

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica del C.T.U. dott. arch. Gianmarco Canè, relativamente

alla procedura di esecuzione immobiliare n° 826/2012 Reg. Gen. Esec.

Imm. promossa da "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A."

Indice:

A) Premessa

B) Stima degli immobili:

- 1) Descrizione e consistenza.
- 2) Valutazione degli immobili.
- 3) Beni soggetti a pagamento IVA.
- 4) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita.

C) Piano di vendita e conclusioni.

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Gianmarco Canè, iscritto all'albo dell'Ordine

degli Architetti P.P. della Provincia di Catania con numero di successione

1477, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, a

seguito di decreto emesso in data 03.12.2013 dall'ill.mo G.E. dott. ^{ssia}

Rosalia Montineri della VI sezione civile esecuzioni immobiliari, veniva

nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In data

03.03.2014, lo stesso ha prestato giuramento dinanzi al G.E. il quale gli

poneva i quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico. Con

atto di pignoramento immobiliare (Cfr. certificazione agli atti), trascritto in

data 03.08.2012, su istanza di "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.",



rappresentata e difesa dallo studio legale dell'avv. Marcello Marina, con studio in Catania, via Pietro Toselli n. 43; sono state sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari, sul diritto della piena del debitore esecutato:

appartamento in condominio, sito in Giarre (CT), piazza Monsignore Bonadies n. 7, piano quarto, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 93, particella 598, subalterno 15 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale);

autorimessa, sita in Giarre (CT), piazza Monsignore Bonadies n. 8, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 93, particella 598, subalterno 21 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

Con ordinanza del 03.12.2013, il G.E. nominava C.T.U. l'arch. Gianmarco Canè, determinando il termine di gg. 120 decorrente dal giuramento di incarico avvenuto in data 03.03.2014, per il deposito di una relazione tecnica, fissando l'udienza per la vendita in data 06.10.2014 alle ore 9,30.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo aver effettuato copia della documentazione ipocatastale, a mezzo lettere A/R inviate in data 04.03.2014 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti) convocava le parti per il giorno **20 marzo 2014 alle ore 11,00** in località Giarre (CT), piazza Monsignore Bonadies. Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle parti convenute e regolarmente convocate non è stata presente nessuna. Successivamente, a mezzo lettere A/R inviate in data 21.03.2014 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti), lo scrivente convocava le parti per il giorno **07 aprile 2014 alle ore**



11,00. Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove

delle parti convenute e regolarmente convocate è stato presente il padre

del debitore esecutato che, consentendo l'accesso agli immobili,

permetteva al C.T.U. di dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi,

verificando la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di

fatto riscontrato. Veniva effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico

sia interno che esterno, prendendo appunti in separati fogli d'ogni

elemento utile e producente al fine del mandato affidatogli. Concluse le

operazioni peritali del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr.

all. n° 1 verbale di sopralluogo).

Il consulente tecnico passava quindi alle operazioni di studio: assumeva

ogni utile informazione, svolgendo le opportune e necessarie indagini

tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto), Ufficio

Tecnico del Comune di Giarre (CT) (Cfr. all. n° 7 certificato di destinazione

urbanistica ed all. n° 8 dichiarazione comunale pratica edilizia), oltre ad indagini

economiche e di mercato, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili

all'espletamento dell'incarico affidatogli. Previa coordinazione di quanto

sopra e dalle risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali sui

luoghi, il tecnico redigeva la presente relazione.

B) STIMA DEGLI IMMOBILI

1) APPARTAMENTO IN CONDOMINIO: SITO IN GIARRE (CT), PIAZZA

MONSIGNORE BONADIES N. 7, piano quarto, censito al N.C.E.U. del

Comune di Giarre (CT), al foglio 93, particella 598, subalterno 15 (Cfr.

certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).



2) AUTORIMESSA: SITA IN GIARRE (CT), PIAZZA MONSIGNORE

BONADIES N. 8, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 93, particella 598, subalterno 21 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

B.1 Descrizione degli immobili

Titolarietà del bene:

- quota del diritto di piena proprietà dell'**appartamento** = $1/1$ (un primo) per il debitore esecutato (Cfr. certificazione notarile agli atti).
- quota del diritto di piena proprietà dell'**autorimessa** = $1/1$ (un primo) per il debitore esecutato (Cfr. certificazione notarile agli atti).

Provenienza:

le unità immobiliari di cui sopra, sono pervenute al debitore esecutato, in ragione di $1/1$ (un primo) della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Giampocaro Francesco del 11.06.1998, trascritto in data 08.07.1998 ai nn. 21267/16749, da potere di

a questi ultimi, le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in ragione di $1/2$ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del 21.10.1971 in Notar Cesaro, trascritto in data 28.10.1971 ai nn. 39074/31843, da potere di (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezioni ipotecarie).

Dati Catastali:

- **"Appartamento"** identificato al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT)



al Foglio: 93, Particella: 598, Subalterno: 15, Ubicazione: piazza

Monsignore Bonadies n. 7, piano 4, Categoria: A/2, Classe: 6,

Consistenza: 8,5 vani, Rendita: € 702,38 (Cfr. all. n° 3 visura catastale).

- **"Autorimessa"** identificata al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al

Foglio: 93, Particella: 598, Subalterno: 21, Ubicazione: piazza

Monsignore Bonadies n. 8, piano S1, Categoria: C/6, Classe: 4,

Consistenza: 14 mq, Rendita: € 52,78 (Cfr. all. n° 3 visura catastale).

Descrizione dell'appartamento

L'oggetto della presente stima è un appartamento, sito in una zona centrale

del Comune di Giarre (CT) (Cfr. all. n° 6 ortofoto). Sorge al piano quarto di

un fabbricato avente in totale cinque elevazioni fuori terra ed un piano

sottostrada. La costruzione del corpo di fabbrica risale intorno alla fine

degli anni '60. La struttura portante è del tipo in calcestruzzo armato

posato in opera. L'ingresso condominiale avviene dal civico n° 7 di piazza

Monsignore Bonadies attraverso un portone in alluminio e vetro (Cfr. all. n°

11 foto da 1 a 4). Entrando ci si immette nell'androne condominiale che,

attraverso le scale e l'ascensore, conduce ai vari appartamenti che

costituiscono il condominio (Cfr. all. n° 11 foto da 5 a 6). Sbarcando al piano

quarto, in fondo al pianerottolo, trova collocazione la porta di ingresso

all'immobile (Cfr. all. n° 11 foto 7). Oltrepassata la porta di accesso ci si

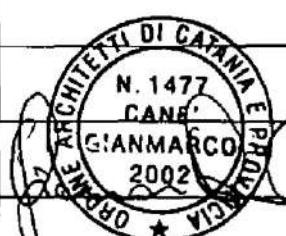
immette in un corridoio che disimpegna tutti i vani di cui si compone

l'appartamento, ovvero: un ripostiglio, un grande vano salone dotato di

due balconi lato Est, un vano soggiorno, due servizi igienici, un vano letto

singolo dotato di balcone a Nord, un vano letto singolo dotato di balcone a

Sud, un vano letto matrimoniale, un vano cucina abitabile, una lavanderia,



un terrazzo a livello collegato con cucina e vano letto matrimoniale (Cfr.

all. n° 11 foto da 8 a 30).

L'appartamento è quindi composto da:

un corridoio di ingresso/disimpegno + un ripostiglio, un grande vano

salone + un vano soggiorno + due servizi igienici + due vani letto

singolo + un vano letto matrimoniale + un vano cucina abitabile + una

lavanderia + quattro balconi + un terrazzo a livello

(Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

In totale risulta avere: una superficie coperta abitabile di circa mq. 160,00,

una superficie scoperta (balconi e terrazzo) di circa mq. 36,00.

L'immobile appartamento in questione ha dunque una superficie

commerciale pari a circa mq. 169,00, ovvero:

mq. 160,00 (superficie coperta) + mq. 36,00 x 0,25 (superficie scoperta

destinata a balconi e terrazzo).

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni interne ed esterne

dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete. Le condizioni interne

dell'appartamento in questione sono anch'esse discrete. In relazione al suo

stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e

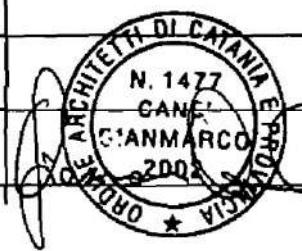
rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in cemento armato.

- L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,00.

- I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramizzate dimensioni cm. 20 x 20.

- La pavimentazione esterna del balcone è costituita da piastrelle in clinker dimensioni cm. 20 x 20.



- Le pareti dei due servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica dimensioni cm. 20 x 20 sino ad una altezza di m. 2,80.
- Le pareti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile, in parte tinteggiato con idropittura ed in parte rivestito con carta da parati.
- I soffitti dell'intero appartamento sono rifiniti con idropittura.
- Gli infissi interni sono in legno laccato e vetro.
- Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio e vetro del tipo non a taglio termico.
- L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di quadretto salvavita.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano.
- La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato.

Confini dell'abitazione:

a Nord: con area libera;

ad Est: con area libera su piazza Monsignore Bonadies;

a Sud: con area libera e scale condominali;

ad Ovest: con altra ditta.

Salvi più veri ed esatti confini.

Regolarità edilizia abitazione: a seguito di indagini svolte presso gli

uffici urbanistici competenti, l'immobile oggetto di causa e sopra descritto

risulta costruito nella legalità edilizia, realizzato a seguito di Licenza

Edilizia n. 187/67 del 13.01.1968 e successiva variante n. 194/70 del

29.03.1971 (Cfr. all. n° 8 dichiarazione comunale pratica edilizia).

Vincoli o locazioni dell'immobile: l'appartamento sopra descritto viene

condotto dai genitori del debitore esegutato quale abitazione principale.



Descrizione dell'autorimessa

L'oggetto della presente stima è una autorimessa, sita in una zona centrale del Comune di Giarre (CT) (Cfr. all. n° 6 ortofoto). Sorge al piano primo sottostrada di un fabbricato avente in totale cinque elevazioni fuori terra ed una elevazione sottostrada. La costruzione del corpo di fabbrica risale intorno alla fine degli anni '60. La struttura portante è del tipo in calcestruzzo armato posato in opera. L'ingresso carrabile avviene dal civico n° 8 della Piazza Monsignor Bonadies attraverso un cancello in lamiera verniciata (Cfr. all. n° 11 foto 31). Oltrepassato tale cancello ci si immette nella corsia garage (Cfr. all. n° 11 foto 32). Percorrendo tale corsia si giunge all'autorimessa, costituita da un unico vano di altezza interna pari a m. 2,50 ed il cui accesso avviene attraverso una saracinesca in lamiera zincata preverniciata (Cfr. all. n° 11 foto da 33 a 34).

L'autorimessa è quindi composta da: un unico vano carrabile

(Cfr. all. n° 4 planimetria catastale, all. n° 5 estratto di mappa ed all. 6 ortofoto).

L'immobile autorimessa in questione ha dunque una superficie commerciale pari a circa mq. 13,00.

Rifiniture e stato dell'immobile: le condizioni interne ed esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono discrete. Le condizioni interne dell'autorimessa in questione sono normali. In relazione al suo stato di mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in cemento armato.
- L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,50.
- Il pavimento è costituito da battuto di cemento.
- Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con



idropittura.

- L'impianto elettrico non è a norma con la L. 46/90 e successive.
- L'infisso di ingresso è costituito da una saracinesca in lamiera zincata preverniciata.

Confini dell'autorimessa:

a Nord: con corsia garage;

ad Est: con altra ditta;

a Sud: con altra ditta;

ad Ovest: con altra ditta.

Salvi più veri ed esatti confini.

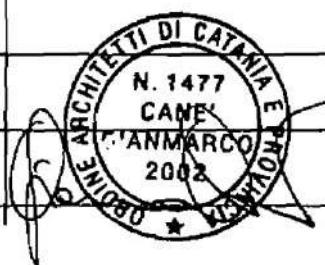
Regolarità edilizia abitazione: a seguito di indagini svolte presso gli uffici urbanistici competenti, l'immobile oggetto di causa e sopra descritto risulta costruito nella legalità edilizia, realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 187/67 del 13.01.1968 e successiva variante n. 194/70 del 29.03.1971 (Cfr. all. n° 8 dichiarazione comunale pratica edilizia).

Vincoli o locazioni dell'immobile: l'autorimessa sopra descritta viene condotta dai genitori del debitore esecutato.

B.2 Valutazione degli immobili (appartamento ed autorimessa)

Con evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha esperito una serie d'indagini economiche allo scopo di poter correttamente stimare il valore dei beni in oggetto.

Il metodo di stima adoperato per gli immobili di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tali beni, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito degli immobili



considerati. Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona di ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che al loro stato di manutenzione. Il secondo consiste nel determinare il valore capitale degli immobili, basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente potrebbero dare.

Per valutare le due unità immobiliari, questo C.T.U. ha tenuto conto dell'area urbana in cui essi sono ubicati, della loro distribuzione interna, delle loro rifiniture, dello stato di manutenzione degli immobili allo stato attuale, dello stato tecnico/edilizio, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili adibiti a civile abitazione e ad autorimessa.

Valutazione dell'immobile appartamento

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'appartamento da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie, raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. La valutazione dell'abitazione, con tale metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di appartamento in condominio;
- è collocato in una zona centralissima del Comune di Giarre (CT);
- insiste su area commerciale totale di circa mq. 169,00;
- è prospiciente per quattro lati su area libera;



- si presenta in discreto stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico sottotraccia non risulta certificato ai sensi della L.46/90 e successive;
- è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano;
- gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico;
- è dotato di porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche estrinseche:

la piazza Monsignore Bonadies è ubicata in una zona centralissima del Comune di Giarre (CT), adiacente alla chiesa del Duomo. Questa zona urbana, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili storiche di tipo civile ed attività commerciali di vario genere.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 10 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

“appartamento”: mq. 169,00 x €/mq. 1.000,00 = € 169.000,00

(CENTOSESSANTANOVEMILA/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare “appartamento” un canone mensile di € 700,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 8.400,00 (€ 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 5.880,00 (€ 8.400,00 - 30% = € 5.880,00).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 %, il valore sarà di:



€ 168.000,00 (€ 5.880,00 / 0,035 = € 168.000,00)

(CENTOSESSANTAOTTOMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima

dell'abitazione con una lieve discordanza. Si ritiene quindi congruo

determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti,

ovvero: $\frac{1}{2} \times (\text{€ 169.000,00} + \text{€ 168.000,00}) = \text{€ 168.500,00}$

VALORE ABITAZIONE:

€ 168.500,00 (CENTOSESSANTAOTTOMILACINQUECENTO/00 Euro).

Valutazione dell'immobile autorimessa

1° Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato dell'autorimessa da stimare viene determinato con il

metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla sua superficie,

raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone

dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di

compravendita avvenute di recente. La valutazione dell'autorimessa, con

tal metodo di stima in particolare, terrà in considerazione ciò che

concerne le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- presenta le caratteristiche di autorimessa sita al piano primo sottostrada;

- è collocato in una zona centralissima del Comune di Giarre (CT);

- insiste su area commerciale totale di circa mq. 12,00;

- si presenta in normale stato di manutenzione;

- non è dotato di impianto elettrico a norma;

- l'infisso di ingresso è in lamiera zincata del tipo a saracinesca.

Caratteristiche estrinseche:



la piazza Monsignore Bonadies è ubicata in una zona centralissima del Comune di Giarre (CT), adiacente alla chiesa del Duomo. Questa zona urbana, è caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili storiche di tipo civile ed attività commerciali di vario genere.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 10 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

"autorimessa": mq. 13,00 x €/mq. 700,00 = € 9.100,00
(NOVEMILACENTO/00 Euro).

2° procedimento (metodo di stima analitica in base al reddito)

Considerando per l'unità immobiliare "autorimessa" un canone mensile di € 50,00, si ha un reddito annuo lordo di:

€ 600,00 (€ 50,00 x 12 mesi = € 600,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

€ 420,00 (€ 600,00 - 30% = € 420,00).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 %, il valore sarà di:

€ 12.000,00 (€ 420,00 / 0,035 = € 12.000,00)

(DODICIMILA/00 Euro).

I due valori, così come sopra riportati, hanno permesso di ottenere la stima dell'abitazione con una lieve discordanza. Si ritiene quindi congruo determinare il valore del suddetto bene come media dei due valori ottenuti, ovvero: $1/2 \times (\text{€ 9.100,00} + \text{€ 12.000,00}) = \text{€ 10.550,00}$

VALORE AUTORIMESSA IN CIFRA TONDA:



€ 10.500,00 (DIECIMILACINQUECENTO/00 Euro).

B.3 Beni soggetti a pagamento IVA

Questo C.T.U. ha accertato che gli immobili, oggetto della presente stima,

non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si

tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Inoltre, ai sensi dell'art.

13 della legge 408/49, gli immobili stimati di cui sopra non presentano

caratteristiche di costruzione di lusso.

B.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita

Come da ispezione ipotecaria e da certificazione notarile agli atti, dal

ventennio precedente la data del pignoramento, ad oggi gli immobili di cui

sopra risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli,

nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione di quanto sotto

elencato:

1) **Iscrizione reg. gen. n. 61295 reg. part. n. 21823 del 16 settembre**

2005, nascente da ipoteca legale, a favore di MONTEPASCHI S.R.I.T.

S.p.A. sede di Catania, contro il debitore esecutato.

2) **Iscrizione reg. gen. n. 21202 reg. part. n. 5817 del 22 marzo 2007,**

nascente da ipoteca legale, a favore di S.R.I.T. SICILIA S.p.A., contro il

debitore esecutato.

3) **Trascrizione reg. gen. n. 31890 reg. part. n. 39349 del 22 marzo**

2007, nascente da pignoramento immobiliare, a favore di CIRENE

FINANCE s.r.l. con sede a Conegliano (TV), contro il debitore esecutato

(Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezioni ipotecarie).

C) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Da quanto accertato e relazionato nei capitoli precedenti, dopo



approfondite valutazioni sull'appetibilità commerciale dei beni periziatati,
si suggerisce la vendita in UN DUE LOTTI così come sotto descritti:

LOTTO 1° "APPARTAMENTO IN CONDOMINIO" sito in GIARRE (CT),

PIAZZA MONSIGNORE BONADIES N° 7, dislocato al piano quarto di un
fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra ed un primo piano
sottostrada. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al
foglio 93, particella 598, subalterno 15, è così composto:
un corridoio di ingresso/disimpegno + un ripostiglio, un grande vano
salone + un vano soggiorno + due servizi igienici + due vani letto
singolo + un vano letto matrimoniale + un vano cucina abitabile + una
lavanderia + quattro balconi + un terrazzo a livello,

AVENTE IN TOTALE UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ.

169,00.

LOTTO 2° "AUTORIMESSA" sita in GIARRE (CT), PIAZZA MONSIGNORE

BONADIES N° 8, dislocata al piano primo sottostrada di un fabbricato
costituito, oltre che dal piano in oggetto, da cinque elevazioni fuori terra.

L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al foglio 93,
particella 598, subalterno 21, è così composto:
un vano unico di altezza interna pari a m. 2,50,

AVENTE IN TOTALE UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 13,00.

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico di quanto esposto nei precedenti
capitoli:

- **Il valore stimato dell'immobile appartamento è pari ad**
€ 168.500,00 (CENTOSESSANTAOTTOMILACINQUECENTO/00 Euro).
- **Il valore stimato dell'immobile autorimessa è pari ad**



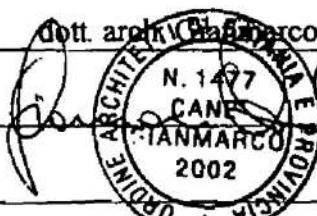
€ 10.500,00 (DIECIMILACINQUECENTO/00 Euro).

- Gli immobili di cui sopra non presentano caratteristiche di costruzioni di lusso.
- Gli immobili appartamento ed autorimessa, RISULTANO COSTRUITI NELLA LEGALITÀ EDILIZIA.
- Il valore stimato del compendio pignorato, pari ad 1/1 (un primo) di piena proprietà per il debitore esecutato, è pari ad € 179,00,00 (CENTOSETTANTANOVEMILA/00 Euro).

Lo scrivente C.T.U. arch. Gianmarco Canè, con la presente relazione che si compone di n° 16 pagine dattiloscritte e n° 13 allegati, ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli, rimanendo a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente, ringrazia per la fiducia riposta.

Lì, 17.06.2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 17-06-14

Il Cancelliere
(Maurizio Caviglia)