

1 **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

2 ***Sezione Esecuzioni Civili***

3 ***Procedura n.251 /11 Reg.Esec.Imm.***

4 *Il G. E. : Dott.ssa Salamone*

5 ***“MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.***

6 ***CONTRO***

7 ***XXXXXXXXXXXXXXXXXX***

8 **RELAZIONE di C.T.U.**

9 **1. PREMESSE**

10 Con ordinanza del G.E. il sottoscritto ing. Simone De Grandi, residente in Siracusa,  
11 in Via Tremilia n.145, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracu-  
12 sa col n.° 1615, con studio in viale Teracati n.160, veniva nominato C.T.U. nella  
13 procedura in epigrafe.

14 Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione  
15 delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

16 **2. MANDATO**

17 Come da mandato contestualmente al verbale di conferimento di incarico di stima  
18 che così recita:

19 1.Provveda:

20 **a)** *esatta indicazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione , ove*  
21 *opportuno , di uno più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provve-*  
22 *endo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione*  
23 *del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente appro-*  
24 *vati dall’UTE.*

25 **b)** *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e*

26 *della loro agibilità o abitabilità, in caso di esistenza di opere abusive,*  
27 *all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le rela-*  
28 *tive informazioni presso gli uffici comunali competenti;provveda inoltre*  
29 *all'acquisizione della certificazione urbanistica;*

30 **c)** *all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza*  
31 *dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indi-*  
32 *cando altresì gli ulteriori elementi necessarie per l'aggiornamento del catasto,*  
33 *ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248 /39 oltre ad*  
34 *acquisire la relativa scheda ovvero predisporla ove mancante;provveda bene*  
35 *alla sua correzione o redazione;*

36 **d)** *verifichi le proprietà dei beni in capo al debitore (indicandone il regime pa-*  
37 *trimoniale ove coniugati) e specificando altresì, se essi siano in comproprietà*  
38 *o meno con altri soggetti.*

39 *2.Rediga: ....3.Alleghi: .....;(come da allegato)*

### 40 **3. LE OPERAZIONI PERITALI**

41 *Il c.t.u., in data 05/09/14, a seguito di relativa comunicazione, riusciva ad iniziare*  
42 *sui luoghi per cui è controversia le operazioni peritali.*

43 *Contestualmente, come da verbale, effettuava un rilievo fotogrammetrico ed accer-*  
44 *tava l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche.*

### 45 **4. OGGETTO DELLA C.T.U.**

46 *Dall'esame della documentazione in atti, in particolare dell'atto di pignoramento*  
47 *immobiliare del 26 maggio 2011 emesso dal Tribunale di Siracusa e trascritto in*  
48 *data 22/06/2011 a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. risulta*  
49 *che l'oggetto della presente C.T.U. è costituito dai seguenti immobili:*

- 50 • *Casa sita in tenere di Palazzolo Acreide, contrada Porticaletto,*

51 composta da sette vani ed accessori a piano terra, con contigua  
52 terrazzina e corte esclusiva, confinante con gli immobili successi-  
53 vamente descritti ai nn 2 e 3.Riportata nel NCEU del Comune di  
54 Palazzolo Acreide al foglio 60, part.lla 396 sub.1, contrada Porti-  
55 caletto , PT, cat. A3, vani 10,5;

56 • Locale sito in tenere di Palazzolo Acreide , contrada Porticaletto,  
57 ubicato al piano terra, esteso mq.350 circa e confinante con  
58 l'immobile suddescritto al n.1 e con l'immobile come infra de-  
59 scritto al n.3 da due lati. Riportato nel NCEU del Comune di Pa-  
60 lazzolo Acreide al foglio 60, p.lla 395 e p.lla 396 sub.2 contrada  
61 Porticaletto P.T.,cat C6 mq.350.

62 • Appezzamento di terreno agricolo con annesso piccolo fabbricato  
63 sito in tenere di Palazzolo Acreide, contrada Porticaletto, esteso  
64 HA 2, ARE 29 e CENTIARE 65 circa, confinante oltre che con gli  
65 immobili sud descritti ai nn.1 e 2 , con la strada vicinale e con la  
66 rotabile. Riportato nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide al  
67 foglio 60, p.lla 61 di are 11.23; part.lla 64 are di 10.20; p.lla 327  
68 di are 64.12; p.lla 328 di are 20.40;p.lla 329 di are 20.40;p.lla  
69 330 di are 21.50;p.lla 331 di are 20.50;p.lla 332 di are 20.50;p.lla  
70 333 di are 20.40;p.lla 334 di are 20.40.

72 **li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

73 30/09/2014

ing. Simone De Grandi

74 **9.CONCLUSIONI**

75 Il CTU, pertanto, alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle relazioni accerta

76 che il valore complessivo della presente esecuzione immobiliare ammonta a euro

77 **600.000,00 euro.**

78 **li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

79 30/09/14

ing. Simone De Grandi

1 **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

2 *Sezione Esecuzioni Civili*

3 *Procedura n.251 /11 Reg.Esec.Imm.*

4 *Il G. E. : Dott.ssa Salamone*

5 *“MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.*

6 *CONTRO*

7 *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

8 **RELAZIONE di C.T.U.**

9 **1.CARATTERIZZAZIONE DELL’IMMOBILE**

10 **Descrizione e ubicazione** :Trattasi di un fondo agricolo con poche alberature, at-  
11 tualmente incolto, con annesso piccolo fabbricato abusivo sito in tenere di Palazzo-  
12 lo Acreide in contrada Porticaletto (vds rilievo fotografico).

13 **Confini**: con gli immobili di proprietà della stessa ditta, oggetto di perizia tecnica,  
14 con la strada vicinale e con la rotabile.

15 **Accessi**: L’accesso al fondo avviene tramite l’ex strada 124 e dopo una deviazione  
16 si percorre la strada comunale di Porticaletto.

17 **Dati metrici** : il fondo agricolo presenta una superficie di HA 2.29.65, mentre il  
18 piccolo fabbricato adibito a scuderia è di circa mq.40.

19 **Pianta architettonica del piccolo fabbricato**:trattasi di pianta regolare di forma  
20 rettangolare.

21 **Struttura**: realizzato in muratura con termocopertura soprastante sostenuta da  
22 elementi metallici.

23 **Rifiniture**:stato grezzo.

24 **Impianti**: dispone di qualche punto luce e punto acqua per la pulizia della scude-  
25 ria.

26 **Manutenzione:** mediocre.

27 **2.CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTU**

28 **LE E QUANTO PIGNORATO.**

29 Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati

30 nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata sono coincidenti

31 tranne:

32 a)l'estensione della particella 328 di are 20.40 adesso risulta 20.17.

33 b) la particella 329 adesso è 473 e l'estensione è 2063 invece di 2040.

34 Nonostante le variazioni delle estensioni il totale della superficie fondiaria non

35 cambia. (HA 2.29.65).

36 **3.CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

37 All'interno del fondo giace un manufatto edilizio di circa 40 mq. realizzato senza

38 titolo abilitativo pertanto abusivo e comunque sanabile.

39 **4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

40 Il fabbricato ricade in zona "E " e precisamente nella sottozona E2 del vigente Pia-

41 no Regolatore del Comune di Palazzolo Acreide cioè "Agricola normale".

42 **5.TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**

43 Il bene sopradescritto perviene alla XXXXXXXXXXXXXXXX giusto atto di

44 acquisto rogato il 24/08/2001 presso lo studio del Notaio Salvatore Maria

45 Gervasi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data

46 29/08/2001 ai nn. 13548/10857 da potere di Gallo Itriella nata negli Stati

47 Uniti d'America l'11 aprile 1918.

48 **6.ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**

49 Sulla base della visura ipocatastale redatta dal dott. Giuseppe Mauro,notaio in Ra-

50 gusa, sul bene oggetto della procedura esecutiva, certifica che al 22 giugno 2011,

51 data di trascrizione del pignoramento del 26 maggio 2011, a favore della MPS Ge-  
52 stione Crediti Banca s.p.a., con sede legale in Siena, piazza Salimbeni n.3,  
53 c.f.92034880523 e partita iva 01079950521 , facente parte del gruppo bancario  
54 Monte dei Paschi di Siena, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto  
55 della banca Monte dei Paschi di Siena , contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
56 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo acreide,  
57 c.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:  
58 1)Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'agenzia del Ter-  
59 ritorio di Siracusa, in data 13 novembre 2001 ai nn 17185/2176, per un importo in  
60 lire di 820.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore della Banca di Cre-  
61 dito Popolare spa, con sede in Siracusa, c.f. e partita iva 00059750893 contro la XX  
62 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pa-  
63 lazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXX.  
64 2)Ipoteca legale, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, in data 21 set-  
65 tembre 2010 ai nn 20525/4021, per un importo di euro 74.872,54 (sorte capitale di  
66 euro 37.436,27) a favore della Serit Sicilia spa, contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
67 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo Acreide, c.f.  
68 XXXXXXXXX.  
69 3)Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territo-  
70 rio di Siracusa in data 23 novembre 2010 ai nn.25267/17601 a favore della  
71 MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena , c.f. 92034880523, contro la  
72 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in  
73 Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXX.  
74 4) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Terri-  
75 torio di Siracusa in data 22 giugno 2011 ai nn.12237/8668 a favore della

76 MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena , c.f. 92034880523, contro la  
77 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in  
78 Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

79 Inoltre, certifica che detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena  
80 proprietà, alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
81 con sede in Palazzolo Acreide , c.f. XXXXXXXXXXXXX, in virtù dell'atto di compera  
82 del 24 agosto 2001, a rogito notaio Salvatore Maria Gervasi , trascritto presso  
83 l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 29 agosto 2001 ai sensi nn.  
84 13548/10857 da potere di Gallo Itriella, nata negli Stati Uniti d'America l'11 aprile  
85 1918.

#### 86 **7.CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

87 Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.  
88 procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con  
89 riferimento all'attualità.

90 Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di  
91 mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

92 Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"  
93 aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-  
94 tentive, di destinazione etc. ), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al  
95 metro quadro, al periodo attuale.

96 Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-  
97 terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione  
98 che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-  
99 ti, ovviamente, all'attualità.

#### 100 **8.STIMA DEGLI IMMOBILI**

101 Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile va-

102 lore di mercato del fondo agricolo in questione; detti valori sono espressi in cifra

103 tonda, trattandosi di “giudizi di tendenza”.

104 Calcolo valore venale del fondo = 1,5 euro/mq. x 22.965 mq. = **34.447,50euro**

105 **(per arrotondamento 35.000,00)**

106 Calcolo valore venale del fabbricato = 300 euro/mq x 42mq = **12.600 euro** (inclu-

107 se le spese per sanare l’immobile) per arrotondamento 12.000,00 euro

108 **Totale 47.000,00 euro**

109 **li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

110 30/09/2014

ing. Simone De Grandi

111 **9.CONCLUSIONI**

112 Il CTU, pertanto, alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle relazioni accerta

113 che il valore complessivo della presente esecuzione immobiliare ammonta a euro

114 **47.000,00 per arrotondamento.**

115 **li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

116 30/09/2018

ing. Simone De Grandi

1 **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

2 **Sezione Esecuzioni Civili**

3 **Procedura n.251 /11 Reg.Esec.Imm.**

4 *Il G. E. : Dott.ssa Salamone*

5 **“MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**

6 **CONTRO**

7 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

8 **RELAZIONE di C.T.U.**

9 **1.CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE**

10 **Ubicazione** :Trattasi di un corpo fabbrica distinto in due unità ubicate in Siracusa  
11 in contrada Porticaletto, e realizzata nello stesso periodo dell'abitazione già de-  
12 scritta nell'allegato. (vds rilievo fotografico)

13 **Accessi**: L'accesso all'edificio avviene tramite l'ex strada 124 e dopo una devia-  
14 zione si percorre la strada comunale di Porticaletto.

15 **Pianta architettonica**: i locali si sviluppano a piano terra e sono connessi tramite  
16 una struttura precaria amovibile.

17 Come si evince dalla planimetria, (vds allegato) l'ingresso avviene nel locale più  
18 grande, quindi sala consumazione, forno e servizi igienici; tramite un disimpegno  
19 realizzato con struttura in legno e ferro, sia accede alla cucina con i servizi e depo-  
20 siti.

21 **Dati metrici del fabbricato**: esso presenta una superficie lorda di circa 350 mq.  
22 un terrazzo a livello di mq.170, due garage abusivi di 45 mq. circa e 32,5 mq.

23 **Struttura**:Il fabbricato è realizzato in muratura con copertura in profilati in ferro e  
24 con orditura secondaria in legno e coppi.

25 **Finiture**:Internamente il pavimento è di tipo ceramica; le tramezzature sono in-

26 tonacate e tinteggiate al civile tranne nei bagni e cucina che sono piastrellate; gli

27 infissi esterni sono in alluminio colore legno. Esternamente l'edificio si presenta

28 con coloritura gialla.

29 **Impianti:** l'impianto elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia, quello fognario

30 avviene con fossa settica.

31 **Stato di manutenzione e conservazione:** discreto.

## 32 **2.CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUA-**

### 33 **LE E QUANTO PIGNORATO**

34 Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati

35 nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata sono cambiati infatti

36 l'immobile è accatastato al foglio 60 particella 396 sub 4 e non particella 395 e 396

37 sub2, inoltre la categoria è D/8 e non C/6.

## 38 **3.CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

39 Trattasi di edificio realizzato alla stessa epoca dell'abitazione con autorizzazione

40 edilizia n.23/02 del 26 giugno 2002 concernente l'esecuzione dei lavori di manu-

41 tenzione straordinaria dell'edificio per ristorazione e servizi annessi in ambito di

42 turismo rurale pertanto è conforme urbanisticamente.

43 Da una verifica progettuale lo stato di fatto non coincide con il progetto autorizza-

44 to in quanto :

45 a) le pareti interne nella sala consumazione sono state demolite delle pareti in-

46 terne.

47 b)La struttura in ferro con copertura in legno lungo la scivola è stata chiusa a

48 vetri.

49 c) Il corpo garage di 45 mq. circa e il vano posto a ovest di mq. 32,5 circa sono

50 stati realizzati abusivamente.

51 **4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

52 Il fabbricato ricade in zona “E “ e precisamente nella sottozona E2 del vigente Pia-  
53 no Regolatore del Comune di Palazzolo Acreide cioè “Agricola normale”.

54 **5.TRASFERIMENTI DI PROPRIETA’**

55 Il bene sopradescritto perviene alla XXXXXXXXXXXXXXXX giusto atto di  
56 acquisto rogato il 24/08/2001 presso lo studio del Notaio Salvatore Maria  
57 Gervasi, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa in data  
58 29/08/2001 ai nn. 13548/10857 da potere di Gallo Itriella nata negli Stati  
59 Uniti d’America l’11 aprile 1918.

60 **6.ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**

61 Sulla base della visura ipocatastale redatta dal dott. Giuseppe Mauro, notaio in Ra-  
62 gusa, sul bene oggetto della procedura esecutiva, certifica che al 22 giugno 2011,  
63 data di trascrizione del pignoramento del 26 maggio 2011, a favore della MPS Ge-  
64 stione Crediti Banca s.p.a., con sede legale in Siena, piazza Salimbeni n.3,  
65 c.f.92034880523 e partita iva 01079950521 , facente parte del gruppo bancario  
66 Monte dei Paschi di Siena, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto  
67 della banca Monte dei Paschi di Siena , contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
68 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo acreide,  
69 c.f.XXXXXXX, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

70 1)Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l’agenzia del Ter-  
71 ritorio di Siracusa, in data 13 novembre 2001 ai nn 17185/2176, per un importo in  
72 lire di 820.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore della Banca di Cre-  
73 dito Popolare spa, con sede in Siracusa, c.f. e partita iva 00059750893 contro la XX  
74 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Pa-  
75 lazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXX.

76 2)Ipoteca legale, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, in data 21 set-  
77 tembre 2010 ai nn 20525/4021, per un importo di euro 74.872,54 (sorte capitale di  
78 euro 37.436,27) a favore della Serit Sicilia spa, contro la XXXXXXXXXXXXXXXX  
79 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo Acreide, c.f.  
80 XXXXXXXXX.

81 3)Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territo-  
82 rio di Siracusa in data 23 novembre 2010 ai nn.25267/17601 a favore della  
83 MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena , c.f. 92034880523, contro la  
84 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in  
85 Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXXX.

86 4) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Terri-  
87 torio di Siracusa in data 22 giugno 2011 ai nn.12237/8668 a favore della  
88 MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena , c.f. 92034880523, contro la  
89 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in  
90 Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXXX.

91 Inoltre, certifica che detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena  
92 proprietà, alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
93 con sede in Palazzolo Acreide , c.f. XXXXXXXXX, in virtù dell'atto di compera del  
94 24 agosto 2001, a rogito notaio Salvatore Maria Gervasi , trascritto presso  
95 l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 29 agosto 2001 ai sensi nn.  
96 13548/10857 da potere di Gallo Itriella, nata negli Stati Uniti d'America l'11 aprile  
97 1918.

98 **7.CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

99 Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.  
100 procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con

101 riferimento all'attualità.

102 Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di

103 mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

104 Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"

105 aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-

106 tentive, di destinazione etc. ), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al

107 metro quadro, al periodo attuale.

108 Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-

109 terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione

110 che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-

111 ti, ovviamente, all'attualità.

## 112 **8.STIMA DEGLI IMMOBILI**

113 Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile va-

114 lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,

115 trattandosi di "giudizi di tendenza".

116 **Superficie commerciale del fabbricato = 350mq. + (0,3 x 170 mq.) ( terrazzo )**

117 **= 401 mq.**

118 **800,00euro/ mq. x 401 euro/mq. = 320.800 euro**

119 **per arrotondamento 320.000,00 euro**

120 **Abusi edilizi (garages): 45mq + 32,5 mq. = 72,5 mq (garages)**

121 **72,5 mq. x 250 euro/mq = 18.125,00 euro incluse le spese per sa-**

122 **nare gli stessi immobili.**

123 **per arrotondamento 18.000,00 euro**

124 **li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

125 30/09/2014

ing. Simone De Grandi

126

**9.CONCLUSIONI**

127

Il CTU, pertanto, alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle relazioni accerta

128

che il valore complessivo della presente esecuzione immobiliare ammonta a euro

129

**338.000,00 euro.**

130

**Inoltre è utile precisare che nella valutazione dell'immobile è stata esclusa**

131

**l'area a parcheggio adiacente di pertinenza identificato catastalmente col fo-**

132

**glio n.60 particella 476 poiché non è oggetto di pignoramento.**

133

**li Siracusa**

**Tecnico incaricato**

134

30/09/2014

ing. Simone De Grandi