



# STUDIO D'INGEGNERIA CASTANO

Dott. Ing. Antonio Castano

## TRIBUNALE DI NICOSIA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n.19/2012 R.G. Es.

Promossa da

**Banca di Credito La Riscossa di Regalbuto**

nei confronti di

**OMISSIS**

**Illustrissimo Signor Giudice**

**Dott. Eugenio Alberto Stancanelli**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D,UFFICIO

Con ordinanza del 18/07/2012 il sottoscritto dott. ing. Antonio Castano, con studio tecnico in Troina, Via Aldo Moro no21, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Previa prestazione di giuramento di rito all'udienza del 24/10/2012 veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

*"Letti gli atti e i documenti.....;*

*.....il Consulente:*

*a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopra/luogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopra/luogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore indicandone il regime patrimoniale avuto 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 l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante.*

e) *accerti se il bene/i immobile/i risultino o meno accatastati oredendo in caso negativo all'accatastamento overo ad*

*eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto*

*oredendo altresì in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua redazione o correzione.*

f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone ali estremi elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento.*

g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del 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 oli stessi siano suscettibili di sanatoria quantificando il costo della stessa*

*indicando le somme da pagare a titolo di ablazione nonché tutti ali oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).*

*indicando/i anche in via approssimativa se non sia possibile una*

determinazione precisa, precisare se esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

i) Accerti se i beni ignorati siano occupati dal debitore affittati o locati indicando il canone o il suo 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 esempio casa singola appartamento in condominio nudo 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 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 (solegandone le ragioni), precisando in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti prevedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice.

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna dei immobili indicati direttamente in formato digitale secondo le

alleate "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 succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

o) 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.

**PREMESSA**

Il mandato di consulenza tecnica si riferisce al bene oggetto del pignoramento immobiliare del Tribunale di Nicosia di giorno 6 marzo 2012, repertorio 103, a favore della Banca di Credito La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa (BCC La Riscossa) con sede in Regalbuto e codice fiscale 00037750866, contro nato a Nicosia il OMISSIS codice fiscale e domiciliato in Nicosia in no132.

Onde espletare fedelmente il mandato assegnatami, rispondendo ai quesiti di cui sopra, dopo un primo esame degli atti e della documentazione a disposizione, il sottoscritto ingegnere fissava per il giorno 11/01/2013 alle ore 10.00, sui luoghi, l'inizio delle indagini peritali, convocando il legale del creditore precedente, aw. Giuseppe Ignazio Monaco, e la parte debitrice sig. OMISSIS, a mezzo posta elettronica certificata (pec) e posta raccomandata a/r.

Alle comunicazioni del sottoscritto, faceva seguito il riscontro delle parti interessate che comunicavano la loro intenzione a non presenziare alle operazioni peritali; inoltre la parte debitrice chiedeva di posticipare la data del sopralluogo a causa di impegni improcrastinabili dell'inquilina dell'immobile. Conseguentemente, sentita la disponibilità dell'inquilina, sig.ra OMISSIS, il sottoscritto rimandava e concordava il sopralluogo per il giorno 15 gennaio 2013 alle ore 16:00.

Alla data e all'ora stabilite le parti, come peraltro previamente comunicato, non si sono presentate. L'accesso ai luoghi è dunque avvenuto per il tramite della Sig.ra OMISSIS, attualmente affittuaria

dell'immobile su cui grava la procedura a margine. Lo scrivente ha provveduto quindi ad un sopralluogo sia dell'area di pertinenza esterna al fabbricato in cui è ubicato l'immobile che dell'appartamento stesso effettuando tutti i rilievi e le misurazioni ritenuti necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

## RISPOSTE AI QUESITI

### a. IDENTIFICAZIONI DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare, così come risulta nell'atto di pignoramento del giorno 06 marzo 2012 e peraltro confermato dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna- Territorio, Servizi Catastali, è così descritto:

*v' Unità immobiliare facente parte di un edificio che si sviluppa su più elevazioni, ubicato nel Comune di Nicosia- En, in via Pio La Torre s.n.c., Piano 2 edificio 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 80 particella 667 sub. 21, categoria M classe 2, della consistenza di vani 7 e R.C. € 379,60.*

L'immobile sopra descritto fruisce anche dei beni comuni non censibili, quali risultano dall'elaborato planimetrico e più specificatamente:

*v' foglio 80, part. 677, sub. 1- corte antistante il corpo di fabbrica;  
./ foglio 80, part. 667, sub. 3- androne, vano scala, vano ascensore e locali serbatoi idrici*

L'area su cui insiste il bene oggetto del pignoramento è una zona di espansione urbana che si trova nella parte Nord-Est del comune di Nicosia e più precisamente all'ingresso del centro abitato per chi proviene dalla S.S. 120.

L'edificio in oggetto è ubicato nella via Pio La Torre facilmente  
raaiungibile tramite la viabilità urbana e nelle vicinanze di attività  
commerciali. Il fabbricato in struttura intelaiata in cemento armato è stato  
costruito insieme ad un analogo ed adiacente coroo di fabbrica nei Drimi  
anni 2000. Esso si presenta in buono stato d'uso e conservazione. i  
prospetti esterni risultano decorati con intonaci in perfetto stato.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla scala A del coroo di fabbrica  
8 costituito da due differenti edifici in aderenza aventi ognuno un corno  
scala autonomo. L'aDDartamento si trova all'ultimo piano a destra salendo  
la scala e confina con i sub. nno20 28 e 3 della suddetta particella 667 e  
avendo quindi liberi solo due prospetti di affaccio ad est ed a ovest.

Ad un Primo esame come si evince nelle foto appresso riportate  
sembrerebbe che il Diano relativo all'unità immobiliare sia il terzo. in effetti  
essendo che il primo piano è del tipo rialzato esso è stato catastalmente  
considerato alla streaua di un Piano terra e Dertanto il Diano in auestione  
risulta essere il secondo così come riportato in Catasto.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a  $m^2$  108 5 oltre  
ai due balconi uno oer oani prospetto dell'area complessiva di  $m^2$  20 00.

Da notare che nel computo della superficie comDiessiva sono stati  
considerati al 100% i muri perimetrali di proprietà ed al 50% auelli in  
aderenza.

Invece la suDerficie di pavimento risulta essere pari a  $93 m^2$  oltre ai  
balconi così suddivisa oer ivari ambienti:

-----  
-----

## Superficie pav entata

Vano	Area (m2)	Vano	Area (m2)
ingresso	5.1	loggia	0.8
corridoio	8.5	stanzetta letto2	9.5
soggiorno	15.0	camera matrimoniale	16.0
lavanderia	4.3	cucina	17.6
bagno	5.5	ripostiglio	2.1
stanzetta da letto1	8.8	Area totale	93.1

## Superficie esterna

balcone ovest	11.8	balcone est	8.2
		Area totale	20.0

L'altezza utile interna di tutti i vani è pari a 2,82 m.

Le finiture interne dell'appartamento sono realizzate in intonaco civile e tinteggiatura murale di vari colori di buona qualità e fattura e in ottimo stato di conservazione.

Il bagno e la lavanderia presentano invece le pareti rivestite di mattonelle in ceramica di buona qualità e fattura fino ad un' altezza di 2,15 m. La lavanderia non è dotata di aperture verso l'esterno e presenta invece un vano luce all'altezza di 2,15 m sulla parete divisoria con l'adiacente bagno, corredato da idoneo serramento apribile per consentire l'aerazione. La lavanderia è dotata di doccia, w.c. e pilozza, mentre nel bagno sono presenti vasca, w.c., lavabo e bidet.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato, mentre gli infissi e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera.

I pavimenti dei vari ambienti sono in materiale ceramico che si

presenta in buono stato conservativo.

L'appartamento è inoltre fornito di impianto idrico-foanario elettrico telefonico citofonico e di riscaldamento. Gli elementi scaldanti sono del tipo in alluminio.

A servizio dei vari appartamenti disposti ai vari piani è stato realizzato un vano ascensore allo stato non funzionante Per mancanza dell'ascensore .

L'unità immobiliare è conforme ai dati reali emergenti dagli atti e planimetrie catastali e non necessita di alcun adattamento.

#### b. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

##### ESECUTATO

Il sub. n°21 della particella 667 oggetto della presente relazione risulta essere intestata dal 30 dicembre 2008 a:

./ OMISSIS nato a NICOSIA il cui codice fiscale OMISSIS

domiciliato in NICOSIA (EN) alla via Be/viso n°132 (I/Of) fittario

codice 100011000 in regime di

separazione dei beni.

-----

#### c. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Il sub. no21 della particella 667 del foglio 80 del N.C.E.U. del Comune di Nicosia risulta di proprietà del sig. OMISSIS , per averla acquistata in data 30 dicembre 2008 con atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia REP 32216/15441 e trascritto ad Enna in data 31 dicembre 2008 al n° 13722/10590.

Dall'esame della documentazione prodotta si è verificata, per il

ventennio antecedente alla data del pignoramento l'esatta provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni.

#### d. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Omissis

#### e. ACCATASTAMENTO DEI BENI

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del comune di Nicosia - Agenzia del Territorio di Enna nel seguente modo:

*..l foq/lo 80 particella 667 sub. 21 via Pio La Torre s.n.c. Piano 2*

*edificio 3 cateaoria M classe 2 della consistenza di vani 7 e*

*rendita catastale di € 379 60.*

#### f. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e, in particolare, della certificazione notarile redatta ai sensi dell'articolo 567, I comma, del c.p.c. dal dott. Alberto Spina, notaio in Catania, con studio in Via Renato Matteo Imbriani n°74, il giorno 15 giugno 2012 e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Nicosia in data 27 giugno 2012, risultano le formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate.

Da giorno 1 gennaio 1992 a tutto il giorno 14 maggio 2012, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Enna- Servizio di Pubblicità Immobiliare, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 15 marzo 2012: pignoramento immobiliare trascritto ad Enna ai nno2511/2138 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Reaalbuto.

2) ISCRIZIONE CONTRO del 09 febbraio 2011: ipoteca legale iscritta presso Agenzia del Territorio di Enna ai nno 1049/91 in dipendenza dal ruolo esattoriale emesso dalla SERIT Sicilia s.P.a. agente delle riscossioni con sede in Enna in data 08 settembre 201109 rep. 700/2011 a favore di SERIT Sicilia s.p.a.

3) ISCRIZIONE CONTRO del 22 settembre 2009: ipoteca legale iscritta presso Agenzia del Territorio di Enna ai nno8930/1227 in dipendenza dal ruolo esattoriale emesso dalla SERIT Sicilia S.j).a. agente delle riscossioni con sede in Enna in data 11 settembre 2009 reP. 20869/2008 a favore di SERIT Sicilia s.p.a.

4) ISCRIZIONE CONTRO del 13 aennaio 2009: ipoteca aiudiziale iscritta ad Enna ai nno341/10 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia in data 02 lualio 2007 rep.324/2007 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto- Soc. coop. con sede a Reaalbuto.

5) ISCRIZIONE CONTRO del 31 dicembre 2008: ipoteca volontaria iscritta ad Enna ai nno 13724/2047 in dipendenza di atto di concessione di iooteca ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di Nicosia in data 30 dicembre 2008 reo. 32218/15443 a favore di Rizzo Michele nato in Svizzera il 23 marzo 1970 e Di Costa Grazia nata a Troina il12 gennaio 1973.

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 14 marzo 2008: Qj\_g\_noramento

immobiliare trascritto ad Enna ai nno 2930/2348 a favore di Banca di

Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto - Soc. coop. con

sede a Reaalbuto.

7) ISCRIZIONE CONTRO del 14 aprile 2003: !Q\_oteca\_volontaria

iscritta ad Enna ai nno 3318/163 in diQendenza di atto di

frazionamento di mutuo ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di

Nicosia in data 04 marzo 2003 rep. 23430/11323 a favore di

Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto - Soc.

coop. con sede a Regalbuto.

8) SCRIZIONE CONTRO del 03 settembre 1999: .iQ\_oteca\_volontaria

iscritta ad Enna ai nno7029/507 in dipendenza di atto di mutuo

fondario ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di Nicosia in data

01 settembre 1999 rep. 18726/9027 a favore di Banca di Credito

Cooperativo la Riscossa di Reaalbuto - Soc. coo...Q, con sede a

Regalbuto.

-----

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate dovranno

essere cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento.

#### g. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/ I BENE/I

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato multipiano,

ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente, adottato insieme al

Regolamento Edilizio con annesse Norme Tecniche di Attuazione con

delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 03.02.2005, in zona territoriale

omogenea B4 - aree già lottizzate come si evince dal certificato di

destinazione urbanistica che si alle\_g\_a.

All'epoca della realizzazione l'immobile ricadeva nella zona C1-  
"espansione edilizia" del Programma di Fabbricazione allora vigente.

#### h. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile risale ai primi anni 2000. Esso risulta conforme alle norme vigenti in materia urbanistica-edilizia come peraltro risulta dal certificato rilasciato dal U.T.C. che si allega. Nell'appartamento in oggetto non risulta al sottoscritto alcun fatto di abusivismo edilizio e si ha una piena corrispondenza dello stato di fatto con quanto dichiarato in Catasto.

La certificazione di agibilità o abitabilità non è stata ancora rilasciata poiché a tutt'oggi essa risulta non richiesta.

#### i. OCCUPAZIONE DEL/BENE/I

Il bene in forza della scrittura privata registrata in Nicosia il 04.05.2011 tra il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS è utilizzato in locazione dalla stessa sig.ra OMISSIS.

Il canone di locazione convenuto è pari ad € 3.000 00 (tremila/OQI). Il contratto decorre dal giorno 1 Maggio 2011 e di durata quadriennale con scadenza il 30 Aprile 2015 tacitamente rinnovabile.

Il CTU ha verificato la presenza dell'affittuaria nei locali oggetto di procedura esecutiva al momento delle attività peritali.

In relazione alla "minimum tax" sugli affitti stabilita nel meccanismo previsto dai commi dal 341 al 343 dell'articolo unico della Finanziaria 2005 la consistenza del canone pattuito è dato dal valore maggiore tra il valore del canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15% e il 10% del "valore catastale" rivalutato cioè dell'immobile determinato ai fini

dell'imposta di registro.

Il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione deve essere determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i coefficienti di cui al comma 4 dell'art. 52 D.P.R. 131/1986 e cioè 120 per Qli immobili di categoria A2 indi calcolandone il 10%.

Il meccanismo di calcolo è applicato come segue:

#### **Calcolo valore minimo del canone annuo**

- Rendita catastale: 379 60 €
- Valore catastale rivalutato dell'immobile= 47.829 60 €
- **Valore minimo pari al 10% del valore= 4.782 96 €**
- Canone dichiarato in contratto locazione= 3.000 00 €
- **Riduzione del 15% = 2.550 00 €**

Poiché il reddito minimo da dichiarare deve essere non inferiore al maggiore dei due importi sopra riportati, il canone di locazione pattuito, riferito al quadriennio 2011-2015, **non risulta congruo**.

#### **j. OPERAZIONI UTILI PER LA VENDITA**

LOTIO UNICO: appartamento in edificio, sito in Nicosia foglio 80 particella 667 sub 21 cat. A/2 classe 2 piano secondo con accesso da via Pio La Torre s.n.c. avente una superficie totale lorda di 108,40 m<sup>2</sup> e una superficie non residenziale (terrazzi e balconi) di m<sup>2</sup> 20,00, facente parte di un corpo di fabbrica realizzato tra la fine del 1999 ed il 2003 ed in buono stato di uso e conservazione.

k. VALORE DELL'IMMOBILE

Per stabilire il valore capitale dell'unità immobiliare in esame sono stati esaminati diversi aspetti e metodi di stima ed in ..Qarticolare l'attenzione è stata posta su due criteri:

./ quello del libero valore di mercato

./ quello del costo di costruzione.

Le fonti d'informazione utilizzate dal sottoscritto CTU sono state le seguenti:

./ Agenzia delle entrate - Banca dati quotazioni immobiliari;

./ Ufficio Tecnico di Nicosia;

./ Osservatorio sul mercato immobiliare.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e eseguita la comparazione dei prezzi in zona per immobili simili e di pari età, si è convenuto di poter applicare per l'immobile in oggetto un prezzo unitario a metro quadro di superficie lorda pari a € 1.170,00 che tiene conto della relativa vetustà dell'edificio.

Mentre per il quanto riguarda il criterio basato sul costo di costruzione, si è fatto riferimento al Decreto dell'Assessorato Regionale ai LLPP del 23.07.2007 per edilizia residenziale abitativa agevolata-convenzionata, nel territorio della Regione siciliana il costo massimo a m<sup>2</sup> di superficie complessiva è pari a 1.153,60 €/m<sup>2</sup> al netto della quota relativa al miglioramento energetico e qualitativo . In effetti, tale prezzo non viene aggiornato ai coefficienti ISTAT, per compensare e tener conto della vetustà dell'immobile .

**Determinazione del valore dell'immobile sito in Nicosia in Via Pio****La Torre snc., censito al foglio 80, particella 667 sub.21:**

$$S_{stima1} \text{ m}^2 (108.50 + 0.25 \cdot 20,00) \times \text{€ } 1170,00/\text{m}^2 = \text{€ } 132.795,00$$

$$S_{stima2} \text{ m}^2 (93.00 + 0.6 \cdot 20,00) \times \text{€ } 1153,60/\text{m}^2 = \text{€ } 121.295,27$$

I valori così stimati sono assolutamente comparabili, pertanto si ritiene mediare i due importi ottenendo il prezzo di stima di € 1.015.899,64

Tenuto conto della natura della vendita giudiziaria, è stata infine operata una riduzione del 20% sul valore ottenuto.

Pertanto il valore da porre a base d'asta è pari a € 101.589,31.

**I. PIANO DI VENDITA**

A parere del sottoscritto CTU è opportuno procedere con la vendita in lotto unico.

**m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Qui di seguito è riportata una documentazione fotografica del fabbricato in cui si trova l'appartamento e dei diversi ambienti che lo compongono.

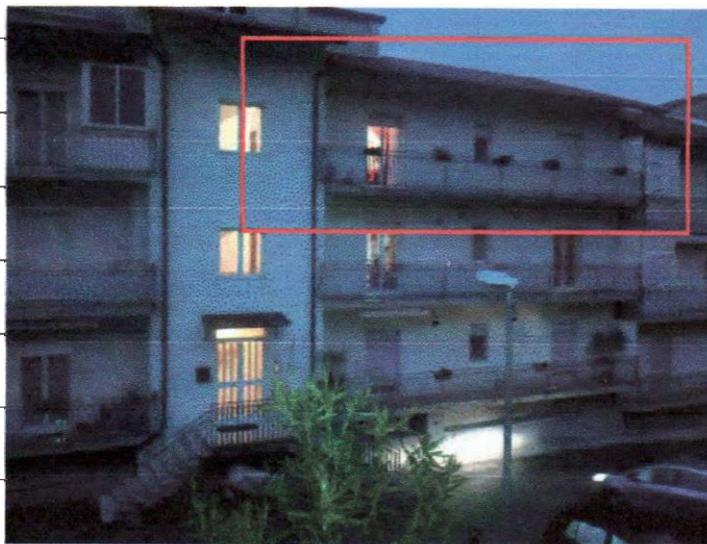
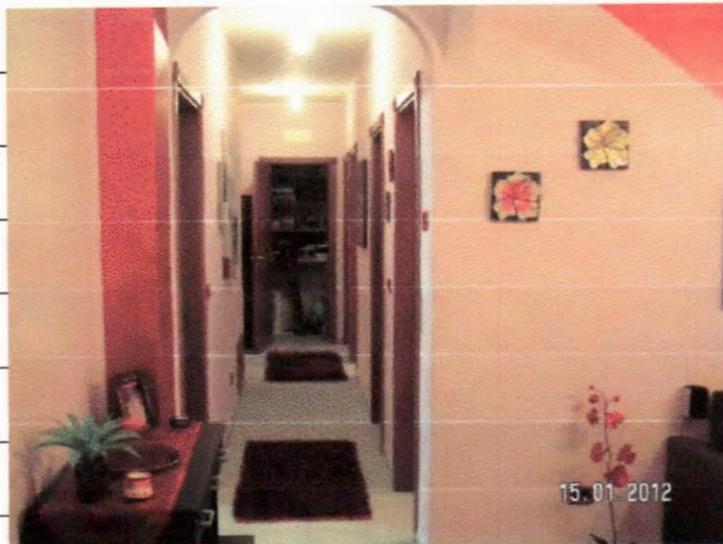


Figure I - Prospetto esterno di monte del fabbricato con relative scale di accesso e indicazione dell'appartamento in oggetto.



**Figure II – Ingresso e corridoio dell'appartamento**



**Figure III - Vista del corridoio dal lato opposto rispetto alla precedente foto**



**Figure IV - Vista del vano soggiorno adiacente all'ingresso.**



**Figure V - Altra vista del vano soggiorno adiacente all'ingresso**



**Figure VI – Balcone relativo al prospetto di monte con accesso dal vano soggiorno con relativa corte di pertinenza del fabbricato**



**Figure VII -Altra vista del balcone di monte con relativa corte di pertinenza del fabbrico**



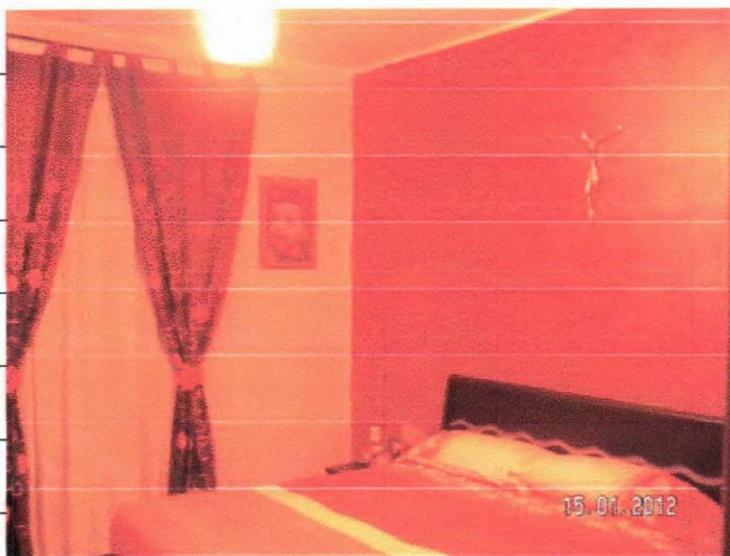
**Figure VIII -Vano cucina**



**Figure IX - Altra vista del vano cucina**



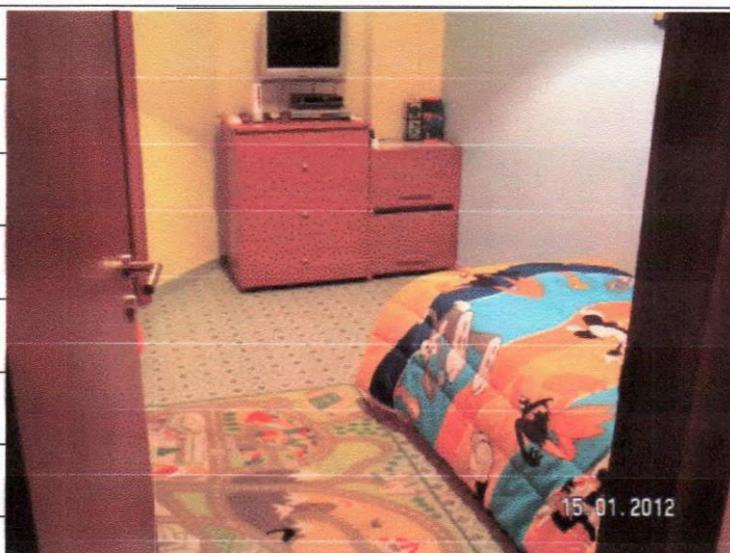
**Figure X- Balcone relativo al prospetto di valle con accesso dalla cucina.**



**Figure XI – Camera da letto matrimoniale**



**Figure Xli – Cameretta da letto 1**



**Figure XIII – Cameretta da letto 2**



**Figure XIV - Lavanderia**



**Figure XV - Bagno**

**n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

La quota pertinente al debitore risulta essere 1000/1000.

**o. PAGAMENTO IV ETC.**

L'immobile non è soggetto al pagamento IVA.

○ VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI  
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA  
NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di  
trascrizione sono corretti ed il pignoramento colpisce quote di esclusiva  
spettanza del debitore.

E' stata verificata l'esatta rispondenza dell'atto di pignoramento alla  
relativa nota.

**CONCLUSIONI**

Avendo bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e  
rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti lo  
scrivente CTU rimette la presente relazione di consulenza unitamente a:

1. fascicolo degli atti processuali ·
2. comunicazione inizio attività peritali alle parti con posta certificata e/o  
raccomandata a/r (6 pagg.);
3. verbale di sopralluogo del CTU.
4. contratto di locazione registrato in copia ·
5. certificato di destinazione urbanistica ·
6. certificato di conformità urbanistica e di non esistenza del certificato di  
agibilità o abitabilità ·
7. copia della documentazione relativa alle varie concessioni e  
autorizzazioni edilizie ·
8. elaborato planimetrico ·
9. planimetrie  
catastali ·
10. visure catastali ·

11. visure storiche per immobile.

12. certificazione notarile.

Tanto doveva il sottoscritto in relazione dell'incarico conferitogli , sicuro di avere operato secondo scienza e coscienza , ringrazia il Giudice per la fiducia accordatagli , e rimane sempre a disposizione per ogni eventuale chiarimento .

Troina, li 21.01.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Il sottoscritto  
sottore a.h

*[Handwritten signature in blue ink]*