza di sanatoria presentata con prot.5670 del 8/2/1986) a nome di [REDACTED]; per tali opere risulta essere stata già rilasciata concessione edilizia in sanatoria con provvedimento N.07/0207 del 15/03/2005.

Stato di conservazione:

Il fabbricato risulta completo di finiture esterne ed interne in mediocre stato di conservazione.

3.11 VALUTAZIONE IMMOBILI - RISPOSTA AL QUESITO

(k).

La valutazione degli immobili, sia essa riferita al valore originario oppure al valore attuale, richiede che siano precisati i criteri generali di stima considerati.

Tali criteri, che sono in gran parte desumibili da

studi teorici ed applicativi sui trattati di stima, devono comunque essere confrontati con le quotazioni medie di mercato inerenti alla tipologia ed ubicazione dell'immobile oggetto di stima.

Gli aspetti economici rispetto ai quali si basa la valutazione dell'immobile, sono pertanto i seguenti:

- a) valore di mercato: rapporto tra bene e moneta;
- b) costo di produzione: insieme degli oneri sostenuti dall'imprenditore per produrre un bene o un servizio, (nella valutazione occorre ripartire i costi connessi tra più prodotti);
- c) valore complementare: valore del bene rispetto al complesso originario;
- d) valore di trasformazione: valore netto che si realizza dalla trasformazione di altri beni;
- e) valore di surrogazione: somma delle spese da sostenere per sostituire il bene con altri capaci di svolgere la stessa funzione;
- f) valore di capitalizzazione: prodotto dal reddito e funzione del saggio di capitalizzazione.

In questa sede si prescinde dal valore convenzionale (reddito catastale e determinazione affitto per equo canone) essendo esso in tutto o in parte fuori dal mercato.

La stima ottenuta per confronto diretto è ricavata risolvendo la seguente espressione:

$$V_x = (\Sigma(V) / \Sigma(p)) \times p_x$$

dove $\Sigma(V)$ è la somma dei valori normali di mercato di fabbricati civili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di stima; $\Sigma(p)$ è la somma delle unità di misura del parametro, o elemento di confronto, dei beni simili presi a paragone; V_x è il valore normale di mercato che più si accosta all'oggetto della stima.

I parametri utilizzati per tale scopo si distinguono in:

- a) parametri tecnici: volume vuoto per pieno in mc, superficie totale occupata in mq;
- b) parametri economici: redditi, canoni d'affitto.

La stima analitica per capitalizzazione del reddito si ottiene applicando l'espressione:

$$V_x = B_f / i$$

dove B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario col bene dato in locazione, o supposto tale.

Il valore di B_f si determina per differenza fra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue che sostiene o dovrebbe sostenere il proprietario col bene dato in locazione, (quota di

assicurazione, di deprezzamento e di manutenzione dei manufatti; servizi vari; imposte, tasse e contributi; amministrazione).

Con i si indica il saggio di capitalizzazione o saggio medio di investimento proprio del bene oggetto di stima; esso si può ricavare direttamente dal mercato quando esiste la possibilità di un confronto con altri beni simili di cui si conoscono i redditi ed i valori, per cui:

$$i = \Sigma(B_f) / \Sigma(V)$$

I fattori esterni che influenzano la stima immobiliare sono così individuati:

a) regime di proprietà dell'area e suo regime di edificabilità. Si tiene conto cioè del fatto che un terreno sul quale è stato edificato legittimamente un immobile, non potrà essere edificato più allo stesso modo per la sopravvenienza di norme urbanistiche diverse;

b) legittimità urbanistica. Chi diventa proprietario dell'immobile, (come dettato dalla legge n.765 del 1967), deve infatti rispondere della regolarità urbanistica originaria e la eventuale sanatoria della irregolarità comporta una pena pecuniaria commisurata al valore delle opere abusive.

Agli elementi di stima finora enunciati si aggiun-

gono gli elementi specifici quali l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

VALORE DI STIMA: valore di mercato.

La valutazione viene effettuata mediante le quotazioni di mercato desunte dalle quotazioni medie indicative pubblicate sulle competenti riviste di consulenza immobiliare relative agli anni considerati ed in funzione delle classi di Comuni, in base alla popolazione.

Tenendo conto delle differenze fra i mercati del nord, del centro, del sud e delle isole, i coefficienti relativi alle quotazioni medie di mercato devono essere rettificati con i seguenti correttivi:

- Italia Settentrionale 1.07
- Italia Centrale 1.00
- Italia Meridionale ed Isole 0.95

I valori così ricavati sono riferiti ai prezzi di offerta in vendita di costruzioni nuove o integralmente ristrutturate, nei singoli anni di riferimento. Per immobili non nuovi occorrerà correggere i valori introducendo opportuni coefficienti di età.

I parametri adottati per la stima risultano:

- prezzo al mq lordo per comune

capoluogo di provincia, zona

periferica,

uso abitativo

€ 1.800,00

- coefficiente di livello piano sem. 0,80

- coefficiente di livello piano rial. 0,97

- coefficiente di livello piano mans. 0,95

- coefficiente di età 0,85

- coefficiente di qualità, sta-

to di manutenzione, legittimità

urbanistica e modalità di vendi-

ta (asta giudiziaria con offerta

minima in aumento) 0,75

- coefficiente di riduzione per

ubicazione, età e qualità:

$0,95 \times 0,85 \times 0,75 = 0,61$

- valore immobile:

$1.800 \times (66 \times 0,80 + 66 \times 0,97 + 66 \times 0,95 + 582 \times 0,05) \times 0,61 =$

$= € 229.064,76$

Il valore dell'immobile, determinato con riferi-

mento agli attuali prezzi di mercato, tenendo con-

to, fra l'altro, sia delle modalità di vendita del

bene (asta giudiziaria) e sia del fatto che in se-

de di vendita va effettuata almeno un'offerta mi-

nima in aumento, risulta pertanto valutato in

c.t., con riferimento al marzo 2009, in Euro

230.000,00 (duecentotrentamila).

3.12 PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO - RISPOSTA AL QUESITO (1).

Si rappresenta che per il bene pignorato è opportuno procedere alla vendita in unico lotto in quanto lo stesso non risulta agevolmente e funzionalmente frazionabile.

3.13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE - RISPOSTA AL QUESITO (m).

Nel rispetto della normativa introdotta con la Legge n.80/2005 e s.m.i., che impone fra l'altro la pubblicazione anche su internet dell'elaborato peritale con relativi elaborati planimetrici e fotografici, si è proceduto a predisporre la relazione scritta, con la documentazione planimetrica e fotografica annessa, sia su supporto cartaceo e sia in due copie su supporto informatico in formato digitale, accessibile nel rispetto del requisito n° 17 del Decreto Ministeriale previsto dalla Legge n. 4/2004 sulle regole tecniche per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici. In particolare la documentazione fotografica esterna ed interna del compendio pignorato nonché la planimetria catastale sono allegata alla presente in formato digitale secondo le indicazioni

ni all'uopo fornite in merito alla pubblicità su internet delle vendite forzate.

3.14 QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO - RISPOSTA AL QUESITO (n).

Il compendio pignorato risulta essere, sulla scorta della documentazione in atti, di titolarità del debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento. Come già si evince da quanto relazionato in precedenza, il bene non risulta comodamente divisibile in quanto eventuali frazioni non risultano agevolmente e funzionalmente fruibili.

3.15 ASSOGGETTIBILITA' DEI BENI AL PAGAMENTO DELL'IVA E RISCONTRO DELLE CARATTERISTICHE DI CUI ALLA L.408/49 E DI ABITAZIONI DI LUSO - RISPOSTA AL QUESITO (o).

L'immobile facente parte del compendio pignorato non appare possedere i requisiti di lusso, così come disciplinato dal D.M. 04/12/1961 (cfr. succ. Decreto 2 agosto 1969, n. 1072, recante la definizione delle "Caratteristiche delle abitazioni di lusso" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). L'immobile non risulta essere soggetto ad imposta dell'IVA in quanto la suddetta imposta non è applicabile quando il trasferimento

del bene avviene da privati, né agli atti risulta godere dell'esenzione prevista dall'art.13 della L.408/49.

3.16 VERIFICA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE - RISPOSTA AL QUESITO (p).

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in atti si evince che per il compendio pignorato sono state colpite le effettive quote spettanti alla parte esecutata.

4.NOTE CONCLUSIVE.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati. Il sottoscritto inoltre offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Nelle sopra esposte considerazioni e conclusioni è il parere del sottoscritto.

5. ALLEGATI.

Fanno parte della presente relazione:

A. PAGINA AGGIUNTIVA, contenente i dati riguardanti le parti: Procedente ed Esecutata

B. N° 2 CD-ROM identici, contenenti i seguenti

files:

- file intolato "PE", contenente la presente relazione nel formato "pdf";
- files intolati "PL-n", planimetrie catastali aggiornate, nel formato "jpg";
- files intolati "FO-n", foto del compendio pignorato, nel formato "jpg";

C. N° 1 DISCO FLOPPY da 3,5" contenente:

- file intolato "FA", contenente il foglio aggiuntivo riguardante i dati personali dello scrivente C.T.U., del Procedente e dei soggetti Esecutati e degli intervenuti, nel formato "pdf";
- file intolato "NCS", contenente la nota competenze e spese, nel formato "pdf";

D. CORRISPONDENZA, con avvisi e comunicazioni

varie, come appresso:

- comunicazioni di preavviso di sopralluogo
- comunicazione alle parti e trasmissione della presente relazione, con espresso invito a far pervenire in tempo utile eventuali rilievi.

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

G. NOTA COMPETENZE E SPESE

Il C.T.U.

