

TRIBUNALE DI CATANIA  
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecutore Dott.ssa Maria FASCETTO SIVILLO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa iscritta al n.302 Reg. Gen. Esec. Imm. anno 2013

CREDITORI PROCEDENTI:

CIEMME ARREDAMENTI

Rappresentata da:

Avv. Antonio Colombo

CONTRO:

N.01 debitore esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Arch. Antonella Chisari

LA PRESENTE C.T.U. SI COMPONE DI:

**FASCICOLO A** contenete:

- Relazione di consulenza tecnica;
- Allegato n.1: Documentazione fotografica dell'immobile, da foto 01 a foto 19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il.mo Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa M. FASCETTO SIVILLO

Dell'Esecuzione immobiliare Civile del Tribunale di Catania

Esecuzione immobiliare n. 302/2013

La presente relazione Tecnica è così organizzata:

- PREMESSA
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- STIMA

CIVILE ABITAZIONE SITA BRONTE, CONTRADA SERRA S.N. CENSITA AL N.C.E.U. F. 48, p.lla 444 SUB1,SUB2

GARAGE, P. SOTTOSTRADA,SITO IN BRONTE CONTRADA SERRA S.N. CENSITO AL N.C.E.U. F.48, P.LLA 444, SUB.3

GARAGE, P. SOTTOSTRADA,SITO IN BRONTE CONTRADA SERRA S.N. CENSITO AL N.C.E.U. F.48, P.LLA 444, SUB.3

- Descrizione e consistenza;
- Titolarità del bene;
- Dati catastali;
- Regolarità edilizia;
- Confini;
- Descrizione;
- Stato dell'immobile;
- Metodo di stima e valutazione dell'immobile;
- Schema di stima;
- Formalità (trascrizioni ed iscrizioni ) da cancellare alla vendita
- Considerazioni sul piano di vendita
- Conclusioni

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta sezione civile- Dott.ssa M. Fascetto,

Esecuzione immobiliare n.302 /2013 R.G.E.

Consulenza tecnica relativa all'espropriazione forzata ad istanza di

CIEMME ARREDAMENTI di Carmelo Mangano

## Premessa

Con decreto dell'16/10/2013 Il G.E. nominava C.T.U. l'arch. Antonella Chisari, convocandola dinanzi a sé per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito in data 16/11/2013 alle ore 11:00, fissando l'udienza al 19/05/2014. Il Giudice Esecutore ha fissato il termine di gg. 90 per il deposito della relazione tecnica, decorrente dalla data dell'inizio delle operazioni peritali, avvenute in data 13/12/2013.

## Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, arch. Antonella Chisari dopo aver visionato gli atti e convocato le parti a mezzo raccomandata e fax ,per dare inizio alle operazioni peritali nell'immobile oggetto di pignoramento alle ore 15:30 del giorno 6 dicembre 2013, si trovava sui luoghi per cui è causa, siti in Bronte (CT), Contrada Serra s.n. nel corso del sopralluogo il C.T.U. prendeva visione dell'immobile, verificava le planimetrie catastali con lo stato di fatto, rilevando una diversa consistenza dell'immobile in termini di superficie, numero di piani e organizzazione degli spazi non rispondente a quanto riportato sulle visure catastali; pertanto il C.T.U. chiedeva al debitore che le venissero forniti elaborati grafici aggiornati al fine di poter valutare la consistenza dell'immobile in oggetto; infine il C.T.U. scattava alcune foto sugli esterni e all'interno dell'abitazione e al termine delle operazioni peritali redigeva il verbale di sopralluogo. Nonostante le richieste del C.T.U all'esecutato, non avendo ricevuto le planimetrie aggiornate sullo stato di fatto dell'immobile, Il C.T.U. riscontrava presso l'ufficio tecnico del comune di Bronte, che a nome dell'esecutato , per l'immobile in questione, non risulta alcuna richiesta di concessione o richiesta di concessione in sanatoria, così impossibilitata a procedere alla valutazione dell'immobile, il C.T.U, presentava in data 7/02/2014 una Istanza di autorizzazione al Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo , per avviare le operazioni di rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto, avvalendosi dell'aiuto di un collaboratore esperto. Data la temporanea assenza del Giudice per malattia, l'istanza verrà esaminata ed accolta durante l'udienza del 19/05/2014, unitamente alla richiesta di proroga di 30 giorni. (Successive difficoltà personali, hanno fatto sì che la sottoscritta dovesse ritardare la data per fissare un nuovo sopralluogo). Il C.T.U. avendone dato preavviso alle parti a mezzo telegramma il 14/07/2014 fissava la data di un nuovo sopralluogo per il 21/07/2014 alle ore 9:30, sui luoghi oggetto

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it





Le zone ( C2), riguardano aree di espansione limitrofe al centro abitato, cui è compreso anche il nucleo di Contrada Serra. Per la zona di ubicazione fabbricato non sono previsti particolari vincoli, per la zona (C2) si applicano le seguenti prescrizioni:

- Densità territoriale abitanti per ettaro 45;
- Densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 0,50;
- Tipologie edilizie ammesse case isolate;
- Distanza tra i confini non inferiore a mt 5 o aderenza;
- Distanza minima dal ciglio stradale mt. 5 per strade fino a 7 mt.....;
- Distanza minima assoluta tra pareti finestrate ed edifici antistanti mt. 10 o aderenza;
- Altezza massima assoluta mt 5,50;
- Piani fuori terra, uno;
- Rapporto di copertura 1/3;
- Aree per attrezzature D.M. 2/4/68 mq/a. 25,00;
- Destinazione d'uso : residenza, servizi sociali, commercio al dettaglio, ristorante, bar,

artigianato con esclusioni delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza, alberghi e pensioni (vedi certificato di destinazione urbanistica, Allegato n. 3) .

Inoltre, gli immobili in oggetto, ubicati in un unico fabbricato destinato a civile abitazione, cui è stato aggiunto un piano sottotetto avente un'altezza interna dal pavimento al colmo di 2,70mt, finestrato e collegato all'appartamento da una scala interna, risultano da sopralluogo, difformi nell'impianto planimetrico rispetto a quanto riportato nelle visure catastali. Presso gli uffici competenti del comune di Bronte, a nome dell'esecutata, alcuna richiesta di concessione in sanatoria secondo quanto previsto dall'art.40, 6<sup>a</sup> comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/01 per i lavori realizzati:

Ampliamento della superficie coperta del fabbricato su area terrazzata;

Realizzazione scala interna di collegamento fra i tre livelli dell'abitazione;

Realizzazione di piano sottotetto mansardato, finestrato collegato all'abitazione;

Cambio di destinazione d'uso del locale deposito, sito al primo piano, oggi parte integrante dell'abitazione;

*Si evince che tali opere sono state realizzate abusivamente e che in riferimento a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, l'immobile non ha i requisiti per essere sanato ai sensi dell'art. 46 del T.U. DPR n.380/01. Per l'immobile in questione non risultano emessi ordinanze di demolizione né acquisizione in proprietà od opero degli enti pubblici territoriali.*

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Gli oneri concessori (costo di costruzione ed urbanizzazione), quantificati dall'ufficio tecnico del comune di Bronte, ammontano ad euro 7.000,00 circa.

L'immobile in oggetto è sanabile ai sensi del D.L. 269/2003, convertito nella Legge n.326/2003, In riferimento al tipo di abuso edilizio, per l'immobile si fa riferimento alla **Tipologia 1: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo obilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.**

Per gli edifici residenziali la misura dell'oblazione è di 100€/mq, (D.L. n.269/2003; L. 326/2003; **tabella C : Definizione degli illeciti edilizi e misura dell'oblazione.**

Superficie utile	Superficie delle pertinenze (oneri di oblazione calcolati al 60%)	Superficie complessiva	Misura dell'oblazione per gli edifici residenziali	Importo totale dell'oblazione
335,16mq	8,65 mq	343,71mq	€100,00/mq	€ 33.862,00

Gli oneri relativi alla pratica di sanatoria, quantificati in via approssimativa, dagli uffici comunali competenti :

- Trascrizione della concessione in sanatoria € 300,00
- Marche da bollo € 80,00
- Diritti di segreteria per unità immobiliare € 15,00

Somma € 395,00

**Confini:** L'immobile in oggetto sito in Bronte, C.da Serra s.n.,confina: a nord con stradina privata, a sud con il giardino di pertinenza, ad est altra con proprietà ed ad ovest con la strada provinciale cui prospetta l'edificio.

**Descrizione:** l'immobile in oggetto è sito in C.da Serra s.n. a Bronte , una zona suburbana a destinazione agricola che si raggiunge percorrendo la strada in direzione Maniace; lungo la strada dove è ubicato il fabbricato sono presenti delle trattorie, altre abitazioni con caratteristiche similari sorgono poco distanti da questa. L'immobile di cui sopra, *occupato dal debitore che vi risiede*, è una casa singola per civile abitazione organizzata su tre livelli con area libera di pertinenza a verde, direttamente accessibile dal piano terra dell'abitazione ( sul retro del fabbricato)e dall'esterno raggiungibile da un sentiero cui si accede dalla strada principale. I quattro prospetti dell'edificio sono liberi e finestrati; si accede all'abitazione dal prospetto laterale percorrendo un vialetto in salita. L'edificio è prospiciente alla strada che si percorre per raggiungere il fabbricato, da qui si accede direttamente ai due vani garage del piano sottostrada aventi una superficie di circa 20mq ciascuno.

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osservando il prospetto principale dell'edificio si può notare una struttura a veranda con copertura a falda , accorpata al fabbricato e collegata con esso. L' abitazione si articola su tre livelli: Piano terra, piano primo e piano mansardato - sottotetto, collegati da una scala interna in legno. Dal punto di vista impiantistico, la casa per il riscaldamento, al piano terra è dotata di camino a legna ventilato; al piano primo è presente ,nelle camere da letto, impianto sistema elettrico aria calda aria fredda; Scaldabagno elettrico per l'acqua calda e gas erogato da un bombolone esterno per alimentare la cucina.

**Piano terra** ha una superficie coperta di circa 167,88 mq che in parte si affaccia sul giardino di 133 mq. direttamente accessibile dal piano terra tramite un'ampia vetrata scorrevole. Dal vano di ingresso si accede ad un grande vano cucina che costituisce ambiente unico con un ampio soggiorno arredato da un camino, avente affaccio diretto sulla strada tramite un balcone visibile sul prospetto principale dell'edificio, da questo ambiente si accede ad uno spazio a pianta rettangolare, ricavato nella veranda, realizzata in muratura e accorpata alla casa, avente una copertura a falda inclinata e travi lignee a vista, attrezzato con angolo bar realizzato in muratura con mattoncini di cotto. Da qui si accede ad un altro ambiente realizzato sempre con muretti bassi ed ampie vetrate, elementi portanti lignei, copertura a falda e travi di legno a vista, ambiente accorpato alla casa è parte integrante di questa. Da questo vano si accede direttamente al giardino tramite un'ampia porta a vetri. Dal grande vano di ingresso è visibile la scala interna in legno che conduce al piano primo ed al piano mansarda. Dal vano di ingresso inoltre, si accede ad un ripostiglio con finestra di luce, ad una stanza da bagno, con finestra di luce, direttamente collegata ad una lavanderia. L'altezza interna dei soffitti dal piano pavimento è di 2.95mt.

**Piano primo** ha una superficie coperta di 80,94 mq, vi si accede tramite una scala in legno che conduce ad un vano disimpegno; su questo piano ci sono tre camere da letto e due bagni di cui uno accessibile direttamente dalla camera da letto, collegato alla quale c'è un vano guardaroba.

L'altezza interna dei soffitti dal piano pavimento è di 2.90 mt. Tutti gli ambienti sono finestrati e una camera da letto si accede ad un terrazzo di circa 10mq.

### **Piano mansarda**

Tramite la scala interna, illuminata di giorno da una parete in vetrocemento trasparente ,si raggiunge il piano sottotetto o mansarda di 86,34 mq, costituito da un ampio disimpegno, da cui si accede a quattro vani, L'altezza dal piano pavimento al colmo è di 2.90 mt, invece l'altezza dal piano pavimento dei muri laterali è di 2.00 mt . Gli ambienti anche in questo piano sono ampi e luminosi con aperture finestrate.



All'interno il pavimento è del tipo cotto, le aperture sulle pareti sono rifinite lateralmente con mattoncini di cotto a vista, anche il camino del soggiorno sulle due pareti laterali è rivestito con del cotto rustico ed inserti decorati, sul soffitto intonacato, sono posti travetti lignei a vista, copertura lignea per le verande annesse al piano terra della casa ed arredate con cucina rustica in muratura, realizzata con mattoni pieni in cotto ed angolo bar in muratura sempre nello stesso stile. Tutte le finiture ed i materiali di rivestimento utilizzati creano il tipico stile della casa suburbana in campagna.

**Garage:** Appartengono all'immobile due garage, con accesso diretto dalla strada, visibili sul prospetto dell'edificio, aventi una superficie rispettivamente di 20mq e di 22mq ed un'altezza interna di 3.50mt

**Stato di conservazione:** le condizioni generali dell'immobile sono complessivamente molto buone.

**Metodo di Stima e Valutazione criteri:**

1. Stima sintetica comparativa
2. Stima per capitalizzazione del reddito

Il Primo criterio si basa sul prezzo corrente di mercato per metro quadro (mq), basato sul confronto con altre unità simili a quella in esame con riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche dello stesso e allo stato di manutenzione; tali parametri si traducono in coefficienti di apprezzamento e deprezzamento del valore dell'immobile. La stima viene calcolata sulla superficie lorda dell'appartamento, cioè la somma delle superfici calpestabili più quella dei tramezzi, più quota parte delle superfici di balconi e terrazzi, quella che viene intesa come superficie commerciale dell'immobile (Sc). Per valutare l'unità immobiliare il C.T.U. ha tenuto conto della zona di ubicazione, zona suburbana, principalmente a destinazione agricola con tipologia prevalente di magazzini e vicino all'immobile trattorie, zona collegata con il centro di Bronte raggiungibile in macchina in circa 10 minuti, si è tenuto conto anche:

della planimetria regolare e della luminosità degli ambienti tutti finestrati, dello stato di manutenzione complessivamente buono del fabbricato e dei materiali di rivestimento e finitura utilizzati. Inoltre si è tenuto conto dei prezzi di mercato al mq di immobili simili nella zona di ubicazione, e si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari attuali dell'agenzia del territorio, tenuto in considerazione il fatto che il mercato immobiliare risente del momento di crisi economica.

Il secondo criterio consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile basandosi sul reddito che il bene può presumibilmente produrre. La formula che definisce tale valore è  $V = (R - S) / r$

V = valore dell'immobile, R = reddito annuo reale o presunto, S = spese annue, r = tasso di capitalizzazione.

Arch. Antonella Chisari, Via E. Bellia n.173, Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

## Schema di stima

(Casa singola unifamiliare per civile abitazione, sita in Bronte C.da Serra s.n. censita nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 444, sub. 1 e sub.2)

### Valutazione in base al criterio del valore di mercato

- Superficie piano terra Spt = 167,88 mq
- Superficie piano primo Spp = 80,94 mq
- Superficie piano mansarda Spm = 86,34 mq
- Superficie balconi e terrazza Sbt = 18,65 mq
- Superficie giardino Sg = 133,00 mq

Sup. commerciale =  $(167,88\text{mq} + 80,94\text{mq} + 86,34\text{mq}) + (133\text{mq} + 18,65\text{mq}) / 2 = (335,16\text{mq} + 75,82\text{mq}) = Sc = 411,32\text{mq}$  (arrotondato) a **411mq**

valore di mercato rilevato nella zona per immobili

$$P = \text{€}/\text{mq } 700,00$$

con caratteristiche simili a quello in esame,

Valore di mercato (casa unifamiliare) =  $(411\text{mq} \times \text{€ } 700,00) = Sc \times P = Vm = \text{€ } 287.700,00$

### Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito

Fitto mensile (casa singola) **€1.200,00**

Reddito lordo annuo  $\text{€}1200,00 \times 12\text{ mesi} = \text{€ } 14.400,00$  (R.L.)

Spese e tasse 20% x R.A.L. a detrarre S =  $\text{€ } 2.880,00$  (S)

Reddito netto  $(\text{€}14.400,00 - \text{€}2.880,00) = \text{€ } 11.520,00$  (R.N.)

Tasso medio della redditività T = 4,00%

immobiliare rilevato nella zona

Valore di capitalizzazione  $R.N./T = (11.520,00 : 0,04) = Vc = \text{€ } 288.000,00$

### Valutazione finale

Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati

Individuati  $V = (Vm + Vc) / 2 = (\text{€ } 287.700,00 + \text{€ } 288.000,00) / 2 = \text{€ } 287.850,00$  (arrotondato a **287.800,00**)

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Schema di stima

(garage piano sottostrada sito in Bronte C.da Serra s.n. riportato nel N.C.E.U. foglio 48, p.lla 444, sub.3 di mq 20)

(garage piano sottostrada sito in Bronte C.da Serra s.n. riportato nel N.C.E.U. foglio 48, p.lla 444, sub.4 di mq 22)

### Valutazione in base al criterio del valore di mercato

- Superficie garage = 20 mq
- Superficie garage = 22 mq

valore di mercato rilevato nella zona per immobili

$$P = \text{€}/\text{mq } 540,00$$

con caratteristiche simili a quello in esame,

- Valore di mercato (garage) = (20 mq x € 540,00) = Sc x P = Vm = € 10.800,00
- Valore di mercato (garage) = (22mq x € 540,00) = Sc x P = Vm = € 11.880,00

### Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito

- Fitto mensile (garage) € 40,00

Reddito lordo annuo €40,00 x 12 mesi = € 480,00 (R.L.)

Spese e tasse 10% x R.A.L. a detrarre S = € 48,00 (S)

Reddito netto (€ 480,00 - €48,00) = € 432,00 (R.N.)

Tasso medio della redditività T = 4,00%

Valore di capitalizzazione R.N./T = (432,00 : 0,04) = Vc = € 10.800,00

### Valutazione finale ( garage 20 mq)

Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati

Individuati  $V = (V_m + V_c) / 2 = (\text{€}10.800,00 + \text{€}10.800,00) / 2 = \text{€} 10.800,00$

b. Fitto mensile (garage) € 40,00

Reddito lordo annuo €44,00 x 12 mesi = € 528,00 (R.L.)

Spese e tasse 10% x R.A.L. a detrarre S = € 52,80 (S)

Reddito netto (€528,00 - €52,80) = € 475,2 (R.N.)

Tasso medio della redditività T = 4,00%

Valore di capitalizzazione  $R.N./T = (475,2 : 0,04) = Vc = € 11.880,00$

**Valutazione finale (garage di 22mq)**

Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati

Individuati  $V = (Vm + Vc) / 2 = (€ 11.880,00 + € 11.880,00) / 2 = € 11.880,00$  (arrotondato a € 11.800,00)

**Stima complessiva**

Casa singola unifamiliare  $Vc = € 287.800,00$

garage  $Vc = € 10.800,00$

garage  $Vc = € 11.800,00$

$Vc = (€ 287.800,00 + € 10.800,00 + € 11.800,00) = € 310.400,00$

Dal valore commerciale stimato, si detraggono i costi, quantificati in via approssimativa, per il rilascio della concessione in sanatoria.

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione € 7.000,00

Somme da pagare a titolo di oblazione € 33.862,00

Somme da pagare per la pratica di sanatoria € 395,00

$Vc = (€ 310.400,00 - € 41.257,00) = € 269.143,00$

Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173, Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita

Per l'immobile sopradescritto, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

### Trascrizioni Pregiudizievoli

Ipoteca volontaria di €210.000,00 a favore di Ca [redacted] contro la sig. [redacted] gravante su tutti gli immobili.

Ipoteca volontaria di €1.800.000,00 a favore della B [redacted] con sede in Bronte, contro la sig. [redacted] gravante tra l'altro su tutti gli immobili.

Pignoramento trascritto il [redacted] a favore della C [redacted] con sede in Acicastello contro la sig. [redacted] notato di rettifica il [redacted] gravante su tutti gli immobili.

### Considerazioni e piano di vendita

Da quanto accertato e dopo aver effettuato valutazioni sull'appetibilità commerciale del bene periziato, si suggerisce la vendita in un unico lotto così come di seguito descritto:

(Casa singola unifamiliare per civile abitazione, sita in Bronte C.da Serra s.n. censita nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 444 sub, 1 e sub.2) Costituita da:

piano terra avente una superficie coperta di 167,88 mq ed un giardino di 133 mq., direttamente accessibile dai vani interni, al piano terra si accede ad ampio vano di ingresso (dove è alloggiata la scala interna), collegato ad un ambiente unico soggiorno - cucina, ad un locale " rustico " attrezzato con angolo bar, e ad un ampio vano con cucina in muratura collegato al giardino tramite un'ampia vetrata scorrevole; su questo piano troviamo anche un vano ripostiglio ed un bagno con annessa lavanderia.

Piano primo ha una superficie coperta di 80,94 mq, vi si accede tramite una scala in legno che conduce ad un vano disimpegno; su questo piano ci sono tre camere da letto e due bagni di cui uno accessibile direttamente dalla camera da letto, collegato alla quale c'è un vano guardaroba.

L'altezza interna dei soffitti dal piano pavimento è di 2.90 mt. Tutti gli ambienti sono finestrati da una camera da letto si accede ad un terrazzino di circa 10mq.

### Piano mansarda

Il piano sottotetto o mansarda di 86,34 mq, è costituito da un ampio disimpegno, dal quale si accede a quattro vani, L'altezza dal piano pavimento al colmo è di 2.70 mt, invece l'altezza dal piano pavimento dei muri laterali è di 2.00 mt . Gli ambienti anche in questo piano sono ampi e luminosi con aperture finestrate.

(garage piano sottostrada sito in Bronte C.da Serra s.n. riportato nel N.C.E.U. foglio 48, p.la 444,sub.3 di mq 20)

(garage piano sottostrada sito in Bronte C.da Serra s.n. riportato nel N.C.E.U. foglio 48, p.la 444, sub.4 di mq 22)

**Garage:** Appartengono all'immobile due garage, con accesso diretto dalla strada, visibili sul prospetto dell'edificio, aventi una superficie rispettivamente di 20 mq e di 22 mq ed un'altezza interna di 3.50mt

### **Conclusioni**

La scrivente C.T.U. Arch. Antonella Chisari ,con la presente relazione assolve all'incarico ricevuto,e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento, ringraziando per la fiducia accordata.

Data,

Catania,30/09/2014

Il C.T.U. Arch. Antonella Chisari

  
  
*Deputato*  
09/10/2014  
  


Arch. Antonella Chisari, via E. Bellia n.173 ,Paternò (CT) 95047-

- cell.335 8189175- e-mail: chisariantonella@yahoo.it- antonella.chisari @archiwordpec.it

Per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati, la presente è suddivisa in due fascicoli:

**FASCICOLO A** contenente:

- Relazione di consulenza tecnica
- Documentazione fotografica dell'immobile costituita da n.8 foto (allegato n.1)

**FASCICOLO B** contenente:

- Verbale di sopralluogo ( allegato n.2)
- Documentazione tecnica riguardante l'immobile ( allegato n.3)
- Rilievo planimetrico dell'immobile in scala 1:100 (allegato n.4)
- Nota spese e competenze tecniche C.T.U. (allegato n.5)

Si allegano inoltre separatamente dai fascicoli A e B :

- foglio contenente le generalità del debitore esecutato
- numero due CD contenenti i file relativi alla Consulenza Tecnica
- numero una copia della relazione di Consulenza Tecnica per la cancelleria