

# TRIBUNALE DI CATANIA

## (Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 846/2010 R. G. ES.

---

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Mancuso, con studio in San Giovanni La Punta alla Via Balatelle n.5 scala 3, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6285, all'udienza del 20/02/2012 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.846/2010 R.G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e 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, alla'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
  - g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
  - h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole 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 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, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nei casi 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.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'avviso di sopralluogo, comunicato alle parti tramite in data 18/06/2013, a mezzo di raccomandata A/R, ha avuto luogo giorno 24/06/2013, presso l'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Adrano (CT) in Via Vittorio Emanuele, 282.

Durante il sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto, un altro ingegnere da me chiamato quale aiuto alle operazioni di rilievo e l'esecutato che acconsentiva alla visione del bene.

Nel corso del sopralluogo di cui sopra, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio delle planimetrie e della documentazione allegata alla presente, ha potuto visionare l'unità immobiliare oggetto di stima, eseguire i rilievi fotografici e le necessarie misurazioni, le cui risultanze vengono riportate nelle planimetrie allegate alla presente. (*Vedi All.1-Verbali di sopralluogo; All.4-Rilievo stato di fatto; All.5-Rilievo fotografico descrittivo*).

Precedentemente alle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporotondo Etneo e presso le sedi del catasto e conservatoria di Catania, allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche e catastali dell'immobile oggetto di stima.

## 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL 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”.*

Dalle indagini effettuate attraverso l'esame degli atti, delle visure catastali e gli accertamenti descritti al paragrafo 2, risultano essere oggetto di pignoramento, il

seguinte immobile:

**unità immobiliare ubicata nel Comune di Adrano (CT) in Via Vittorio Emanuele, 282, censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano al foglio n.58, Particella n. 399, Sub.10, Categoria Catastale A/3, Piano Secondo e Terzo, Classe 4, consistenza 4,5 vani, R.C. €123,17;**

Dalle indagini effettuate è stato possibile verificare un'impresione nelle visure catastali, ovvero l'immobile è sito in Via Vittorio Emanuele n. 282 mentre, nelle visure catastali, erroneamente, è stata indicata Via Vittorio Emanuele Orlando.

***"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."***

Come attestante nel certificato storico per immobile, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania in data 29/09/2012, allegato alla presente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del debitore esecutato dal 23/06/2005. L'esecutato è coniugato dal 7/07/2005 in regime di comunione dei beni (*Vedi All.6-Estratto di matrimonio*).

***"c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento."***

Come attestante nel certificato ipotecario delle trascrizioni, rilasciato dall'Agenzia del territorio di Catania in data 25/06/2013, allegato alla presente, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta appartenere al debitore per atto pubblico del Notaio Salvatore Lazzara di Catania, del 23/06/2005 rep.98612/13353, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Catania in data 28/06/2005 al n. 44150 Registro Generale e n.24156 Registro Particolare, in virtù del quale il debitore esecutato ha acquistato l'unità immobiliare descritta al paragrafo 3.1, dalla precedente

proprietaria;

Alla precedente proprietaria il bene è pervenuto per successione testamentaria apertasi in Adrano il 06/07/2000, numero di rep. 87714, atto pubblico del notaio Salvatore Lazzara, trascritto in data 20/07/2000 ai numeri 25165/18562.

***“d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.”***

La documentazione prodotta è completa e attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

***“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.”***

Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima è accatastata.

In sede di sopralluogo sono state rilevate delle modifiche, non riportate nella relativa planimetria catastale ed evidenziate nell'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto. (*Vedi All.2-Planimetria Catastale; All.4- Rilievo stato di fatto*).

Sono state cambiate le destinazioni d'uso dei vari ambienti, in particolare, i locali indicati nella pianta catastale con letto e ripostiglio sono stati accorpati a creare una cucina abitabile con affaccio su Via V. Emanuele; i locali indicati con stanza e cucina sono stati accorpati a formare la camera da letto matrimoniale; l'ambiente indicato con disimpegno è diventato una piccola camera.

Queste modifiche comunque non comportano un aumento della superficie utile...

Nella planimetria catastale, l'apertura segnata per l'accesso alla terrazza, non è

ancora di fatto stata realizzata, quindi per accedervi occorre passare da proprietà di terzi.

***“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.”***

Dal certificato ipotecario rilasciato dall’Agenzia del Territorio di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2013 e relativo al periodo compreso dal 01/10/1990 al 25/06/2013, allegato alla presente, per l’unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28/06/2005, reg. gen. n.44151, reg. part. n.15000, per un montante pari a €55.500,00 a garanzia della somma di € 37.000,00, concessa con atto di mutuo stipulato dal notaio Salvatore Lazzara in data 23/06/2005, rep. 98613/13354 a favore della Deutsche Bank s.p.a. con sede in Milano, a carico dell’esecutato;
- Pignoramento immobiliare del 24/07/2010 del Tribunale di Catania, Repertorio n. 4614, trascritto il 13/09/2010, al n.48813 del Registro Generale e n.30304 del Registro Particolare, a favore della Deutsche Bank s.p.a. con sede in Milano, a carico dell’esecutato, relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente relazione.

***“g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.”***

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Adrano, è emerso che la particella num.399 riportata al N.C.T. al foglio 58, ricade all’interno della perimetrazione della Zona Territoriale Omogenea “B1 di

Completamento", del P.R.G. del Comune di Adrano, approvato con D.A. n.828/88 il 13/06/1988 e P.R.G. adottato dal Commissario ad acta con delibera n.1 del 4/02/2011.

*Art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.A. n.828/88 il 13/06/1988 - Zone "B" del Centro edificato- Sottozone - Sottozone B1 Completamento e saturazione".*

*In tali aree sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.*

*Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente.*

*Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- indice di fabbricabilità fondiaria: mc /mq 5,00;*
- altezza max. : mt. 11,00;*
- numero max dei piani : 3;*
- lotto minimo : mq. 200,00;*
- tipo edilizio libero;*
- sporti massimi sulla strada : cm. 40, quando la strada abbia larghezza inferiore a mt. 10,00, e comunque non più dei 10% della larghezza stradale;*
- sono contabilizzate nel calcolo dei volume anche le sedi viarie di proprietà privata da cedere al Comune.*



Stralcio di P.R.G.



*“h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.”*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, è emerso che la data di costruzione dell'immobile risulta antecedente all'1 Settembre 1967, pertanto non sono stati riportati in allegato precedenti autorizzativi.

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

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dal debitore e dalla sua famiglia.

*“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 la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.)”*

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune Adrano, in Via Vittorio Emanuele, 282, al secondo piano di una palazzina a tre elevazioni fuori terra, realizzata intorno agli anni '60 (All.5 – Foto1).

L'appartamento ha tripla esposizione e precisamente a Sud-Ovest su Via V.

Emanuele, a Nord-Ovest su Via Santangelo e a Nord-Est su Via Saffo.

E' composto da un ingresso di circa 5,25 mq (*All.5 - Foto5*) che disimpegna tutti gli ambienti.

La cucina di 24,50 mq (*All.5 - Foto 6-7-8*) ha doppia esposizione, su Via V. Emanuele tramite balconcino di 1,60 mq (*All.5 - Foto9*) e una finestra su Via Santangelo.

La camera da letto matrimoniale di 15,35 mq (*All.5 - Foto 12-13*) ha due piccoli balconi, uno su Via Santangelo (*All.5 - Foto 14*) e uno con veranda in alluminio su Via Saffo (*All.5 - Foto 15*).

A completare l'appartamento vi sono una piccola stanzetta di 7,35 mq (*All.5 - Foto 17-18*) adibita a cameretta e il bagno di 3,85 mq, dotato di doccia (*All.5 - Foto 10-11*).

Al piano soprastante vi è la terrazza di 28,50 mq (*All.5 - Foto 20-21-22*).

L'accesso a questa, al momento, avviene attraverso un locale di proprietà di terzi, in quanto dev'essere ancora realizzata un'apertura nel pianerottolo del vano scala, tra l'altro già indicata nella pianta catastale, per consentire l'accesso diretto alla terrazza.

L'unità immobiliare ha notevoli problemi dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana causata dalla vetustà della facciata e della terrazza che andrebbero rifatte (*All.5 - Foto 23-24*).

All'interno, infatti, quasi tutte le stanze sono dotate di controsoffitto realizzato dall'esecutato, per ovviare ai problemi dovuti all'umidità. Nella stanzetta ad esempio il controsoffitto è stato rimosso (*All.5 - Foto 19*) proprio perché fortemente danneggiato dall'umidità.

L'appartamento è rifinito con pavimenti e zocchetto in gres dello stesso tipo e

Tinteggiatura alle pareti. Il bagno ha rivestimento alle pareti con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2 mt.

Gli infissi, a parte quello nel bagno che è in alluminio con vetrocamera, sono in legno, probabilmente quelli della costruzione originaria, le porte interne sono in legno tamburate.

La pavimentazione del balcone della cucina è in cotto, quello degli altri balconi è in marmette con fascia laterale in marmo.

L'unità immobiliare ha impianto elettrico, citofonico e idrico, non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. La cucina e la stanza da letto sono dotate di climatizzatore.

Il fabbricato, considerata l'età costruttiva, è privo d'impianto ascensore, una scala interna collega tutti i piani (All.5 – Foto 3).

**3.11 “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.”**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione, si è ritenuto adottare:

- a) il criterio di stima *sintetico-comparativo*, vale a dire per confronto con i prezzi di compravendita di immobili situati nella stessa zona, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari;
- b) il criterio di stima *analitico*, mediante la capitalizzazione del reddito netto che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato meno le spese.

Il valore dell'immobile risulterà dalla media dei valori ottenuti dai due metodi

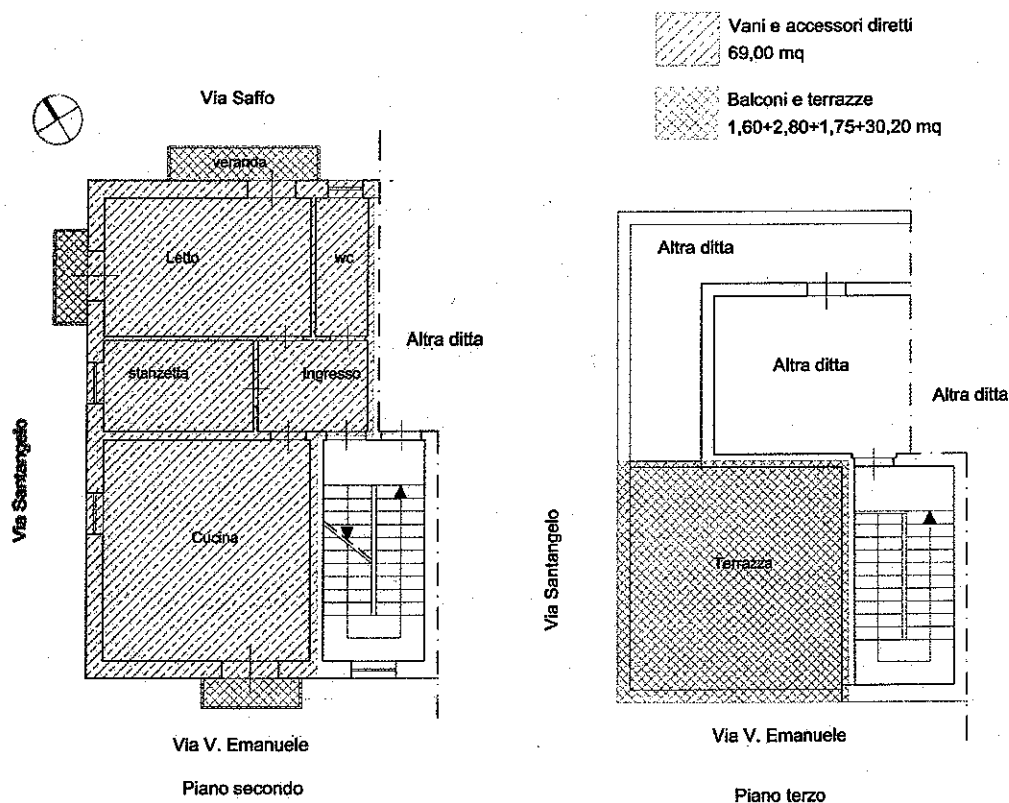
di stima.

a) *Metodo sintetico-comparativo*

Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto C.T.U., unitamente al confronto con i dati prelevati presso gli operatori immobiliari del luogo e, confrontando i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari, si è rilevato che per tale immobile il valore di mercato unitario applicabile è pari a 600,00€/mq.

Il valore di mercato assunto dipende dallo stato di conservazione dell'immobile e dalla zona in cui si inserisce, in questo caso una zona centrale ben servita.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare oggetto di stima.



### Calcolo della superficie lorda vendibile <sup>(1)</sup>:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
vani e accessori diretti	69,00	1,00	69,00
balconi, terrazze, cortili	36,35	0,25	9,08
<b>TOTALE (mq)</b>			<b>78,08</b>

### Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

**Valore dell'immobile = 78,10 mq x 600,00 €/mq = € 46.860,00 (euro quarantaseimilaottocentosessanta/00)**

#### **b) Metodo analitico**

Da indagini di mercato condotte dal sottoscritto si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 3.000,00 (pari a € 250,00 al mese).

Al reddito lordo così determinato si sottraggono le spese, i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di affitto e d'inesigibilità, che complessivamente si stimano intorno al 30% del reddito lordo.

**Reddito netto annuo :  $R_n = € 3.000,00 - 0.40 \times € 3.000,00 = € 1.800,00$**

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0.030 si ha:

**Valore analitico dell'immobile ( $V_a$ ) =  $1.800,00/0.030 = € 60.000,00$  (euro sessantamila/00).**

### Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni fin qui esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti

<sup>(1)</sup> La superficie lorda vendibile è stata determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Il computo di detta superficie è stato effettuato considerando il 100% della superficie calpestabile dei vani e degli accessori a servizio diretto comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne e il 25% della superficie dei balconi, terrazze e cortili.

con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$\text{Valore dell'immobile} = (V_s + V_a) / 2 = (46.860,00 + 60.000,00) / 2 = \underline{\underline{53.430,00}}$$

(euro cinquantatremilaquattrocentotrenta/00).

*"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."*

Considerate le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, il luogo dove sorge la costruzione, si propone la vendita in unico lotto.

*"n) accerti, nei casi 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."*

Il bene appartiene in piena proprietà al debitore esecutato.

*"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."*

La vendita del bene oggetto della procedura di pignoramento non è soggetta ad I.V.A. in quanto non si tratta di trasferimento di bene nell'esercizio d'impresa.

L'immobile pignorato non possiede le caratteristiche di cui all'art. 13 della L.408/49, ossia bene 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.”*

Dalle indagini effettuate, si è potuta costatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare è stato accertato che il pignoramento ha interessato la piena proprietà dell'unità immobiliare.

Nel catastale il bene è indicato in Via Vittorio Emanuele Orlando n.282, invece la via in cui si trova l'immobile è Via Vittorio Emanuele n.282.

Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

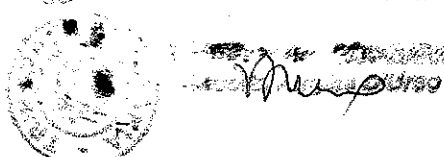
- All. 1) Verbale di sopralluogo;
- All. 2) Visure catastali, planimetrie e mappa;
- All. 3) Ispezione ipotecaria;
- All. 4) Rilievo stato di fatto;
- All. 5) Rilievo fotografico descrittivo;
- All. 6) Estratto di matrimonio.

In Fede,

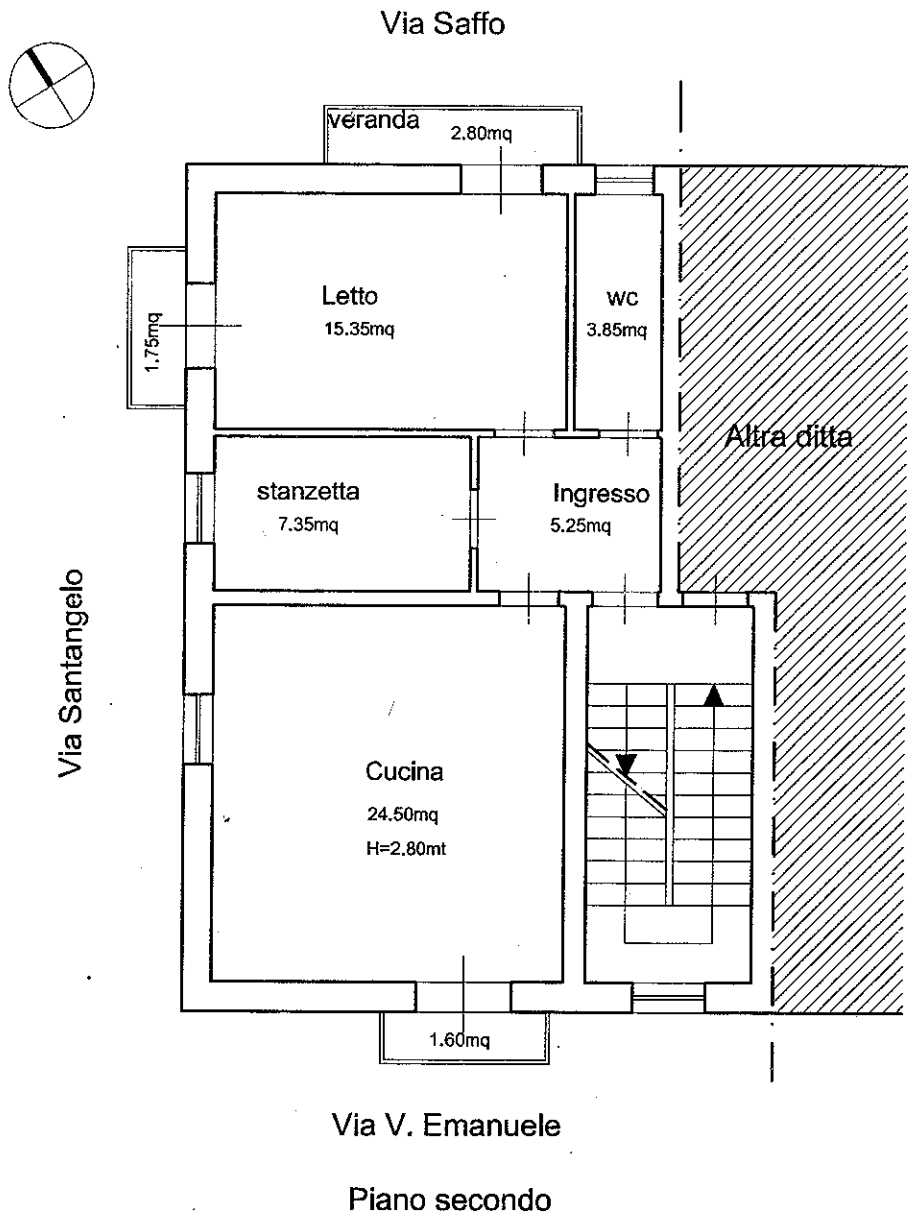
San Giovanni La Punta , li 1.07.2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso

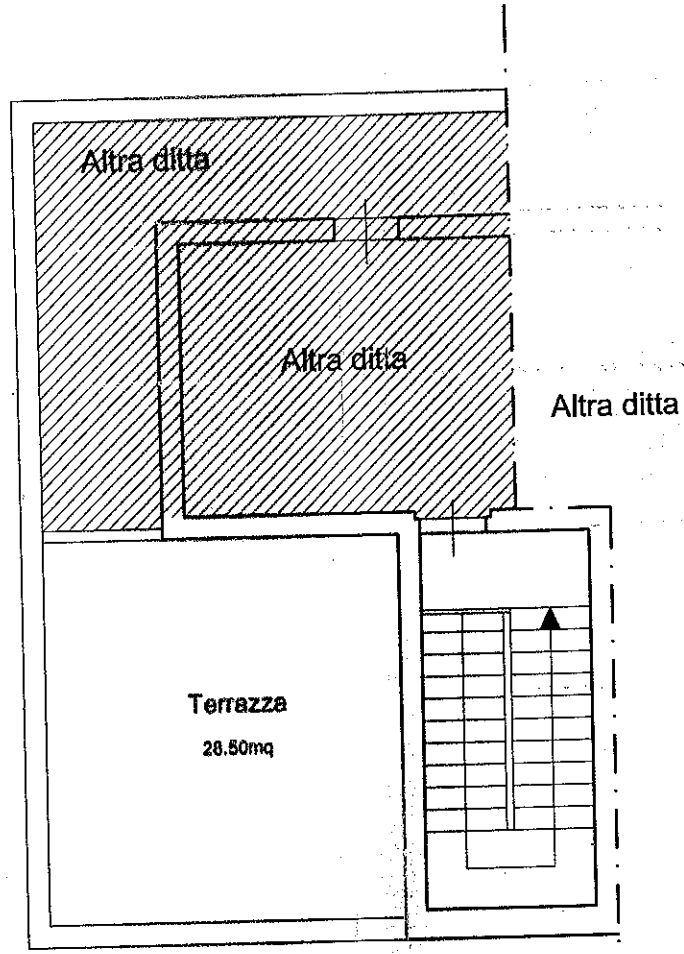
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
il 02 LUG. 2013  




Via Santangelo

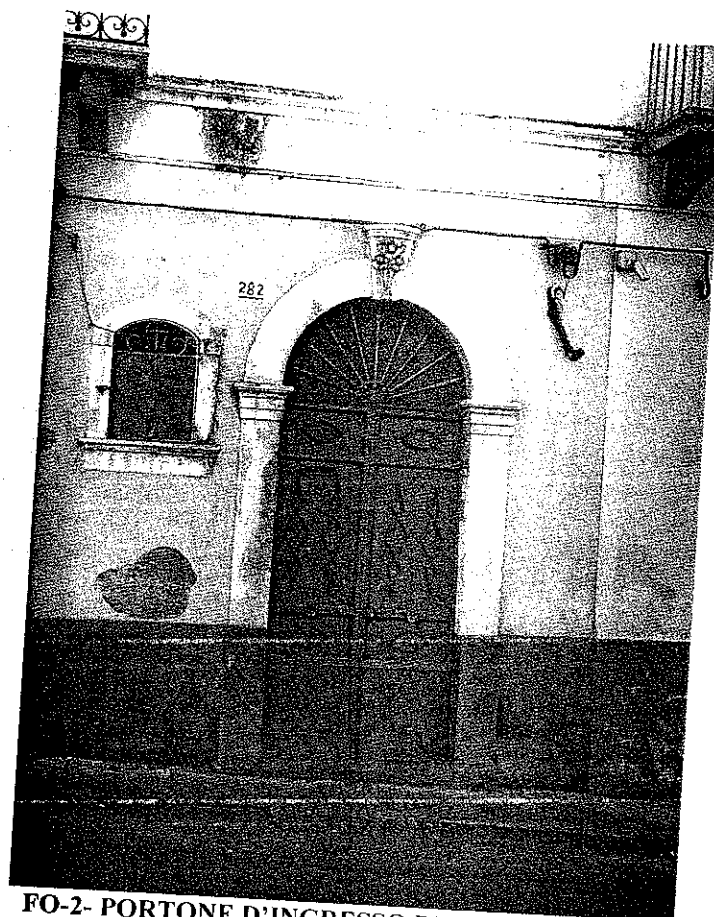


Via V. Emanuele

Piano terzo



FO-1- STABILE IN VIA V. EMANUELE 282



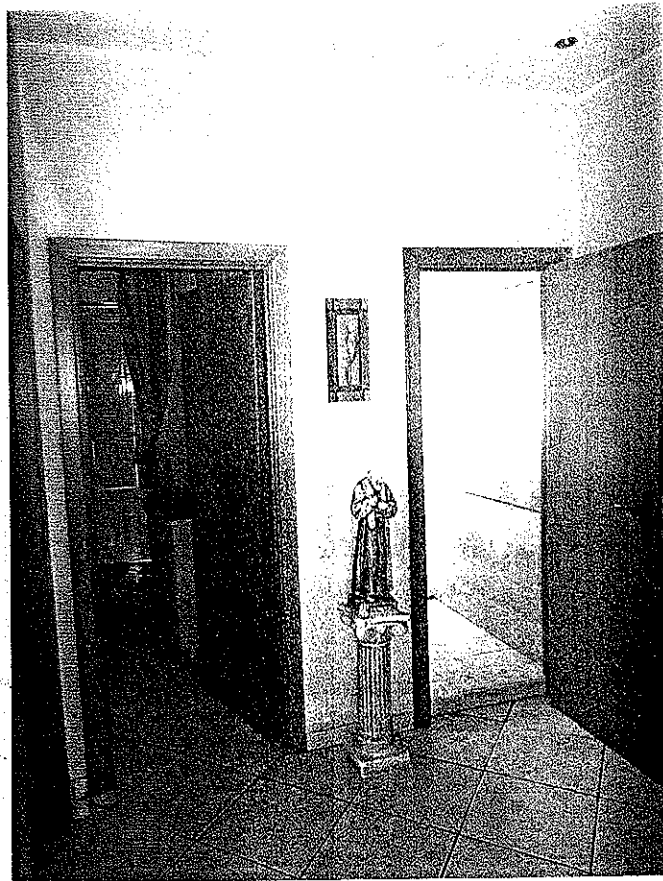
FO-2- PORTONE D'INGRESSO DEL FABBRICATO



**FO-3- SCALE CHE CONDUCONO AI VARI PIANI**



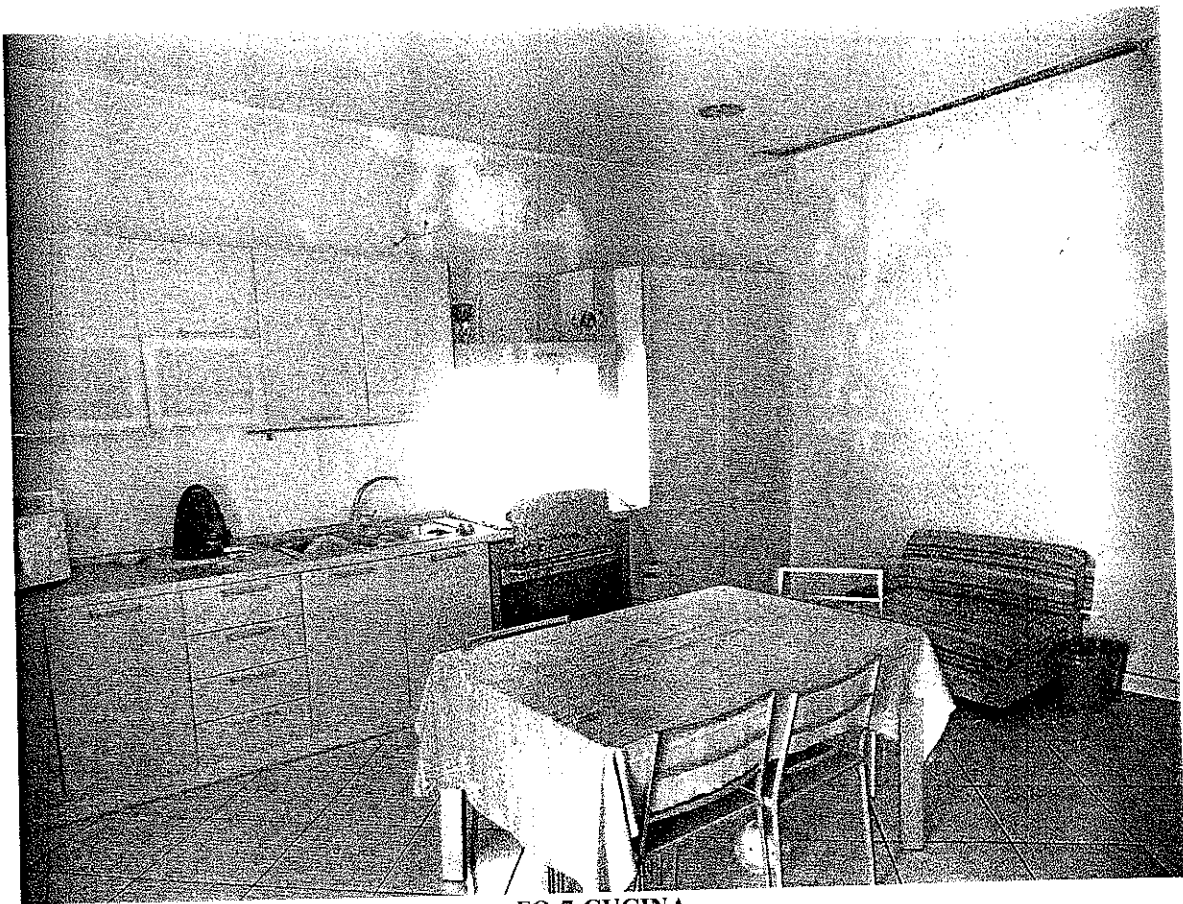
**FO-4- INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL SECONDO PIANO**



FO-5-INGRESSO DELL'APPARTAMENTO



FO-6-CUCINA



FO-7-CUCINA



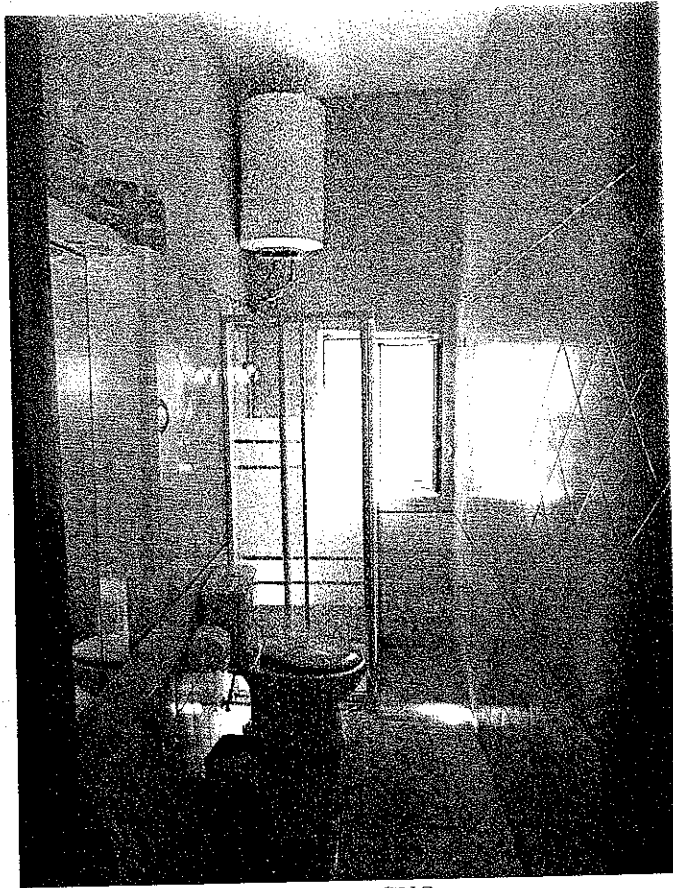
FO-8-CUCINA



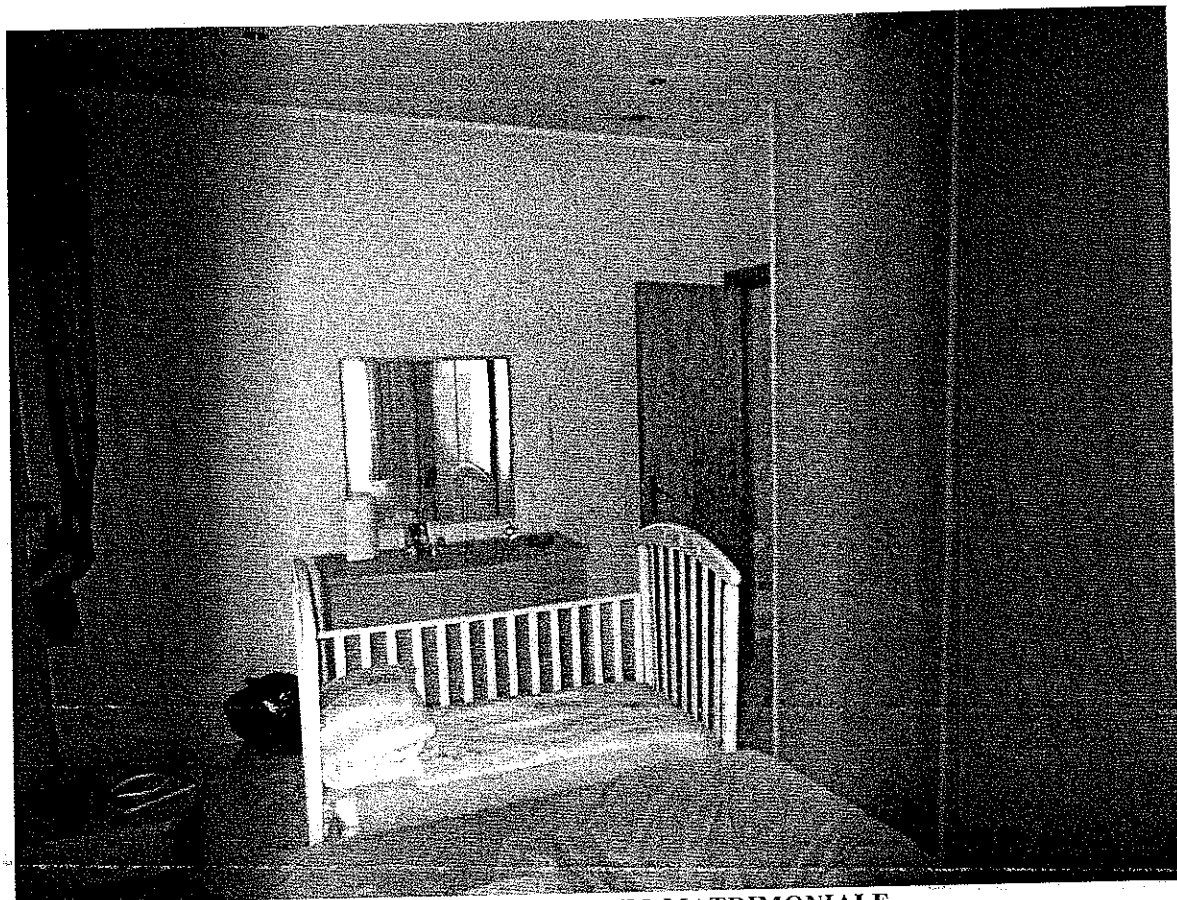
**FO-9-BALCONE DELLA CUCINA SU VIA V. EMANUELE**



**FO-10-BAGNO**



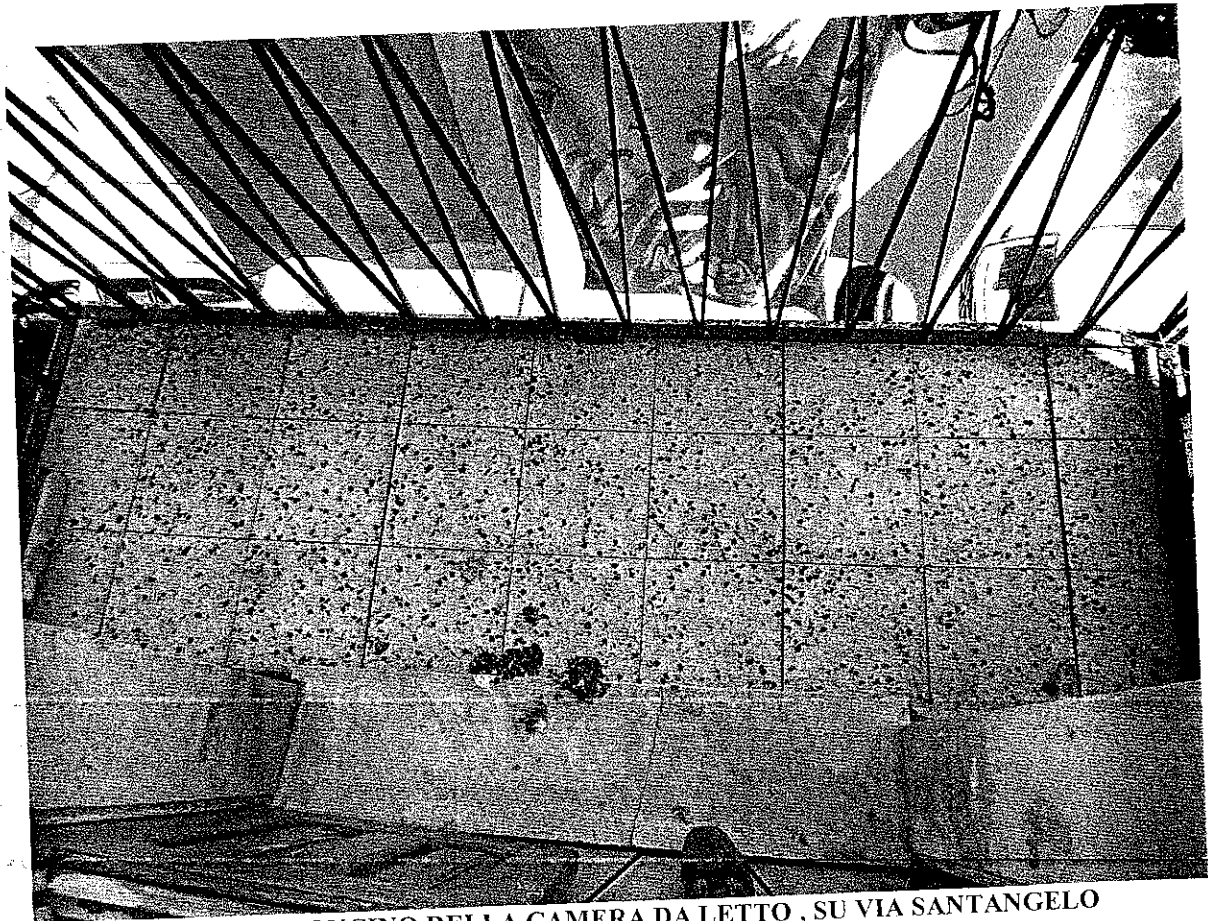
FO-11-BAGNO



FO-12-CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



FO-13-ALTRA VISTA DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

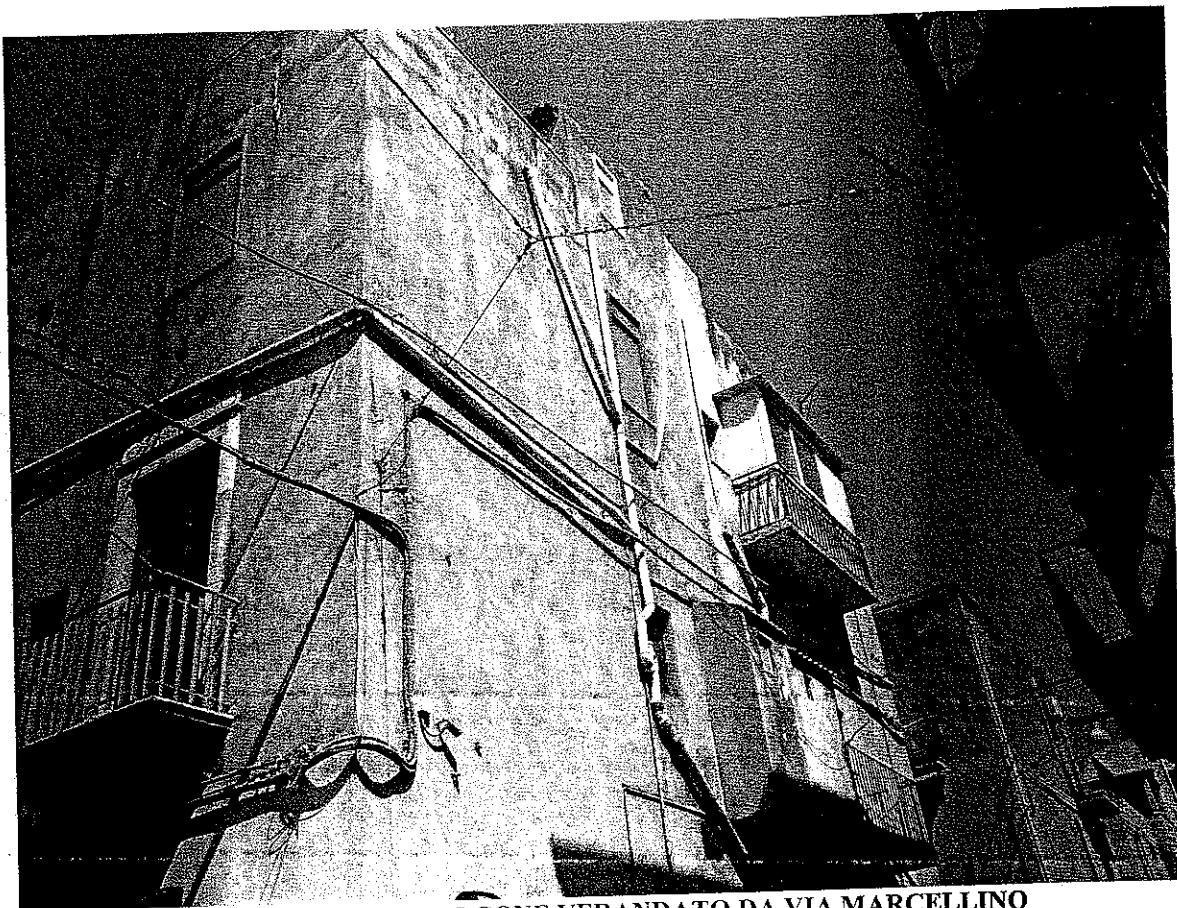


FO-14- BALCONCINO DELLA CAMERA DA LETTO , SU VIA SANTANGELO

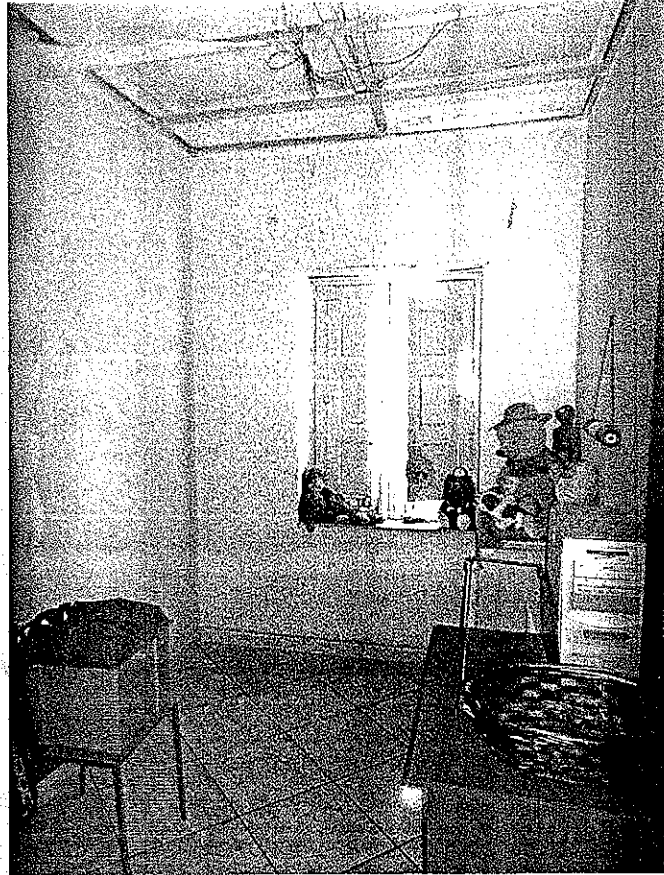




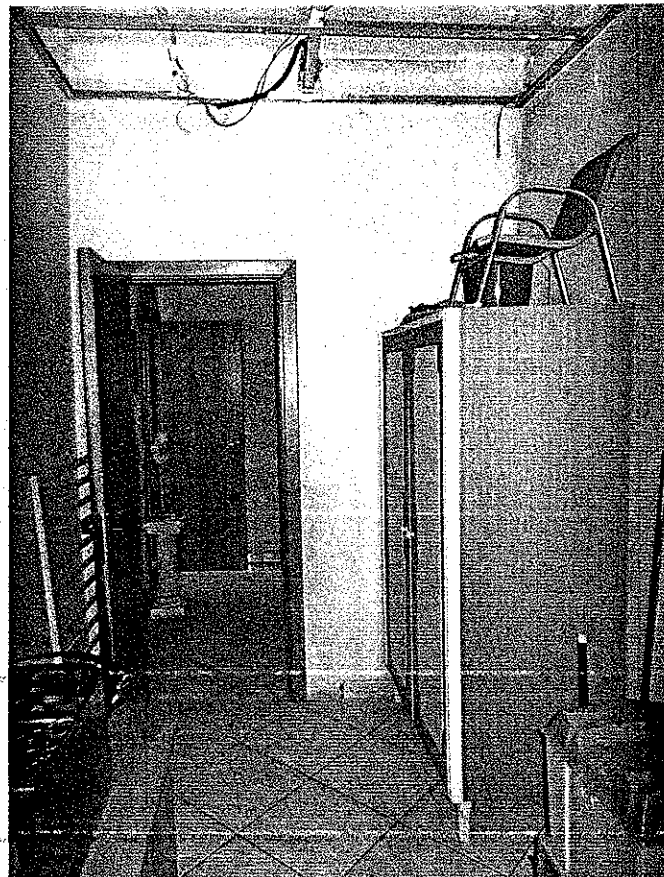
**FO-15- BALCONE DELLA CAMERA DA LETTO SU VIA SAFFO, VERANDATO**



**FO-16- VISTA DEL BALCONE VERANDATO DA VIA MARCELLINO**



FO-17-STANZETTA



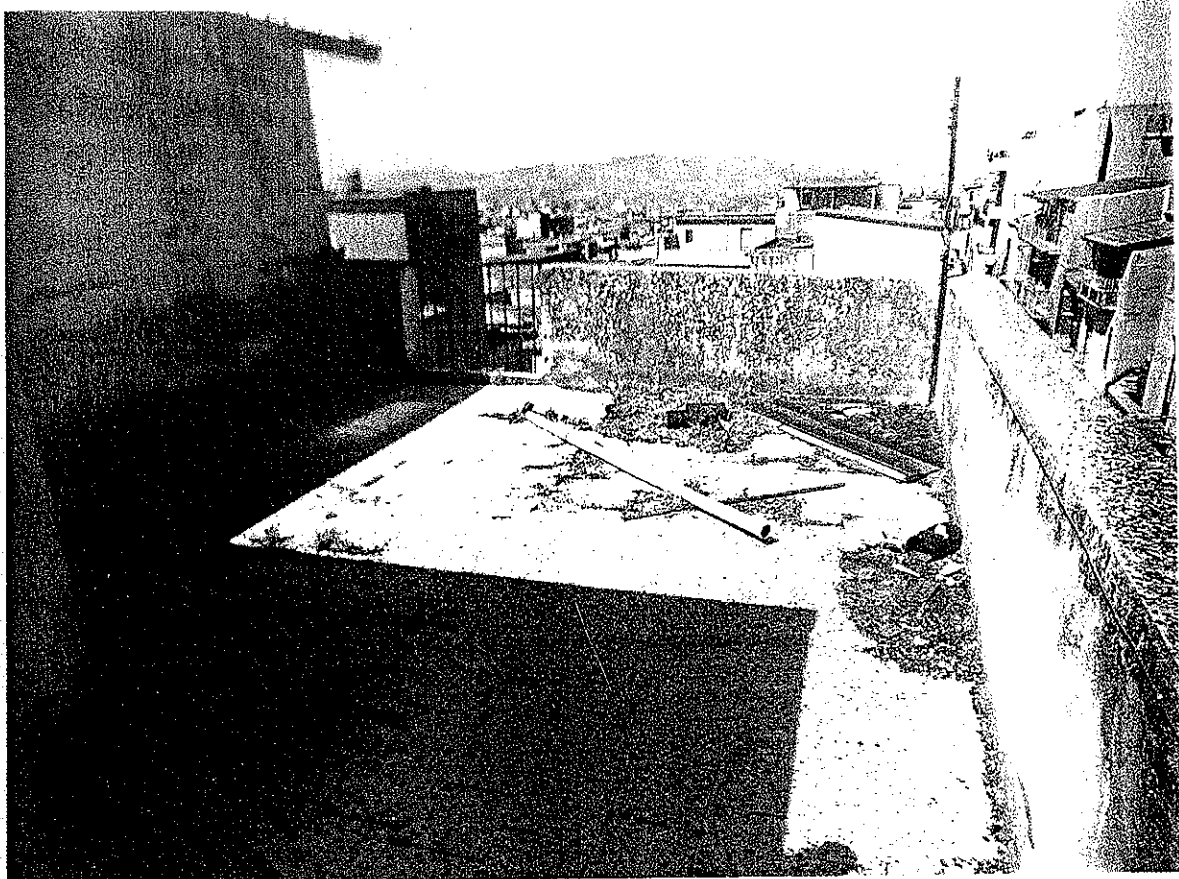
FO-18-STANZETTA



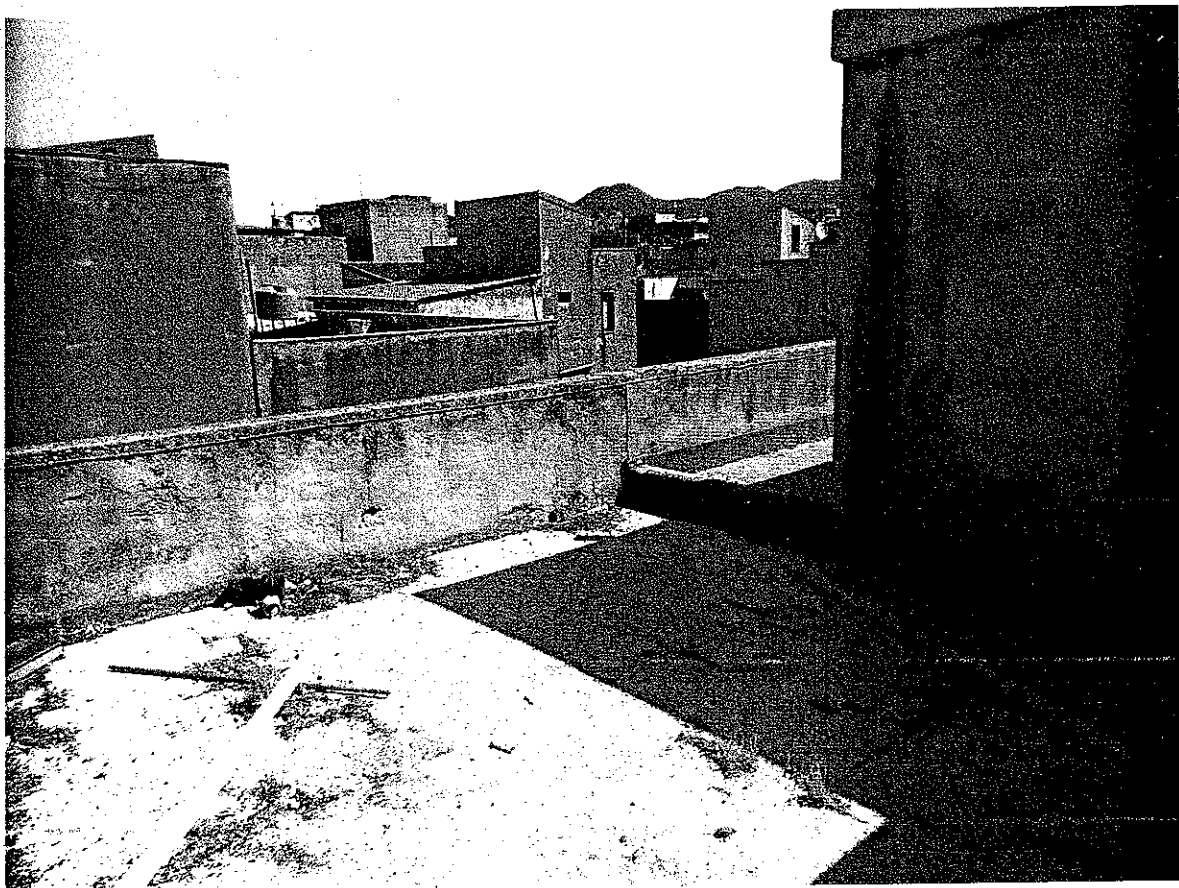
**FO- 19- VISTA DELLA STRUTTURA DEL CONTROSOFFITTO DELLA STANZETTA**



**FO- 20-INGRESSO AL TERRAZZINO AL TERZO PIANO**



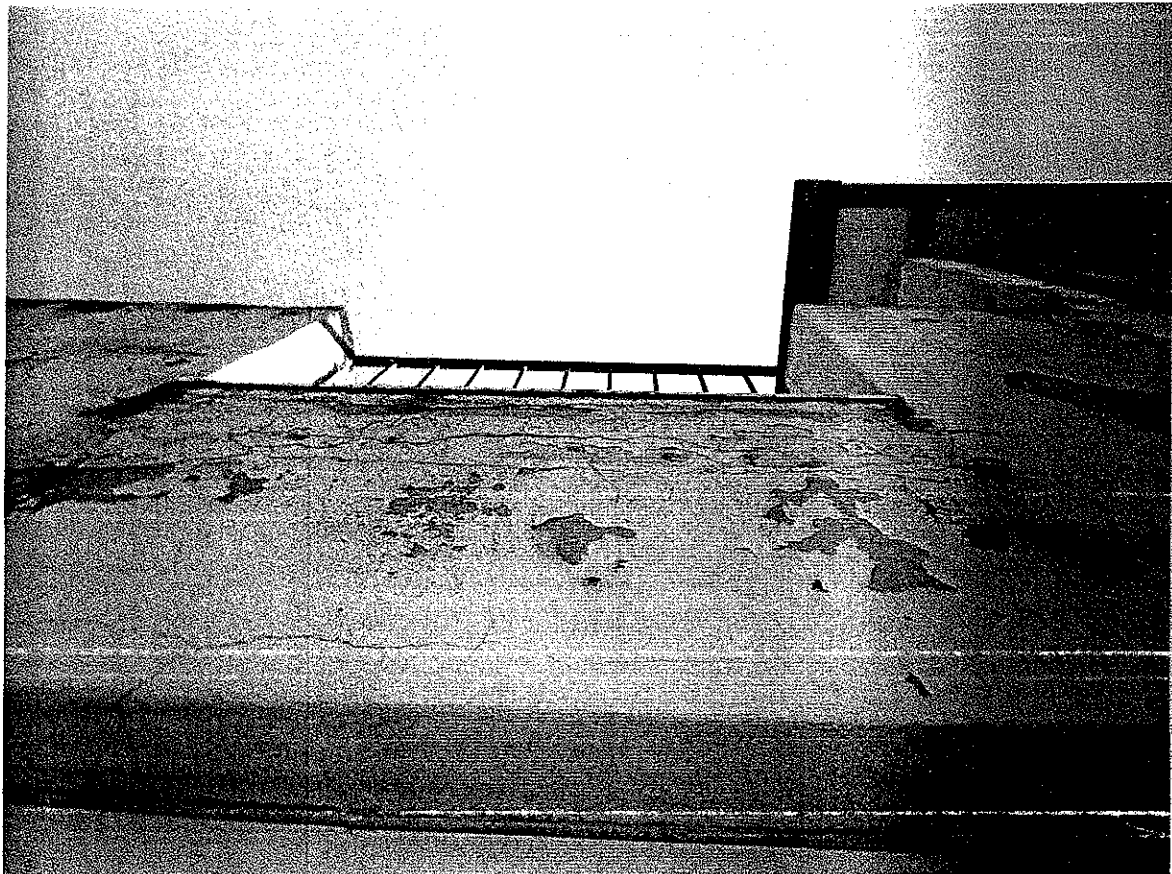
FO-21- TERRAZZA



FO-22-TERRAZZA



**FO-23-PARTICOLARE DELLA FACCIATA NORD-OVEST IN CUI SONO EVIDENTI INFILTRAZIONI D'ACQUA**



**FO-24- PARTICOLARE DEL PROSPETTO SU VIA V. EMANUELE IN CUI E' VISIBILE IL DISIACCO DELL'INTONACO DOVUTO ALL'INFILTRAZIONI D'ACQUA**