



**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
ARCH. G. BRIGHINA**

*Viale Europa n. 6 - Via S. Foti n° 35 / C. Cond. "Il Tritone"
95041 Caltagirone (CT)*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO**

Procedura Esecutiva n. 159/2008

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caltagirone, 13/11/2009



INDICE

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
QUESITO a) - identificazione dei beni.....	6
QUESITO b) - proprietà dei beni.....	8
QUESITO c) - provenienza dei beni	9
QUESITO d) - eventuale documentazione mancante	10
QUESITO e) - beni accastatati o meno	11
QUESITO f) - formalità sui beni	11
QUESITO g) - destinazione d'uso dei beni	12
QUESITO h) - conformità urbanistica.....	12
QUESITO i) - occupazione dei beni.....	13
QUESITO j) - elementi utili per la vendita.....	13
QUESITO k) - stima dei beni	14
QUESITO l) - divisione in lotti	16
QUESITO m) - documentazione fotografica.....	16
QUESITO n) - quota di pertinenza del debitore	17
QUESITO o) - pagamento IVA.....	17
QUESITO p) - verifica della correttezza dei dati.....	17

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO**

Procedura Esecutiva n. 159/2008

Premessa

Io sottoscritta Arch. Giuseppina Brighina, con studio tecnico a Caltagirone in Viale Europa n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1221, sono stata nominata dalla S.V. quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 2 aprile 2009 e all'udienza del 21 aprile 2009 mi è stato conferito incarico di stima; quindi pronunciando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai 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 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 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 sui beni 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 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, recisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.*
- i) *Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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'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 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 un 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 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 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 aver effettuato un esame preliminare degli atti, con Racc. A/R del 14/09/2009 comunicavo alle parti, convocandole sui luoghi, che il 29 settembre 2009 alle ore 16.00 mi sarei recata presso l'immobile oggetto del pignoramento sito a Scordia in C/da Ponticello (Via Bachelet n. 13), per dare avvio alle operazioni peritali.

Così il 29 settembre 2009 alle ore 16.00 mi recavo presso l'immobile pignorato ma né le parti, né persone da esse delegate, si presentavano al sopralluogo (*Allegato 1- Verbale di sopralluogo*).

In assenza del debitore non è stato, quindi, possibile avere accesso all'interno dell'immobile pignorato che, al momento del sopralluogo, risultava disabitato.

Pur non potendo avere accesso ai luoghi ho proceduto, comunque, ad effettuare il rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile, per quanto visibile dalla strada di accesso. Dichiaravo chiuso il sopralluogo alle ore 16.30.

QUESITO 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.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Scordia in contrada Ponticello, Via Bachelet n. 13, (*Allegato 2 – Mappa catastale*) zona di nuova espansione della città identificata nel vigente PRG del Comune di Scordia come zona "C3" (*Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica*).

Questa l'identificazione catastale dell'immobile:

- Foglio n. 26, part. 281 sub 3, categoria C/3, classe 2, consistenza 200mq, rendita Euro 723,04 (Lire 1.400.000), piano terra (*Allegato 3 – visura catastale*)

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato di due piani che sorge all'interno di un lotto di terreno recintato, che dalla documentazione in atti risulta essere di proprietà dei Sig. [REDACTED]

Per quanto constatato al momento del sopralluogo, il lotto di terreno su cui è edificato l'immobile confina su tre lati con proprietà di altre ditte e sul fronte principale con la Via Bachelet, lungo cui è posto l'accesso al lotto. I confini, per come risultanti dalla nota di trascrizione dell'atto di divisione nn. 28965/23463 del 28/07/1983 che è in atti, sono i seguenti: a nord lotto di terreno [REDACTED]

[REDACTED] ad ovest con proprietà Tomarchio e ad est con strada comunale".

In assenza del debitore non è stato possibile avere accesso all'interno dell'immobile pignorato nel corso del sopralluogo; per tale ragione si è potuta effettuare solo una rilevazione esterna. Si è reso necessario, pertanto, procedere ad opportune verifiche

sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale che presso l'Ufficio del Catasto, al fine di accertare la reale consistenza del bene e darne una descrizione quanto più esatta possibile.



FOTO 1 – Vista dell'immobile dalla Via Bachelet



FOTO 2 – Esterno dell'immobile

L'identificazione del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare e la sua descrizione vengono effettuate, pertanto, sulla base della documentazione in atti, di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

In particolare, dalle planimetrie catastali rilasciate in copia dall'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia (*Allegato 4 – Pianta catastale dell'immobile*) si è rilevata l'articolazione interna dell'immobile e la sua superficie, per come in atti al momento del rilascio della concessione edilizia.

L'immobile è adibito a laboratorio/locale deposito ed è disposto su di un unico livello, con una superficie lorda complessiva di **mq. 200**.

Sempre sulla base di quanto rilevabile dalla planimetria esso risulterebbe composto da un unico vano senza divisione alcuna all'interno, con due grandi accessi disposti lungo due lati adiacenti; ampie aperture vetrate si trovano lungo i quattro lati.

RIEPILOGO

C/da Ponticello (Via Bachelet n. 13) – Piano terra					
Dati catastali					
<i>Foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
26	281	3	C/3	2	200 mq
Superficie lorda non residenziale mq 200					

QUESITO b)

Verifici 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.

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate risulta che il debitore ha la piena proprietà dell'immobile pignorato, in virtù di atto di compravendita del 16/7/1997 registrato presso l'Ufficio del Territorio di Catania in data 21/7/1997 ai nn. 22850/17504.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Scordia risulta che il debitore è coniugato in regime di comunione dei beni, come rilevabile dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo stesso ufficio (*Allegato 5 – Certificato di matrimonio*), nel quale non risulta evidenziata alcuna annotazione.

QUESITO c)

Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Per quanto attiene alla provenienza dei beni, dall'esame della documentazione in atti si rileva che il debitore esecutato ha acquistato l'immobile oggetto del presente pignoramento dal [REDACTED]

C [REDACTED] con atto di compravendita del 16/7/1997, registrato presso l'Ufficio del Territorio di Catania in data 21/7/1997 ai nn. 22850/17504.

Per quanto riguarda le trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento (17/12/2008), si rileva che presso l'Agenzia del Territorio di Catania sono registrate le seguenti formalità:

1. **nota di trascrizione di divisione** del 28/07/1983 ai nn. 28965/23463, Notaio Gaetano Caruso in Catania, a favore di [REDACTED]
 I [REDACTED]
 [REDACTED]
2. **nota di trascrizione di atto amministrativo** (concessione edilizia in sanatoria) del 5/12/1996 ai nn. 38306/29767, [REDACTED]
 Giuseppina contro Comune di Scordia;

3. **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 10/6/1997 ai nn. 17849/2055, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (non risulta essere debitore non datore di ipoteca), per un importo totale di £ 655.500.000;
4. **nota di trascrizione di atto notarile di compravendita** del 16/7/1997 in data 21/7/1997 ai nn. 22850/17504, a favore del debitore esecutato contro C [REDACTED]
[REDACTED];
5. **ipoteca legale**, iscritta in data 3/2/2005 ai nn.ri 8138/2595, a favore di Montepaschi SE.RI.T S.p.a. Serv. Risc. Trib. contro il debitore esecutato per un importo totale di € 14.076,44;
6. **ipoteca legale**, iscritta in data 26/10/2006 ai nn.ri 69772/19763, a favore di SE.RI.T Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione Tributi contro il debitore esecutato per un importo totale di € 5.241,26;
7. **pignoramento** del 17/12/2008, trascritto in data 9/1/2009 ai nn.ri 985/613, a favore del creditore procedente contro il debitore esecutato

Dalla documentazione in atti si rileva, altresì, che non sono registrate altre iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente al pignoramento, al di fuori delle formalità su elencate. Non vi sono, inoltre, pignoramenti precedenti a carico delle stesse persone e sugli stessi beni.

QUESITO d)

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

In merito al quesito si rileva che la documentazione risulta completa.

QUESITO e)

Accerti se i beni 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.

L'immobile pignorato risulta regolarmente censito presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

QUESITO f)

Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dalla documentazione in atti, si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 10/6/1997 ai nn. 17849/2055, a favore di CRIAS Catania contro [REDACTED]
[REDACTED] risulta essere debitore non datore di ipoteca), per un importo totale di £ 655.500.000;
2. **ipoteca legale**, iscritta in data 3/2/2005 ai nn.ri 8138/2595, a favore di Montepaschi SE.RI.T S.p.a. Serv. Risc. Trib. contro il debitore esecutato per un importo totale di € 14.076,44;
3. **ipoteca legale**, iscritta in data 26/10/2006 ai nn.ri 69772/19763, a favore di SE.RI.T Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione Tributi contro il debitore esecutato per un importo totale di € 5.241,26;
4. **pignoramento** del 17/12/2008, trascritto in data 9/1/2009 ai nn.ri 985/613, a favore del creditore procedente contro il debitore esecutato

Dalle note di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio risulta che la formalità da cancellare è il presente pignoramento immobiliare e che nessun altro pignoramento è registrato a carico delle stesse persone e sugli stessi beni.

QUESITO g)

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia (*Allegato 6*) risulta che l'immobile ricade in zona "C3 di espansione" del vigente PRG.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalle visure catastali rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catania risulta che l'immobile ha la seguente destinazione d'uso: laboratorio per arti e mestieri.

QUESITO 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 o sanzionatorie.

Al fine di accertare la regolarità dell'immobile pignorato si sono svolte accurate verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia e si è rilevato che l'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma che a seguito di richiesta da parte dei proprietari è stata rilasciata, ai sensi della Legge 47/85, concessione edilizia in sanatoria prot. n. 3177/86 del 4/12/1996, registrata in data 5/12/1996 ai nn. 38306/29767. Nel corso del sopralluogo, poiché non è stato consentito alla sottoscritta l'accesso all'immobile, non si è potuta verificare l'esistenza di eventuali

abusi edilizi successivi, di cui comunque non risulta documentazione alcuna presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

QUESITO i)

Accerti se i beni pignorati siano occupati del 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava disabitato. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Caltagirone dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di affitto dell'immobile, come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 7).

QUESITO 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'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.)

Laboratorio artigianale in C/da Ponticello (Via Bachelet n. 13) nel Comune di Scordia, zona C3 di espansione del vigente P.R.G. Ha una superficie lorda complessiva di mq. 200,00 ed è ubicato al piano terra di un immobile di due elevazioni con terreno di pertinenza recintato.

C/da Ponticello (Via Bachelet n. 13) – Piano terra					
Dati catastali					
<i>Foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
26	281	3	C/3	2	200 mq
Superficie lorda non residenziale mq 200					

QUESITO 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.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, *stima comparativa diretta* e *stima per capitalizzazione del reddito*, assumendo come valore dell'immobile la media dei valori così ricavati.

Con la stima comparativa diretta la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$Vm = p \times S$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

La stima per capitalizzazione del reddito è riferita, invece, alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$Vm = Rb/r$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

Rb = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

I valori applicati per la stima degli immobili sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; gli ultimi dati registrati nella banca dati dell'O.M.I sono quelli riferiti al primo semestre dell'anno 2009.

Questi i valori registrati nelle macroaree di riferimento:

Fascia/zona: Semicentrale/Aree Semicentrali: C.de Archi Perrinello – Cittadino - Pignatazza Ponticello- Dispensa - Barone/P

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	650	L	2	2,8	L

Poiché non è stato consentito l'accesso all'interno dell'immobile, non si conosce il tipo di rifiniture interne; si ritiene, pertanto, di applicare nella stima valori intermedi.

Stima comparativa diretta

Si ritiene congruo il prezzo di € 550,00 al metro quadrato

Superficie Lorda = mq. 200,00

Valore di mercato = €/mq 550,00 x mq. 200,00 = € 110.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 500,00.

- € 500,00 x 12 mesi = € 6.000,00

- a detrarre il 25% per oneri, tasse, etc.:

€ 6.000,00 x 25% = € 1.500,00

- reddito netto annuo:

€ 6.000,00 - € 1.500,00 = € 4.500,00

- considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

(€ 4.500,00 x 100) : 4 = € 112.500,00

Dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, si ricava:

$$€ (110.000,00 + 112.500,00) : 2 = \underline{\underline{€ 111.250,00}}$$

<p>Valore di mercato dell'immobile \Rightarrow € 111.250,00</p>

QUESITO 1)

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Tenendo conto della tipologia e della superficie dell'immobile in esame, non si è ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione in lotti, poiché un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

QUESITO 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 planimetria catastale dei fabbricati.

Poiché non è stato consentito alla sottoscritta l'accesso all'interno dell'immobile, le fotografie che si allegano in formato digitale sono relative solo all'esterno, per quanto visibile dalla strada, e non sono disponibili fotografie interne. Si allega, altresì, planimetria catastale del fabbricato (*Allegato 4*)

QUESITO 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.

Dalla documentazione in atti il debitore esecutato risulta proprietario dell'immobile al 1000/1000 in virtù di atto di compravendita del 16/7/1997. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Scordia risulta, però, che il debitore è coniugato in regime di comunione dei beni dal 3/10/1995.

QUESITO 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.

L'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA e non ha le caratteristiche di bene di lusso.

QUESITO 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.

Riguardo alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si rilevano difformità, ad eccezione della consistenza dell'immobile che è di mq. 200,00 ma che nell'atto di pignoramento è indicata in "280 mq". Nessun

valore di superficie è riportato, invece, nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tanto dovevo in relazione all'incarico conferitomi. Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 13 novembre 2009

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Brighina



Allegati:

- Allegato 1 – verbale di sopralluogo;*
- Allegato 2 – mappa catastale;*
- Allegato 3 – visura catastale;*
- Allegato 4 – pianta dell'immobile;*
- Allegato 5 – certificato di matrimonio;*
- Allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato 7 – certificazione Agenzia delle Entrate.*

Verbale di Sopralluogo

Procedure esecutive n° 159/08

C.L.C. Leguani contro Gambero Emanuele.

Il giorno ventinove, del mese di settembre, dell'anno duemilanove, alle ore 16.00, io sottoscritto Architetto Giuseppina Briglino, nominata quale CTU della causa in oggetto dal Giudice Dott. Marcello Gennaro con provvedimento del 21/4/2009, mi sono recata presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito a Scorsio in C/de Ponticello, per dare avvio alle operazioni peritali.

Nessuno delle parti si è presentato. Ho atteso sino alle 16.20 quindi ho effettuato il rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile, per quanto visibile dalla strada.

Ho richiuso chiuso il verbale alle ore 16.30.

Giuseppina Briglino

N=2000

F=1:3300

Particella 281



Data: 29/09/2009 - Ora: 17.02.00

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2009

Visura n.: 737520 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di SCORDIA (Codice: 1548)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 26 Particella: 281 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1		26	281	3			C/3	2	200 m²		Euro 723,04 L. 1.400.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1997 n. 11612 .1/1997 in atti dal 23/10/1999	
Indirizzo				CONTRADA PONTICELLO piano: T;									
Notifica		-					Partita		1005836		Mod.58	-	
Annotazioni				passaggi intermedi da esaminare									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1997 Voltura n. 11612 .1/1997 in atti dal 23/10/1999 Repertorio n. : 126320 Rogante: SCHEMBARI GIOVANN Sede: CATANIA COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Immobile situato nel Comune di SCORDIA

Via C/DA PONTICELLO

La dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

RECEVUTA
IN DATA DEL TRONCO
ALL'UFFICIO.

DATA 9-8-1985

Firma: Leone Ruffa

ALLEGATO 4



COMUNE DI SCORDIA

PROVINCIA DI CATANIA

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1995 Parte I Serie 2 N. 14

Nel registro per gli Atti di matrimonio del suddetto Comune, nell'anno, parte, serie e numero sopra indicati, in data 03-10-1995 è stato trascritto un Atto di matrimonio celebrato nelle forme di legge il giorno TRE del mese OTTOBRE dell'anno millenovecento NOVANTACINQUE alle ore SEI e minuti QUINDICI nella Chiesa Parrocchiale di SCORDIA nel Comune di SCORDIA

F R A

1) [REDACTED] di stato civile LIBER
nato a SCORDIA
di professione [REDACTED]

E

[REDACTED] di stato civile NUBILE
nata a [REDACTED] filata a SCORDIA
di condizione [REDACTED]

ANNOTAZIONI MARGINALI:

NESSUNA

Esente da bollo a norma art. 7
comma 5° legge finanziaria 1991

Si rilascia il presente per uso Amministrativo

Scordia, li 05-10-2009



UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO
[Signature]



COMUNE DI SCORDIA

(PROVINCIA DI CATANIA)

SERVIZI TECNICI

Prot. N° 15368

N° 126

Scordia, lì 02/10/2009

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DELL'AREA 5 Pianificazione Urbanistica – Territorio

VISTA la domanda presentata in da [REDACTED]

VISTA la Legge n° 127 del 15/05/1997;

VISTA la L.R. n° 23 del 07/09/1998;

VISTA la Determinazione Sindacale n° 51 del 09/09/09;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali – P.R.G. vigente;

VISTA la dichiarazione di destinazione d'uso effettuata dall'U.T.C. il 01/10/09;

VISTO l'art. 18 - 3° comma, della Legge 28/2/1985 n° 47;

CERTIFICA

■ che l' area ubicata in questo comune, distinta in catasto al **Foglio n. 26, part. 281** secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica con D. Dir. n. 899 del 10/09/08 ricade in zona

“ C/3 “di espansione

DESTINAZIONE: residenziale attrezzata a ville

DENSITA' EDILIZIA : 0.50 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA : massimo 20%

LOTTO MINIMO: 800 mq

ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI: ml. 7,50

NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA: n°2

DISTACCHI MINIMI DAI CONFINI : come regolati dall'art. 9 del D.M. 214/68 n. 1444

Si specifica che la suddetta particella ricade all'interno delle aree interessate dal “Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacino Idrografico del Fiume San Leonardo (CT-SR)”.

Si rilascia in carta semplice per gli usi di legge.



Il Responsabile dell'Area 5
Arch. Ennio Giovanni Cristaudo



UFFICIO DI CALTAGIRONE

CERTIFICATO

Il sottoscritto Direttore dell'Ufficio, in relazione alla richiesta pervenuta in data 28/09/2009 ad istanza dell'arch. Brighina Giuseppina prot. 2009/31100, nominata C.T.U. nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 159/2008 R.G. [REDACTED]

[REDACTED] cutato, per il rilascio di una certificazione attestante eventuali contratti di affitto e/o di locazione relativamente ai beni di seguito elencati:

- Immobile in cda Ponticelli (via Bachelet n. 13) P.T. Comune di Scordia foglio 26 part. 281 sub 3 categ C/3 .

Viste le risultanze del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria

CERTIFICA

che , presso l'Ufficio di Caltagirone , non risultano registrati contratti di locazione o affitto, per gli immobili elencati nella richiesta.

Il presente certificato è rilasciato su richiesta del soggetto interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Caltagirone, li 06 ottobre 2009



IL DIRETTORE
Dr. Luigi Modica