

Sommario

Cap. I - PREMESSA	3
Cap. II - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
Cap. III - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
Cap. IV - CRITERI DELLA DIVISIONE	4

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Planimetria Ubicazione Immobile
4. Planimetria Stato di fatto scale 1:100
5. Planimetria progetto di divisione scala 1:100
6. Progetto di Divisione
7. Estratto di mappa catastale
8. Planimetria catastale



- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DOTT. ING. EMILIO PIZZARDI

Causa civile n° 1158/2015 Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Cap. I - PREMESSA

Con ordinanza del 15/09/2016, il Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi ha disposto la convocazione del sottoscritto dott. ing. Emilio Pizzardi, residente in Gela in Zinghì n. 37, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 674, nella qualità di CTU nominato per la stima del compendio pignorato nella procedura esecutiva RGE 36/2010 perché, sotto il vincolo del giuramento, risponda con breve relazione scritta al seguente quesito:

- Accertare se sia possibile, in riferimento al bene pignorato costituito dalla particella 194, sub 1 del foglio 255 distinto in catasto fabbricati, procedersi alla separazione in natura della quota spettante al debitore.

Cap. II - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Letti gli atti in causa, il sottoscritto ha inviato lettera raccomandata A/R alla parte debitrice e posta PEC ai procuratori intervenuti per comunicare l'inizio delle operazioni di sopralluogo. Alle ore 15,30 del giorno 01/09/2020 lo scrivente si è recato presso l'immobile oggetto di causa sito in Gela Piazza Salandra n. 3 costituito da un appartamento al piano sesto, identificato in catasto fabbricati al foglio 255 part. 194 sub 11. Sul posto si è presentato il sig. [REDACTED] nella qualità di fratello della sig.ra [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto ha preso visione dell'appartamento, ha eseguito un rilievo fotografico, ha rilevato le misure metriche e ha preso appunto su separati fogni che ha poi sviluppato in ufficio. Alle ore 17,25 sono state chiuse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo che è allegato alla presente.

Cap. III - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto di causa è posto al sesto piano di un immobile a 7 elevazioni fuori terra ed uno interrato sito in Gela nella Piazza Salandra n. 3 angolo via Senatore Damaggio. Esso è



distinto in catasto al Foglio 255 part.194 sub 11 categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani
rendita € 764,36.

Detto l'immobile, di cui fa parte l'appartamento oggetto di causa, confina nel suo complesso: a nord con la via Senatore Damaggio, a sud con altre unità immobiliari, ad est con Piazza Salandra, e ad ovest in parte con fabbricato [REDACTED] ed in parte con Vico Cauchi. L'anno di costruzione risale all'anno 1968, è stato realizzato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Gela il 29/08/1968 n. 320 ed è stata rilasciata regolare abitabilità. La sua struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con fondazioni del tipo a travi rovescie.

L'unità immobiliare ha una buona luminosità, ed è dotata di impianti tecnologici quali: idrico/sanitario, elettrico, gas, telefonico, riscaldamento autonomo, ascensore, impianto citofonico.

L'unità immobiliare oggetto di causa, è costituita da: un salone, n. 5 camere, uno studiolo, una cucina, n. 2 servizi igienici, un disimpegno-ingresso, un corridoio ed un ripostiglio per complessivi mq.169,23 di superficie utile calpestabile (vedasi planimetria allegata).

Detto appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura: pavimentazione in marmo di buona qualità nelle camere e piastrelle negli accessori (cucina, balconi pensili, servizi igienici); rivestimenti delle pareti in parte con carta da parati e in parte con ducotone, Infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC, infissi interni in legno mentre la porta d'ingresso è del tipo blindata. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, anche se non risulta abitata, si presenta buono anche in considerazione dell'epoca di costruzione che risale al 1968.

Cap. IV - CRITERI DELLA DIVISIONE

Dalla verifica della documentazione in atti e dagli accertamenti eseguiti in fase di sopralluogo presso l'appartamento oggetto di causa sito Gela Piazza Salandra n. 3 angolo Via Senatore Damaggio distinto in catasto al Foglio 255 part.194 sub 11, il sottoscritto ritiene che tecnicamente è possibile procedere alla separazione in natura della quota spettante al debitore.

Nell'elaborazione del progetto di divisione dell'immobile oggetto di causa il sottoscritto ha ritenuto di partire dall'ipotesi di attribuire un valore unitario uguale per l'intera superficie



dell'appartamento e considerare il valore della superficie dei balconi al 25%. Pertanto, lo scrivente ha preceduto ad individuare una porzione di appartamento pari ad 1/6 di superficie lorda che potesse avere le caratteristiche dell'indipendenza senza interferire con la restante parte e che potesse usufruire degli impianti idrici e igienici in modo da non dovere intervenire con eccessive modifiche/adequamenti che potrebbero fare risultare antieconomico l'intervento stesso. Procedendo in tal senso è stato elaborato un progetto di divisione che è allegato alla presente. Tale progetto di divisione (ma vale per qualsiasi altro progetto che si potesse elaborare) necessita comunque di intervenire per separare l'utenza idrica, elettrica, del gas e comporta sostenere un costo. Inoltre, a seguito di tale divisione, la parte restante dell'appartamento [REDACTED]

[REDACTED] subirà una diminuzione del prezzo di mercato a seguito dell'esistenza di n. 2 ingressi con un atrio in comune.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela, li 24/10/2020

Il C.T.U,
(Dott. Ing. Emilio Pizzardi)





Foto 1 – Vista dalla Piazza Salandra



Foto 2 – Vista portoncino di ingresso e porta ascensore dal vano scala





Foto 3 – Ingresso Appartamento

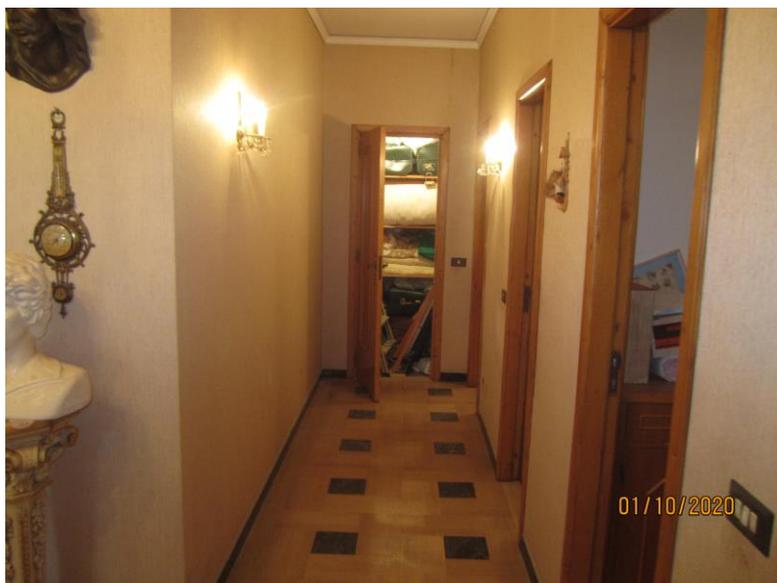
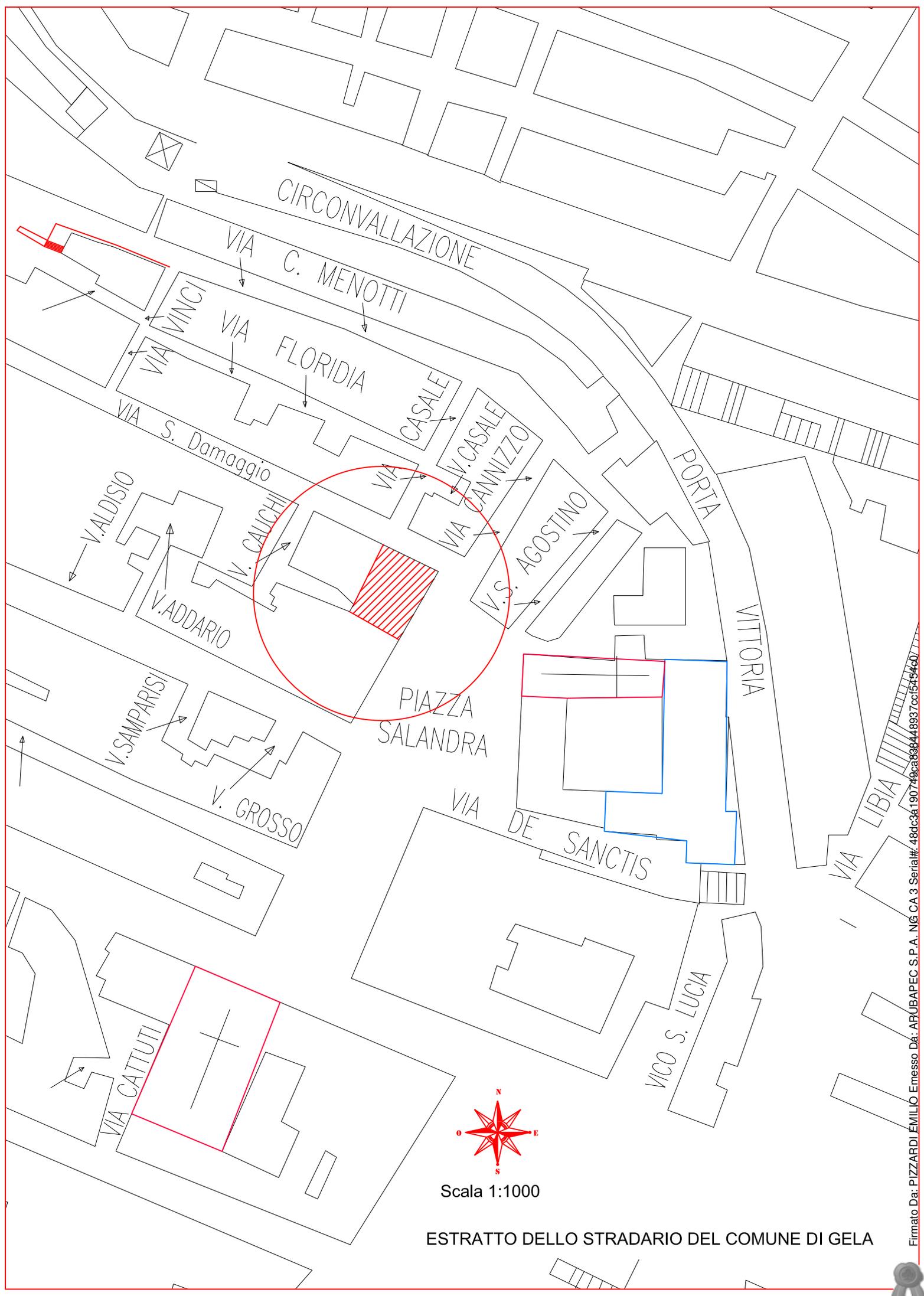


Foto 4 – Vista porzione appartamento quota spettante al debitore





Scala 1:1000

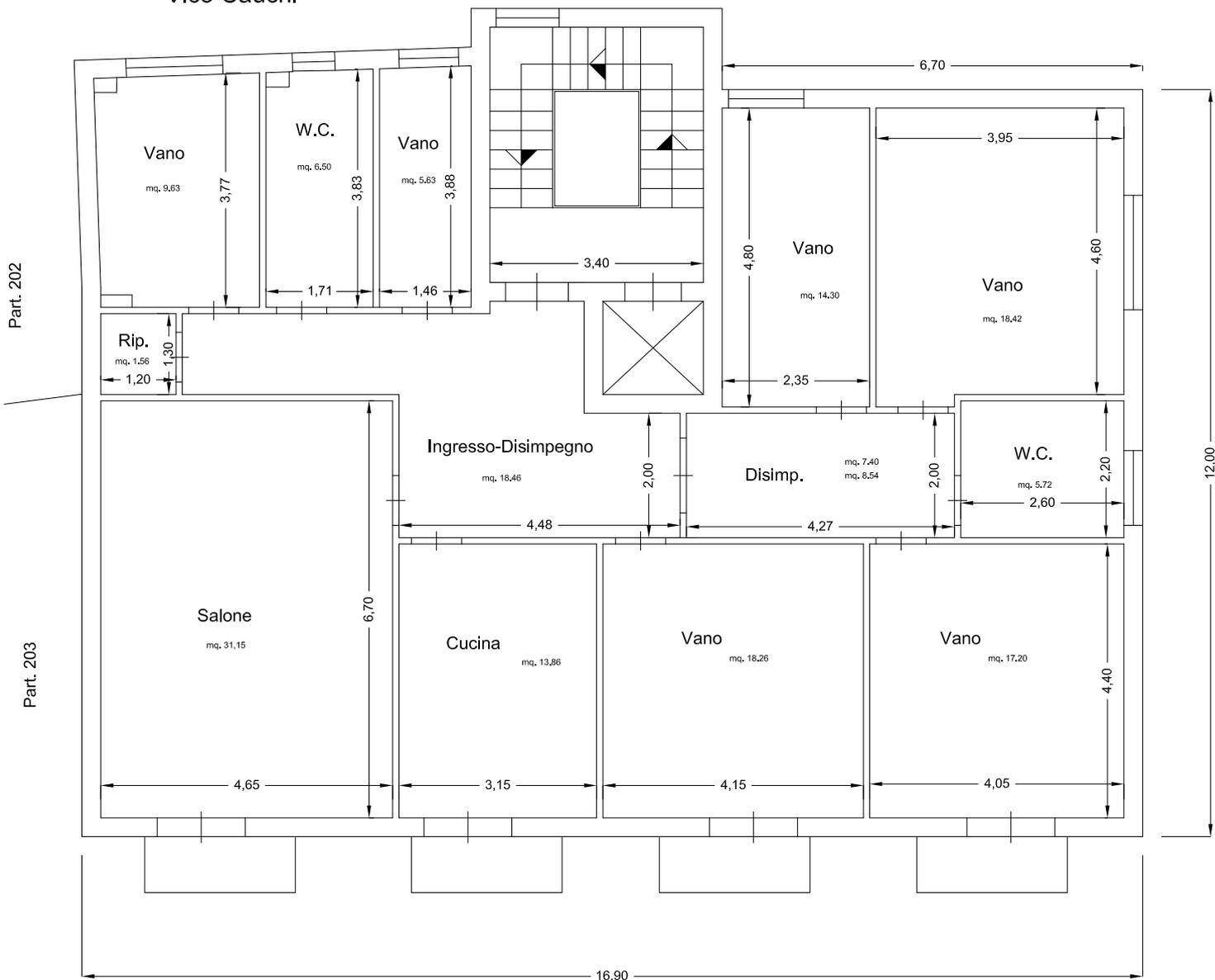
ESTRATTO DELLO STRADARIO DEL COMUNE DI GELA

Firmato Da: PIZZARDI EMILIO Emesso Da: APUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486c3a190749cca898448937cc15454cd



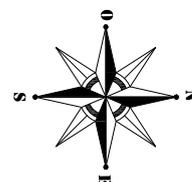
STATO DI FATTO

Vico Cauchi



PIAZZA SALANDRA

PLANIMETRIA 6° PIANO



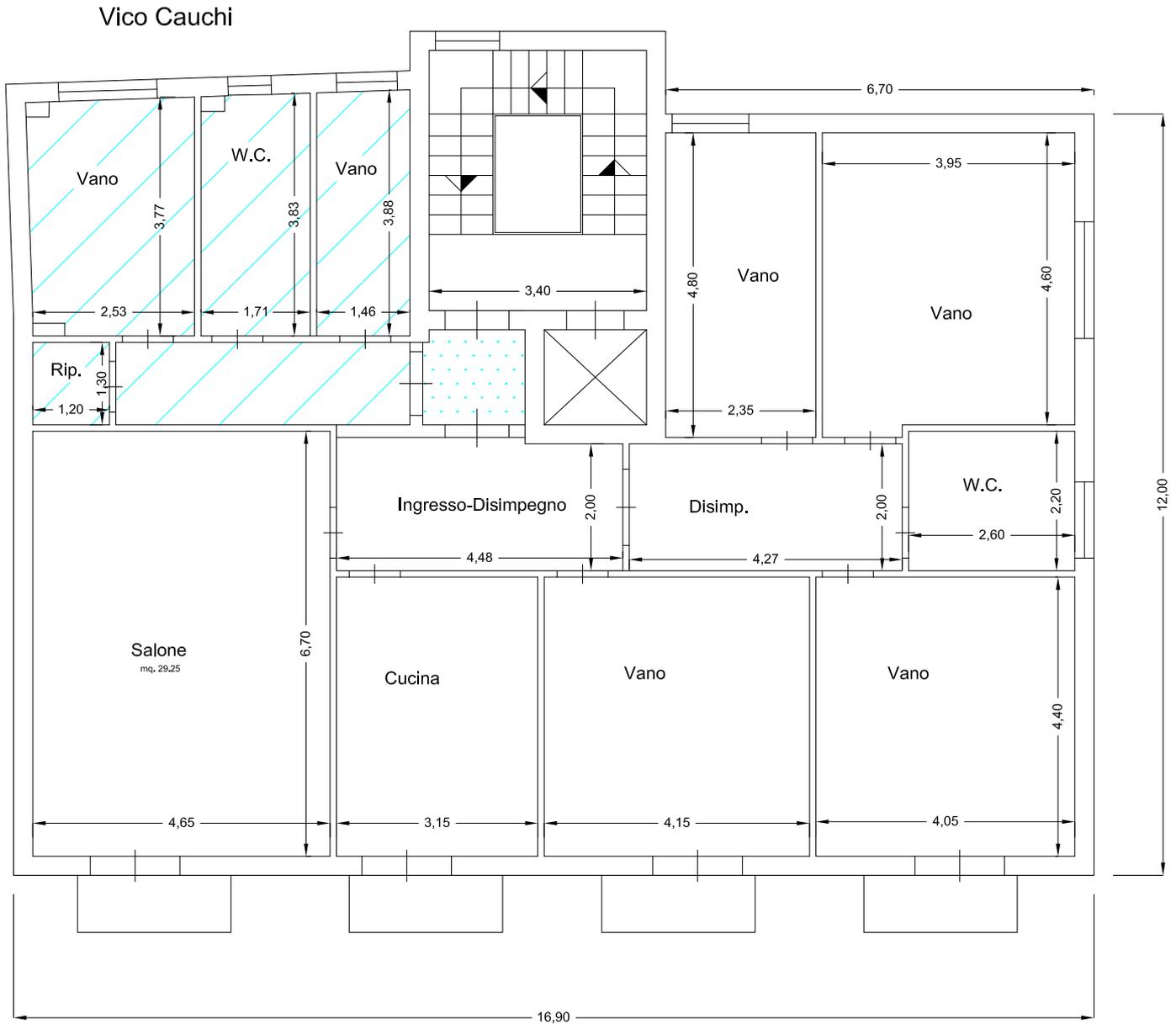
Scala 1:100

VIA SENATORE DAMAGGIO

Firmato Da: PIZZARDI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486c3a190749cca838448937ccf5454c0



PROGETTO DI DIVISIONE



PIAZZA SALANDRA

PLANIMETRIA 6° PIANO

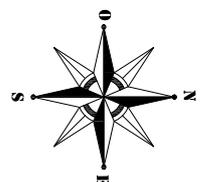
LEGENDA



Quota divisa spettante al debitore



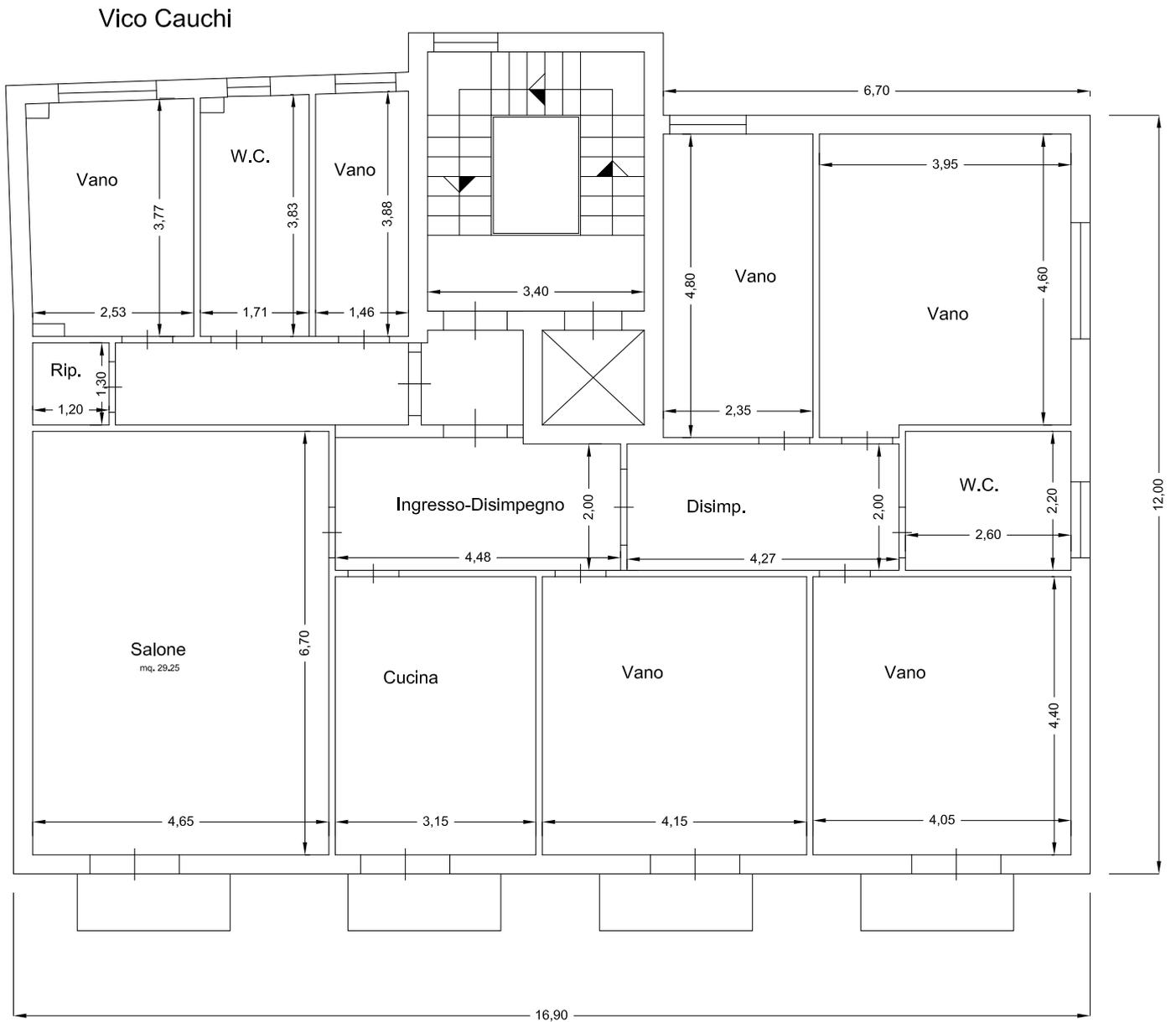
Area ingresso comune



Scala 1:100

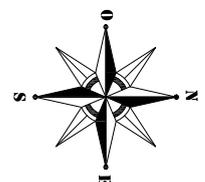


PROGETTO DI DIVISIONE



PIAZZA SALANDRA

PLANIMETRIA 6° PIANO



Scala 1:100

VIA SENATORE DAMAGGIO

Firmato Da: PIZZARDI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486c3a190749cca838448937ccf5454c0





N=38800

E=42200