

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 424/08 R.G.**

G.E. DOTT.ssa ROSALIA MONTINERI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**DATA**  
08/04/2009

**II C.T.U.**

Dott. Ing. Stefania Marchese


<b>PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>4</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>5</b>
<b>QUESITI a), b), c), d): IDENTIFICAZIONE, PROPRIETA', PROVENIENZA E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>5</b>
<b>Identificazione, proprietà e provenienza del bene</b>	<b>5</b>
<b>Descrizione del bene</b>	<b>6</b>
<b>Consistenza del bene</b>	<b>8</b>
<b>QUESITI e): ACCATASTAMENTO</b>	<b>9</b>
<b>QUESITI f): ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>9</b>
<b>QUESITO g): DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO h): ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO i): OCCUPAZIONE DEL BENE</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO j): ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO k): STIMA DEL BENE</b>	<b>11</b>
<b>Stima con metodo sintetico comparativo</b>	<b>11</b>
<b>Stima per capitalizzazione del reddito</b>	<b>12</b>
<b>Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica</b>	<b>12</b>
<b>QUESITO l): PIANO DI VENDITA</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO m): DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO o): PAGAMENTO IVA</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO p): CORRETTEZZA DEI DATI</b>	<b>14</b>

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07/04/2008 e 17/04/2008, la Banca Nazionale del lavoro BNL, agendo in virtù ed esecuzione dell'atto di precetto notificato in data 18-30/01/2008 e 28/02/2008, con il quale si intimava ai debitori il pagamento della somma di € 55.022,66, oltre ulteriori spese ed interessi, sottoponeva a pignoramento il seguente immobile:

1) Appartamento posto al V piano (attico) composto da due vani, accessori, veranda e terrazza a livello; confinante nell'insieme con area su Via Consolazione; con area su cortile e con area su passo carraio, salvo se altri. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Acicatena al foglio 3, particella 1126, sub 11.

Successivamente, con ordinanza del 10-10-2008 notificatami in data 10-12-2008, il G.E. dott. Francesco Lentano (in sostituzione Dott.ssa R. Montineri) disponeva Consulenza Tecnica, nominando all'uopo la sottoscritta Ing. Stefania Marchese, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A4381.

In data 14/01/2009, la sottoscritta, prestando giuramento, accettava l'incarico con il mandato di:



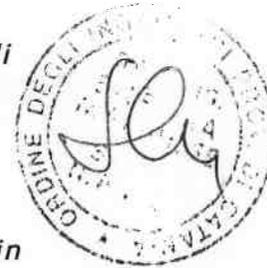
- a) *identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verificare 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 altro soggetti;*
- c) *accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*

*indicando la documentazione mancante;*

*e) accertare se i beni immobili risultino più 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*f) accertare se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

*g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;*



*h) accertare, per i fabbricati, la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, ed, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria quantificandoli costo della stessa, indicandone 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, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

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

appartamento in condominio, negozio, terreno coltivato o edificabile, bosco.....) e la località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici...);

k) determinare 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 vanno effettuate offerte minime in aumento;

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

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

n) accertare, 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; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

*relativa applicazione ed, in particolare, se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.13 legge 408/1949 e successive modifiche o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*p) verificare 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.*

L.III.mo G.E. assegnava alla sottoscritta 90 gg. per il deposito della relazione di consulenza tecnica.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 02/02/2009, previo avviso alle parti tramite raccomandate A/R del 20/01/2009, alle ore 15,30 mi sono recata presso l'immobile oggetto del mandato sito in Acicatena (CT) Via Consolazione N° 102, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (*cf. Alleg.1, Verbale di sopralluogo*).

Erano presenti il debitore esecutato e l'Avv. Tiziana Belfiore per conto della debitrice esecutata, delegata dalla stessa a presenziare durante il sopralluogo come da delega della quale ho preso visione.

Guidata dal debitore ho preso visione dei luoghi e più precisamente dell'appartamento per civile abitazione sito al quinto piano dell'edificio. Ho effettuato rilievo metrico e fotografico e preso appunti in separati fogli. Chiudevo le operazioni peritali alle ore 16,45.

I risultati emersi dalle indagini tecniche ed economiche effettuate al fine di poter acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato,



**QUESITI a), b), c), d): IDENTIFICAZIONE, PROPRIETA',  
PROVENIENZA E DESCRIZIONE DEL BENE**



**Identificazione, proprietà e provenienza del bene**

- L'immobile, oggetto di pignoramento, dal certificato di <Visura per immobile> eseguito dal C.T.U. in data 20/01/2009 presso l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio di Catania (cfr. Alleg.2) attualmente è censito al N.C.E.U., Comune di Acicatena (CT)  
- al foglio 3, part. 1126, sub. 11, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 122.92, piano quinto, interno 10, proprietà per ½ del debitore esecutato e per ½ della debitrice esecutata.
- L'immobile, come rogato Notaio Fabrizio Grassi con atto di compravendita del 04/12/2001 Repertorio 88566, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 05/12/2001 Reg. Part. 33484, Reg. Gen. 44348, (cfr. Alleg. 3, nota di trascrizione) e come verificato dal C.T.U per presa visione del suddetto atto presso la Conservatoria dei RR. II. consiste in:  
*" Appartamento posto al V piano (attico) composto da due vani ed accessori, con annessa veranda e terrazza a livello; confinante nell'insieme con la via Consolazione; con area su cortile e con area su passo carraio, salvo se altri(..), con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, pertinenze e dipendenze, accessori ed accessioni, servitù attive e passive,(...)ivi comprese la quota proporzionale di comproprietà dei corpi, spazi, impianti, servizi comuni per legge e stato dei luoghi".*
- Esso, come certificato dal Notaio Orazio De Giovanni in data 16/07/2008 (cfr. *fascicolo di parte*) è pervenuto in piena proprietà ai debitori esecutati in regime di comunione dei beni, da potere di  
con il sopra citato atto di

Catania il 03/03/2001 ai nn 5839 Registro particolare e 7742 Registro Generale.

Al de cuius era pervenuto da \_\_\_\_\_ per atto di successione registrato al n.233 vol.145 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Catania il 24/10/1968 ai nn 29576 Registro particolare e 35557 Registro Generale.

- La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta accertata come certificato dal Notaio Orazio De Giovanni (*cfr. fascicolo di parte*) e come da *Ispezione ordinaria* effettuata dal C.T.U. in data 17/02/2009 presso la Conservatoria dei RR.II. (*cfr. Alleg.3*).
- La documentazione prodotta risulta completa.

### **Descrizione del bene**

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato costruito intorno al 1975 in buono stato di conservazione. Il fabbricato, costituito da cinque piani fuori terra più un piano attico ed un piano garage, presenta ingresso principale sulla Via Consolazione N° 102, in prossimità del nucleo storico del paese (*cfr. Alleg.5; foto 1*). L'edificio è dotato di aree comuni quali il cortile, la corte d'ingresso carrabile e le aree di manovra.

Mediante l'uso della scala condominiale o di un ascensore si giunge al quarto piano dal quale, tramite un'ulteriore rampa, si accede all'appartamento oggetto di pignoramento ubicato al quinto piano (piano attico).

L'appartamento presenta un ingresso che introduce ad un vano-soggiorno ed a un corridoio (*cfr. Alleg.4 "PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO"* e *Alleg.5, foto 2-3-4*); da quest'ultimo si accede ad una cucina abitabile, ad un bagno (Wc1) ed alla camera da letto (*veranda*) con annesso servizio (Wc 2)



Il balcone e la terrazza, originariamente collegati, risultano oggi separati da una veranda (*veranda 2*) ubicata all'angolo Sud-Est avente ingresso sia dal balcone, sia dalla terrazza; la stessa è stata realizzata con struttura precaria in vetro ed alluminio anodizzato e presenta altezza netta pari a m 2,35 (*cfr. Alleg.5, foto 13-14-15-16*).

L'immobile, costituito da struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in mattoni forati, presenta un'altezza netta di m 2,55. La veranda, utilizzata come camera da letto, è costituita da struttura prefabbricata in alluminio anodizzato e controparti interne in cartongesso e presenta un'altezza utile di m 2,50.

Tutti gli ambienti presentano le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura;
  - rivestimenti con piastrelle di ceramica a diversa altezza nei vani accessori;
  - infissi esterni in legno;
  - porte interne tamburate in legno;
  - tinteggiatura a tempera di colore bianco sui soffitti;
- intonaco di tipo tradizionale di colore bianco sulle pareti.

Il balcone presenta pavimentazione in monocottura, la terrazza è pavimentata con mattonelle in graniglia; entrambi sono sovrastati da pergolati in struttura metallica.

Per quanto concerne la manutenzione, l'appartamento si presenta internamente in buone condizioni; nella terrazza, la pavimentazione ed il pergolato versano in condizioni mediocri. L'abitazione è provvista di impianto elettrico sotto traccia, di impianto idrico funzionante, di acqua calda attualmente fornita da scaldabagno elettrico e di impianto di riscaldamento.

L'erogazione del gas avviene tramite bombola Gpl; è prevista la medesima alimentazione anche per la caldaia.

L'immobile gode di una buona illuminazione ed aerazione grazie



➤ ABITAZIONE

L'abitazione di due vani più accessori (due WC e cucina) ha una **superficie utile** (al netto dei muri) di circa mq 79,60 così suddivisa:

- Ingresso	9,60 mq
- Vano/Soggiorno	18,80 mq
- Corridoio	4,80 mq
- Cucina	14,60 mq
- Wc 1	4,40 mq
- Veranda (camera da letto) <sup>1</sup>	23,00 mq
- WC 2	4,40 mq
<b>TOTALE</b>	<b>79,60 mq</b>

Le seguenti **superfici di pertinenza** verranno calcolate applicando i seguenti coefficienti:

SUPERFICIE DI PERTINENZA		COEFFIC.	SUPERFICIE VIRTUALE
Balcone	mq 25,65	0,25	mq 6,41
Terrazza	mq 130,60	0,25	mq 32,65
Veranda 2	mq 10,50	0,80	mq 8,40
<b>TOTALE</b>	<b>mq 166,75</b>		<b>mq 47,46</b>

Pertanto

**L'ABITAZIONE HA UNA SUPERFICIE CONVENZIONALE<sup>2</sup> DI CIRCA MQ 127,00.**



<sup>1</sup> Ai fini della consistenza, la superficie della veranda adibita a camera da letto viene considerata "superficie utile" in quanto come tale è stata sanata con Concessione N° 37 del 18/09/2001.

<sup>2</sup> Nuova superficie calcolata secondo la "superficie lorda vendibile" comprensiva cioè dei muri interni

immobile> eseguita dal CTU; le relative planimetrie sono contenute all'Alleg.2.

### **QUESITI f): ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data del 17/02/2009, come certificato dal Notaio Orazio De Giovanni in data 16/07/2008 (*cfr. fascicolo di parte*) e come verificato dal C.T.U. mediante ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei RR. II., gli immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (*cfr. Alleg.3*).

1) Trascrizione del 18/10/2001 ai nn. R.P.28893- R.G. 38106

*Titolo:* Atto amministrativo – concessione edilizia

*Pubblico ufficiale:* Comune di Acicatena, Rep. 37/01 del 18/09/2001;

2) Trascrizione del 05/12/2001 ai nn. R.P.5687- R.G. 44349

*Titolo:* Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

*Pubblico ufficiale:* Grassi Fabrizio, Rep. 88567 del 04/12/2001;

*A favore:* Banca Nazionale del Lavoro SPA;

*Contro:* debitori eseguiti.

3) Trascrizione del 12/06/2008 ai nn. R.P.23825 - R.G. 35785

*Titolo:* Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

*Pubblico ufficiale:* Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Acireale Rep.245 del 19/03/2008;

*A favore:* Banca Nazionale del Lavoro SPA;

*Contro:* debitori eseguiti.



### **SI OSSERVA che la formalità relativa alla seguente iscrizione**

Iscrizione del 27/09/1997 ai nn. R.P.3555- R.G. 30437

*Titolo:* Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

*Pubblico ufficiale:* Lo Giudice Carmela, Rep. 12264 del 26/09/1997;

**è stata cancellata** con Annotazione del 07/07/2000 ai nn. R.P. 2701- R.G.23539

**CANCELLAZIONE TOTALE** (*cfr. nota particolare all' Alleg.3*).

Il bene pignorato, come  
Alleg.6) ricade in "Zona B3 edilizia di completamento" nelle previsioni del vigente strumento urbanistico approvato con D.A. n. 306/81 del 18/09/1981 e D.A. n. 305/93 del 03/05/1993; inoltre lo stesso non risulta gravato da alcun vincolo ad eccezione di quello sismico.

**QUESITO h): ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA**

Riguardo l'immobile in esame, il C.T.U. ha potuto accertare la regolarità urbanistica mediante il reperimento, presso l' *Ufficio Tecnico* del Comune di Acicatena, della documentazione relativa alla **Concessione in sanatoria N° 37 del 18/09/2001** "per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Via Consolazione N° 102, denunciata al N.C.E.U. al foglio 3 , particella 1126, sub 11 (piano quinto)", pratica N° 12/B; corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici (*cfr. Alleg.7*).

**Dall'esame della documentazione reperita è emerso che la pratica risulta incompleta di autorizzazione di abitabilità.**

Inoltre, dal confronto tra la planimetria approvata nella suddetta pratica e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che la "veranda 2" ubicata all'angolo Sud-Est tra il balcone e la terrazza non viene indicata nel progetto approvato; dagli accertamenti effettuati dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Acicatena, sul manufatto non è stata reperita alcuna documentazione. **Pertanto, si può dedurre che la veranda 2 è stata realizzata in assenza di comunicazione al comune.**

**QUESITO i): OCCUPAZIONE DEL BENE**

I beni pignorati non risultano attualmente occupati.

**QUESITO j): ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

Gli elementi utili per le operazioni di vendita vengono evidenziati



Si procederà alla stima dell'immobile in oggetto sia con il metodo sintetico comparativo sia con il metodo per capitalizzazione del reddito; dei due risultati omogenei si assumerà come valore più probabile quello risultante dalla loro media aritmetica.

La stima dei beni pignorati è scaturita dalla valutazione dei suddetti dati tenuto conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).

### **Stima con metodo sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore dell'immobile, le indagini di mercato sono state effettuate sui dati forniti dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (dal sito internet dell' Agenzia del Territorio) riguardanti immobili con caratteristiche simili al bene pignorato (abitazioni civili di tipo economico -categoria A3- in stato di conservazione "normale".

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato un valore di mercato variabile tra i 850 €/mq ed i 1150 €/mq.

Pertanto, sulla base delle considerazioni suddette, per la presente stima è stato considerato un valore medio pari a 1000,00 €/mq.

Questo prezzo va moltiplicato per il coefficiente globale unico ottenuto dal prodotto dei coefficienti di differenziazione riportati qui di seguito:

Caratteristiche ambientali intrinseche: (panoramicità, orientamento e luminosità)	<i>buone</i>	1,10
Caratteristiche tecniche e funzionali: (ascensore, impianto idrico, impianto elettrico, ecc)	<i>normali</i>	1,00
Livello di piano	<i>piano attico</i>	1,20
Stato di conservazione e manutenzione:	<i>buone</i>	1,00
Vetustà	<i>anno 1975</i>	0,85
Caratteristiche ambientali estrinseche:	<i>normali</i>	1,00



mq 127,00 x 1.000,00 €/mq x 1,12 = € 142.240,00

**Valore stimato dell'immobile  $V_1 = € 142.240,00$**

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Dalle indagini economiche effettuate sugli affitti di abitazioni civili siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato una rata mensile presunta pari a € 450,00; si ha in definitiva:

R = reddito annuo lordo € 5.400,00

Q = spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25% del reddito annuo lordo) = € 1.350,00

$R_n$  = reddito annuo netto presunto € 4.167,00

Stimo il saggio di capitalizzazione r pari al 3,00 %.

Il più probabile valore di mercato risulta  $V = R_n/r$

$V = € 4.167,00 / 3,00 \% = € 138.900,00$

**Valore stimato dell'immobile  $V_2 = € 138.900,00$**



Si ritiene opportuno stimare il valore dell'immobile come media aritmetica dei valori ottenuti  $V_1$  e  $V_2$  con i due metodi ovvero:

$€ (142.240 + 138.900) / 2 = € 140.570,00$ , pertanto

**IL VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO PER IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' DI € 140.570,00.**

Il valore ottenuto andrà decurtato dei costi relativi alle opere oggetto di sanatorie stimati qui di seguito.

### **Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica**

- Per quanto concerne la realizzazione della "veranda 2", rilevata in sede di sopralluogo e realizzata in assenza di comunicazione al comune, le quote da versare saranno calcolate secondo le misure

asseveratrice, firmata da tecnico abilitato.

Pertanto il calcolo della somma da versare è dato dalla seguente

moltiplicazione: Superficie "veranda 2" x €/mq 50,00 =

= mq 10,50 x €/mq 5,00 = € 525,00

- A tali costi si dovrà aggiungere **la quota relativa agli oneri professionali**, sia per la presentazione della documentazione necessaria ai fini della regolarizzazione urbanistica e della variazione catastale della "veranda 2", sia per la richiesta di autorizzazione di abitabilità dell'intero immobile.

Tale quota viene stimata approssimativamente in € 3.000,00.

Dalla somma delle quote determinate precedentemente si ottiene che

**la stima dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica del bene immobile è pari ad € 3.525,00.**

In definitiva il valore dell'immobile sarà dato dal valore stimato per il bene decurtato del valore dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica ed oneri professionali

Pertanto:

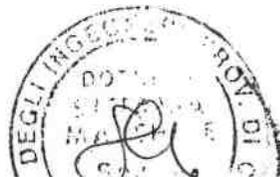
Valore stimato degli immobili	€ 140.570,00	-
Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica	€ 3.525,00	=

---

**Valore stimato dell'immobile € 137.045,00**

***In cifra tonda***

**IL VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO PER L'IMMOBILE  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' DI € 137.000,00.**



Per la vendita del compendio, si propone la formazione di un unico

lotto:

<b>LOTTO 1</b>	
Quota pari a 1000/1000 di un'abitazione composta da due vani più accessori e terrazza a livello, ubicata al V piano (attico) dell' edificio sito in Via Consolazione N° 102, censita al N.C.E.U., Comune di Acicatena, foglio 3, particella 1126, sub 11.	€ 137.000

**QUESITO m): DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica è contenuta nell'*allegato 5*.

**QUESITO o): PAGAMENTO IVA**

L'immobile non è soggetto al calcolo dell' IVA in quanto si tratterebbe di trasferimento (a qualsiasi titolo) di bene immobile di proprietà di privati. L' immobile in oggetto non possiede le caratteristiche di cui all'art. 13 della L.408/49 e successive modifiche, né quelle di abitazioni di lusso.

**QUESITO p): CORRETTEZZA DEI DATI**

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati riportati nella nota di trascrizione; in particolare il pignoramento colpisce quote spettanti ai debitori.



- ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 2: Visure e planimetrie catastali  
Ufficio Tecnico Erariale;
- ALLEGATO 3: Visure Conservatoria Registri Immobiliari  
Ufficio Tecnico Erariale;
- ALLEGATO 4: Elaborato grafico;
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica -QUESITO m)-;
- ALLEGATO 6: Certificato di destinazione urbanistica  
Ufficio tecnico del Comune di Acicatena;
- ALLEGATO 7: Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Acicatena;
- ALLEGATO 8: Scheda riepilogativa.

### **Elaborati integrativi**

- Due supporti informatici (CD) contenenti i seguenti files:  
*PE.pdf (elaborato peritale con certificato di destinazione urbanistica non comprensivo degli allegati);*  
*OR.pdf (ordinanza d'incarico);*  
*Fo (N°).jpg (documentazione fotografica);*  
*PL.pdf (elaborato grafico).*
- Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese.

La sottoscritta con la presente relazione, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto; nel congedarsi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

### **Con Osservanza**

Catania , 08/04/2009

**II C.T.U.**

Dott. Ing. Stefania Marchese

DEPOSITATA IN DATA 08/04/2009  
N° 1/2009

REGISTRO  
DOTT. ING. S. MARCHESE