

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dr. V. MARLETTA

GIUDIZIO N° 284/08 R.G.E.I.

PROMOSSO DA:

Credemleasing S.p.A.

RELAZIONE TECNICA

C.T.U. ING. EMANUELE CORSARO

**Studio Tecnico
Dott. Ing. Emanuele Corsaro
Ingegnere civile**

P.zza Cavour, 33 - 95128 Catania

Tel./Fax: 095.441005

C.F. : CRSMNL56M02C351D

P.IVA: 03823420876

Studio Tecnico
Dott. Ing. Emanuele Corsaro
Ingegnere civile

Piazza Cavour, 33
95128 Catania
Tel./Fax: 095.441005

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr. V. Marletta del Tribunale di Catania - Esecuzioni
Immobiliari.

Procedura n° 284/08 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 29/09/2008, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Corsaro, residente in Catania Piazza Cavour n. 33 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1987, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 284/08 R.G.E.I. promosso da Credemleasing S.p.A. con sede in Reggio Emilia, affidandogli il seguente 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 a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'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 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 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.

L'udienza, per la determinazione delle modalità della vendita, veniva fissata per il giorno 04/05/2009.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R, la data, fissata per il giorno 24/11/08, del sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Catania, via Etnea n.736. In tale data si effettuava il sopralluogo alla presenza di un debitore esecutato, realizzando un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile oggetto di stima. In seguito, in data 02/12/08, si realizzava il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata sita in Aci Catena via Uliveto n. 2, realizzando un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile oggetto di stima.

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, e quindi da valutare sulla scorta dell'atto di pignoramento del 14/03/2008, trascritto il 07/04/2008 ai nn. 19682/13059, in favore di Credemleasing S.p.A. con sede in Reggio Emilia e contro i debitori esecutati e sulla base della certificazione redatta dal Notaio Carmelo Sinatra di Giarre, risultano i seguenti:

1. Immobile adibito a poliambulatorio sito in Catania via Etnea n. 736;
in catasto fabbricati al foglio 10, particella 298, sub 150, derivata
dalla fusione della particella 298 sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub
60 e sub 61, giusta variazione per fusione del 03/08/1988 n.
1125.1/1988 in atti dal 16/02/2004 (protocollo n. CT0043807).

2. Immobile sito in Aci Catena (CT), contrada Sauri, via Uliveto n. 2; in
catasto fabbricati al foglio 12, particella 220.

Si fa presente che i due immobili sopracitati sono di proprietà per l'intero
di uno solo dei due debitori esegutati.

Inoltre viene escluso l'immobile descritto al capo 5 dell'atto di
pignoramento in quanto la trascrizione del suddetto pignoramento risulta
effettuata successivamente alla trascrizione della vendita a favore dei
coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

3.1.2. Dati catastali.

1. L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di
Catania, in testa ad uno solo dei due debitori esegutati, foglio 10,
particella 298, sub 150, zona censuaria 1, categoria B/2, classe U,
consistenza 426 m³, rendita €. 440,02 ubicazione via Etnea n. 736,
piano: S1-T.

2. L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Aci
Catena, in testa ad uno solo dei due debitori esegutati, foglio 12,
particella 220, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita
€. 968,36 ubicazione via Vampolieri n. 2 n. 2A, piano: T-1-2.

3.1.3. Coerenze.

Il poliambulatorio, descritto al capo 1 e posto al piano primo

sottostrada del complesso residenziale sito in Catania via Etnea n. 736, confina a nord con piazzale condominiale, ad est con via Palazzotto, a sud con l'Istituto professionale alberghiero o aventi causa ed ad ovest con [redacted] o aventi causa ed altra ditta.

L'appartamento in villino, descritto al capo 2 sito in Aci Catena, contrada Sauri, via Uliveto n. 2-2A, confina a nord con via Uliveto, ad est con strada comunale via Vampolieri, a sud con terreno della Chiesa Madre di Aci Catena e ad ovest con proprietà [redacted] o aventi causa.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Carmelo Sinatra di Giarre, alla data del 09/09/2008, risulta che:

- L'immobile pignorato di cui al capo 1, è pervenuto al debitore esecutato, per metà indivisa per atto di vendita rogato dal Notaio Concetta Nicosia del 21/07/1973, trascritto il 04/08/1973 al n. 26493 particolare, per atto di vendita del 04/02/1977 rogato dal Notaio Scarvaglieri, trascritto il 24/02/1977 al n. 6041 particolare e per metà indivisa per atto di vendita rogato dal Notaio Guido Luca del 26/01/2007, trascritto il 30/01/2007 al n. 4478 da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], al quale pervenne per gli atti sopracitati del 21/07/1973 notaio Nicosia e del 04/02/1977 notaio Scarvaglieri.
- L'immobile pignorato di cui al capo 2, è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal notaio Scarvaglieri il 27/12/1985, trascritto il 24/01/1986 al n. 2834 particolare, da potere dei coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Carmelo Sinatra di Giarre nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria per €. 450.000,00 iscritta il 30/01/2007 ai nn. 6881/1309, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni a.r.l. e contro il debitore esecutato gravante sull'immobile di cui al punto 1.
- Pignoramento immobiliare notificato in data 14/03/2008 e trascritto il 07/04/2008 ai nn.19682/13059, a favore di Credemleasing S.p.A. con sede in Reggio Emilia e contro i debitori esecutati, gravante sugli immobili di cui al punto 1 e 2.

3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

Il complesso edilizio sito in Catania via Etnea 736 e via Palazzotto 21, di cui fa parte l'immobile pignorato descritto al capo 1, è stato edificato con progetto approvato in data 09/10/1962, Prov. n. 1839 del 17/11/1962.

Successivamente è stata rilasciata per l'immobile pignorato descritto al capo 1 una concessione edilizia in sanatoria con Prov. n. 07/0406 emesso in data 24/07/2007 riguardante l'ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso da botteghe in locali sanitari con diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, fatta eccezione per il piano ammezzato che è stato eliminato.

L'immobile pignorato descritto al capo 2 è stato costruito giusta licenza edilizia n. 227/68 del 03/06/1974, dichiarato abitabile in data 23/12/1976.

L'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, fatta eccezione per l'ampliamento del salone a piano terra di circa 14,00 mq, per aver ricavato uno spogliatoio con armadi su parte della terrazza a piano primo di 8,00 mq circa, per aver chiuso con una veranda la terrazza al piano secondo di circa 75,00 mq. Inoltre l'immobile presenta non riportate nella planimetria catastale una terrazza di copertura di circa 40,00 mq, un locale forno e un garage, indipendenti dal resto del fabbricato, rispettivamente di circa 17,00 mq e di 15,00 mq.

Pertanto ai sensi dell'ex-art.13 L. 47/85 (oggi art.36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 testo unico) e dell'art. 20 L.R. 4/03 (chiusura di terrazze con strutture precarie) tali abusi sono suscettibili di sanatoria; gli oneri emergenti per la sanatoria sono quantificabili in €. 20.000 circa, fatto salvo l'ottenimento del nulla osta da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli se presenti.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'immobile di cui al capo 1 è locato ad una società che gestisce la struttura ambulatoriale così come riportato nella certificazione consegnata al sottoscritto CTU dal debitore esecutato (cfr. Ali. 3). Non si è avuto alcun riscontro alla richiesta del contratto di affitto.

L'immobile di cui al capo 2 è attualmente stabilmente occupato dal debitore esecutato.

3.5. Descrizione degli immobili.

3.5.1. Ubicazione e caratteristiche sommarie.

- Ambulatorio sito in Catania via Etnea n. 736 e via Palazzotto n. 21

L'unità immobiliare pignorata, posta al piano primo sottostrada da via

Etnea n. 736 e piano rialzato da via Palazzotto n. 21, fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione, con uffici, botteghe, depositi e garage costituito da tre edifici rispettivamente di dieci, otto e cinque elevazioni fuori terra oltre ad alcuni piani seminterrati sito nel Comune di Catania via Etnea n. 736 (cfr. FO-L1-1 e FO-L1-2).

Il complesso è situato in una zona semicentrale e residenziale a nord della città, nei pressi del tondo Gioeni.

La costruzione, risalente agli anni '60, è realizzata con struttura in c.a. La facciata esterna dei corpi di fabbrica è rivestita in lastre di materiale lapideo. La copertura è a terrazza.

L'accesso all'edificio, dove è ubicato l'immobile pignorato, avviene sia da via Etnea n. 736 che da via Palazzotto n. 21 attraverso delle scale che immettono in un piazzale condominiale pavimentato con piastrelle di gres (cfr. FO-L1-3).

□ Villa sita in Aci Catena via Uliveto n. 2

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una villa di due elevazioni fuori terra più un piano secondo (mansarda) sita nel Comune di Aci Catena, via Uliveto n. 2 e 2A (cfr. FO-L2-1 e FO-L2-2).

La villa è situata in una zona residenziale periferia del Comune di Aci Catena, contrada Sauri, a confine con la strada comunale via Vampolieri.

La costruzione, risalente alla fine degli anni '70, è realizzata con struttura in c.a. La facciata esterna è trattata con intonaco di tipo tradizionale e con rivestimento in pietra lavica. La copertura è realizzata in parte a tetto e in parte a terrazza praticabile.

L'accesso all'immobile avviene dai civici n. 2 e 2A con cancello in

ferro pedonale e carrabile, che immette in una corte di pertinenza di superficie di circa 1000 mq con camminamenti e terrazzamenti pavimentati in cotto e in basolato lavico (cfr. FO-L2-3). Il giardino con prato è fornito di piante di medio ed alto fusto, inoltre in una parte della corte è presente un'ampia piscina (cfr. FO-L2-4).

3.5.2. Caratteristiche costruttive riferite agli immobili pignorati.

□ Ambulatorio sito in Catania via Etnea n. 736 e via Palazzotto n. 21

L'ambulatorio è formato da diversi ambienti: un ingresso-sala d'attesa (cfr. FO-L1-4), un'accettazione (cfr. FO-L1-5), una direzione sanitaria (cfr. FO-L1-6), una sala visite con servizio igienico (cfr. FO-L1-7), due spogliatoi con servizi igienici (cfr. FO-L1-8), un servizio igienico (cfr. FO-L1-9), un servizio igienico per disabili, un disimpegno (cfr. FO-L1-10), quattro depositi materiali (cfr. FO-L1-11 e FO-L1-12), un locale medicheria (cfr. FO-L1-13), un corridoio (cfr. FO-L1-14), tre ripostigli (cfr. FO-L1-15), una lavanderia (cfr. FO-L1-16), un laboratorio (cfr. FO-L1-17), due sale dialisi con servizi igienici (cfr. FO-L1-18, FO-L1-19 e FO-L1-20) e locali tecnici (cfr. FO-L1-21) per una superficie lorda complessiva di mq 445 ed altezza utile di 3,85 m.

Inoltre fanno parte dell'unità immobiliare dei locali adibiti attualmente a deposito non collegati direttamente alla struttura ambulatoriale con accesso dalla corsia condominiale per una superficie lorda complessiva di mq 55 ed altezza utile di 3,85 m (cfr. FO-L1-22, FO-L1-23 e FO-L1-24).

L'ambulatorio è provvisto di porta d'ingresso in ferro e vetri, gli ambienti sono pavimentati in segato di marmo o con piastrelle in gres mentre i servizi con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in ferro; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti risultano tinteggiate o rivestite con carta

da parati o con formica, mentre le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica. Alcune tramezzature sono realizzate con pannelli prefabbricati in alluminio e vetro, mentre l'ingresso è provvisto di controsoffitto con pannelli di polistirolo.

La dotazione impiantistica della struttura ambulatoriale è la seguente: impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario, di areazione e di trattamento dell'acqua.

□ Villa sita in Aci Catena via Uliveto n. 2 - 2A

L'abitazione è formata dai seguenti ambienti: un ingresso con scala di accesso ai piani superiori, un salone con soppalco (cfr. FO-L2-5 e FO-L2-6), un soggiorno (cfr. FO-L2-7), una cucina (cfr. FO-L2-8), un disimpegno, un bagno (cfr. FO-L2-9) ed una lavanderia (cfr. FO-L2-10) a piano terra; una camera con ripostiglio, bagno e spogliatoio (cfr. FO-L2-11 e FO-L2-12), una camera con disimpegno e bagno (cfr. FO-L2-13 e FO-L2-14), una stanza adibita a studio (cfr. FO-L2-15) a piano primo; una cameretta (cfr. FO-L2-16), un bagno (cfr. FO-L2-17), un soggiorno collegato alla veranda (cfr. FO-L2-18) a piano secondo (mansarda).

L'immobile dispone inoltre a piano primo di due terrazze per una superficie complessiva di mq 70 e a piano secondo di una veranda con superficie di 75 mq realizzata con struttura in ferro, infissi in alluminio preverniciato e termocopertura (cfr. FO-L2-19) e di una terrazza con superficie di 40 mq (cfr. FO-L2-20).

Inoltre sono presenti a piano terra un garage con superficie lorda di 15 mq circa e un locale forno con superficie lorda di 17 mq.

Le altezze utili sono di m 3,70 a piano terra, di m 3,00 a piano primo e di

m 2,30 a piano secondo (mansarda).

L'abitazione è dotata di porta d'ingresso in legno; gli ambienti interni a piano terra sono pavimentati in cotto e con piastrelle di ceramica con inserti in legno, con parquet nelle camere a piano primo, con piastrelle di gres smaltato nella veranda a piano secondo, con piastrelle di ceramica nei servizi igienici, mentre il pavimento delle terrazze a piano primo è in cotto e a piano secondo in piastrelle di gres; la scala è pavimentata in legno; gli infissi esterni sono in legno con persiane scorrevoli; le porte interne sono in legno tamburato e quella del salone in legno a scorrere; le pareti risultano tinteggiate al plastico, rivestite con carta da parati in una camera, quelle dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il bagno a piano terra è provvisto di apparecchi igienico-sanitari quali vaso, bidet e lavabo; i bagni a piano primo e secondo sono forniti di vaso, bidet, lavabo e doccia, mentre il bagno a piano primo più grande è provvisto di vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario e di riscaldamento a metano con piastre in lamierino. Nel salone a piano terra è presente un camino, così pure nella veranda a piano secondo (mansarda).

3.5.3. Considerazioni generali.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è buono, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale sia per la struttura ambulatoriale sia per l'abitazione, le finiture e gli impianti si presentano in buono stato di conservazione.

3.5.4. Consistenza.

Per gli immobili pignorati, è stata rilevata e calcolata la superficie utile (Su), successivamente, per il calcolo della superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima, le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre, sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e metà dei muri sul confine.

Le superfici, così determinate, sono:

1. Ambulatorio in Catania, via Etnea n. 736: Sc = 500 mq.
2. Villa in Aci Catena, via Uliveto n. 2-2A: Sc = 460 mq.

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

3.6.1. Valutazione.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), trattando, i valori così ottenuti, con una media pesata.

3.6.2. Stima per capitalizzazione del reddito.

La stima analitica conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di analisi costi e ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, a tal proposito, si assume pari al 3,00%.

Da informazioni ottenute per immobili analoghi nella zona, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può

ritenersi equo un reddito lordo mensile così distinto:

1. Ambulatorio in Catania, via Etnea n. 736:

di €. 2500 e quindi un reddito annuo lordo pari a:

€. 2500 x 12 = €. 30.000

a detrarre il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

€. 30.000 x 0,25 = €. 7.500

reddito annuo netto: €. 22.500

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% si ottiene:

€. 22.500 / 0,03 = €. 750.000

2. Villa in Aci Catena, via Ulieto n. 2-2A:

di €. 3000 e quindi un reddito annuo lordo pari a:

€. 3000 x 12 = €. 36.000

a detrarre il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

€. 36.000 x 0,25 = €. 9.000

reddito annuo netto: €. 27.000

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% si ottiene:

€. 27.000 / 0,03 = €. 900.000

3.6.3. Stima per confronto dei valori unitari.

Il prezzo, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

1. Ambulatorio in Catania, via Etnea n. 736:

500 mq x 1.300 €/mq = €. 650.000

2. Villa in Aci Catena, via Ulieto n. 2-2A:

460 mq x 2.000 €/mq = €. 920.000

Mediando i risultati ottenuti dalle due stime e detraendo gli oneri emergenti dalla sanatoria limitatamente all'immobile in Aci Catena via Uliveto n. 2-2A, si perviene ai seguenti valori:

1. Ambulatorio in Catania, via Etnea n. 736: €. 700.000

2. Villa in Aci Catena, via Uliveto n. 2-2A: €. 890.000.

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

❖ **Lotto 1: immobile n° 1: Valore €. 700.000**

Ambulatorio (Sc = 500 mq) al piano primo sottostrada, sito nel Comune di Catania, via Etnea n. 736; in catasto al foglio 10, particella 298, sub 150.

❖ **Lotto 2: immobile n° 2: Valore €. 890.000**

Villa (Sc = 460 mq) sita nel Comune di Aci Catena (CT) via Uliveto n. 2-2A; in catasto al foglio 12, particella 220.

3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.

La documentazione fotografica esterna ed interna delle unità immobiliari pignorate è riportata in coda alla presente perizia; le planimetrie catastali, acquisite dal sottoscritto presso il Catasto, sono riportate negli Allegati 1 e 2.

3.9. Accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A.

Il trasferimento delle unità immobiliari pignorate non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice.

Gli immobili non presentano le caratteristiche di cui all'art.13 legge

408/1949 e successive modifiche ed inoltre non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

☐ Rilievo fotografico.

Allegato 1: Planimetria catastale ambulatorio in Catania.

Allegato 2: Planimetria catastale villa in Aci Catena.

Allegato 3: Certificazione su locazione ambulatorio.

Allegato 4: Parcella del C.T.U.

Catania, 21/01/2009.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Emanuele Corsaro



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23 GEN. 2009
Catania, IL CANCELLIERE SC.
Giuseppa Battaglia