

Tribunale di Gela

Esecuzione immobiliare n°. 105/13 R.G.Es.

Giudice : Dott. Di Blasi

Promossa da

Contro

CTU : Arch

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Gela, 13.08.2014



arch. Emanuela Romano

*Emanuela Romano*

**Indice**

1. Premessa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. Svolgimento delle operazioni peritali

3. Descrizione e valutazione dei beni

4. Conclusioni

**Allegati**

• 1. Verbale del sopralluogo del 31.07.2014

• 2. Certificati catastali

• 3. Fotografie

• 4. Allegati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali di consulenza, per quanto attiene l'accesso ai luoghi si sono svolte, così come trascritto nel verbale di sopralluogo, in data 31.07.2014, alle ore 9,00 previo avvertimento delle parti con raccomandata A/R del 25/07/2014.

Le operazioni peritali di consulenza tecnica hanno avuto per oggetto i seguenti immobili così come riportati nell'atto di pignoramento:

- *Piena proprietà magazzino, deposito sito nel Comune di Gela nella via Generale Cascino Antonio n. 228, distinto al catasto al foglio 189, part.IIa 35 sub 8;*
- *½ proprietà lastrico solare piano 2° sito nel Comune di Gela nella via Generale Cascino Antonio n. 146, distinto al catasto al foglio 189, part.IIa 35 sub 5;*

## **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**

I beni pignorati, magazzino a piano terra e lastrico solare fanno parte di uno stabile che è stato costruito con progetto di demolizione e ricostruzione del piano terra presentato 08.03.1967 e successiva licenza n.1264 del 27.10.67, rilasciata dal Comune di Gela.

Con autorizzazione 31924 del 24.01.68 sono state autorizzate modifiche interne, e successivamente è stato presentato il progetto per la costruzione del primo piano autorizzato con licenza n. 372 del 6.04.1968 rilasciata dal Comune di Gela.

Il 28.05.68 è stato presentato un ulteriore progetto per la costruzione del secondo piano, approvato con licenza n.2170 del 28.08.68 rilasciata dal Comune di Gela.

In data del 13.03.2007 è stata rilasciata dal Comune di Gela una concessione in sanatoria n.1040 per ampliamento del fabbricato a piano terra, modifica di prospetto, varianti interne e modifica di destinazione d'uso con richiesta di destinazione commerciale del piano terra.

Con autorizzazione del 9.04.2009 n. 2049, è stata autorizzata una sanatoria amministrativa dell'unità immobiliare a piano terra, per diversa distribuzione in pianta, variazione dei prospetti e il frazionamento dell' immobile a piano terra al civico 228.

Quest'ultimo frazionamento riguarda il magazzino oggetto di procedura esecutiva.

### **Descrizione**

- 1) *Piena proprietà magazzino, deposito sito nel Comune di Gela nella via Generale Cascino Antonio n. 228, distinto al catasto al foglio 189, part.IIa 35 sub 8;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il magazzino (oggetto del pignoramento) fa parte di un immobile sito in via Generale Cascino formato da piano terra, primo piano e lastrico solare. Confina a nord con magazzino di proprietà di [redacted] a ovest con proprietà di [redacted] Ad est con particella 34 di proprietà di [redacted] deceduto padre dell'esecutato.

Il magazzino (oggetto di pignoramento) deriva dal frazionamento di un immobile di dimensioni più grandi che ha generato due magazzini di dimensioni più piccole: il primo con ingresso sulla via Generale Cascino dal civico 226, il secondo (oggetto di pignoramento) con ingresso laterale da particella n.34 cui si accede dal civico 230 di via Generale Cascino (vedi ALL.1).

Il magazzino, oggetto di pignoramento, in catasto al foglio 189 particella 35 sub 8, accatastato con Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) Classe 4, rendita € 411.51 ed è di proprietà del Sig. [redacted] che è coniugato in regime di separazione dei beni. Il magazzino tenuto in buone condizioni pavimentato ed intonacato su tre lati, risulta in uso come garage al sir [redacted]. Si tratta di un locale delle dimensioni di circa mq. 83 (9,10 x 9,10) alto 4 metri ( ALL.1).

**Valore attribuito al magazzino € 55.000,00**

2)  $\frac{1}{2}$  proprietà lastrico solare piano 2° sito nel Comune di Gela nella via Generale Cascino Antonio n. 146, distinto al catasto al foglio 189, part.IIa 35 sub 5;

Il lastrico solare (oggetto del pignoramento) fa parte di un immobile sito in via Generale Cascino, formato da piano terra e primo piano. Vi si accede da un portone posto sulla via Generale Cascino al numero civico 226 che introduce ad una rampa di scale. La rampa di scale che dal primo piano porta al lastrico solare, non è rifinita, è senza pavimentazione e senza parapetto. Il lastrico solare non è pavimentato, ma ricoperto solo con una guaina bituminosa impermeabilizzante, i parapetti in tufo alti circa 80 cm non sono intonacati. (ALL.2).

L'intera superficie del lastrico solare risulta indivisa con la sorella [redacted] è possibile la divisione.

**Valore attribuito al lastrico solare € 15.000,00 (totale indiviso)**

I dati risultanti dai certificati ipotecari corrispondono a quelli che effettivamente risultano dagli atti di pignoramento tranne per quanto riguarda i numeri civici.

Dai certificati ipotecari risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati ereditati dal [redacted] nel 2003 dalla zia sig.ra [redacted].

Alla data della trascrizione del pignoramento sul magazzino sito nel Comune di Gela nella via Generale Cascino n. 228 (oggi 230), distinto al catasto al foglio 189, part.IIa 35 sub 8, descritto al punto [redacted].

n.1 gravava la seguente formalità: Ipoteca Legale del 11.07.2012 a favore di [redacted]  
numero di repertorio [redacted] nato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco conclusioni alle quali sono giunta.

Sulla scorta di quanto esaminato, e da quanto emerso dalla visita peritale, si può affermare quanto segue: I fabbricati di che trattasi sono ubicati nel territorio di Gela presso la via Generale Cascino con i numeri civici diversi da ciò che risulta sul pignoramento.

La valutazione è stata eseguita tenendo conto dei prezzi di mercato, dell'ubicazione e della natura dell'immobile.

Gela, 13.08.2014



Il C.T.U. ar

Emanuela Rom

*Emanuela Romano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it