

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni Immobiliari

2a Integrazione alla
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONTRO

procedura n. 116/2013 R.E.I.

GIUDICE: Dott.ssa Alessia Romeo
DATA UDIENZA: 21 gennaio 2021

CT.U.:



- 1. PREMessa E QUESITI..... 2
- 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO..... 4
- 2.1 Risposta AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1) 4
- 2.2 Risposta AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2) 5



Firmato Da: [Redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d9366321ec6ef6c8ad9987ca769a21c



Firmato Da: [Redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d9366321ec6ef6c8ad9987ca769a21c

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA
DALLA [REDAZIONE] N° 116/2013.2A
INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Il/lra dott./ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 10/07/2020 la sottoscritta ing. [REDAZIONE] con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva chiamata dalla S.V.L. ad integrare la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 116/2013promossa dalla [REDAZIONE]

[REDAZIONE] elettivamente domiciliata in Siracusa in [REDAZIONE] presso lo studio dell'avv. [REDAZIONE] la rappresentanza e difende, contro [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] e contro il [REDAZIONE] (S.R.L) in data 21/08/1959, elettivamente domiciliato in [REDAZIONE] lo studio [REDAZIONE] che lo rappresenta e difende. Veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria quarantacinque giorni decorrenti dalla comunicazione del decreto di nomina, ovvero entro il 28.08.2020.

La sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 03/08/2020 alle ore 9.30presso l'immobile adibito a piscina e palestra, comunicando lo stesso ai creditori a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo posta certificata.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'impianto sportivo della [REDAZIONE] sito in Priolo Gargallo, Via Pirandello n. 13, dove trovava il signor [REDAZIONE] qualità di legale rappresentate [REDAZIONE] avv. Materazzo Simona, nella qualità di custode giudiziario.

Accompagnata dai presenti, si ispezionava l'immobile adibito a piscina e palestra di cui all'atto di [REDAZIONE]

2

pignoramento, visionando la piscina al piano terra e la palestra a piano primo, eseguendo filevi fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 11.30 la sottoscritta concludeva le operazioni peritali.

In data 07.08.2020 la sottoscritta chiedeva una proroga di giorni 90 a partire dal 28.08.2020.

Successivamente, si riteneva necessario un ulteriore sopralluogo, che la sottoscritta fissava per il giorno 22/10/2020 alle ore 10.00 presso l'immobile adibito a piscina e palestra, comunicando lo stesso ai creditori a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo posta certificata.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'impianto sportivo [REDAZIONE] sito in Priolo Gargallo, Via Pirandello n. 13, accompagnata dai collaboratori [REDAZIONE] facenti parte della [REDAZIONE] pitta che si occupa di realizzazione e di manutenzione di impianti sportivi. La loro collaborazione si rendeva necessaria come riferimento per la redazione della quantificazione dei costi degli interventi ritenuti necessari per il ripristino di condizioni ordinarie dell'immobile.

Sui luoghi trovava il [REDAZIONE] di legale rappresentate della [REDAZIONE] e [REDAZIONE] nella qualità di C.T.P.

Accompagnata dai presenti, si ispezionava l'immobile adibito a piscina e palestra di cui all'atto di pignoramento.

Alle ore 10.45 la sottoscritta concludeva le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti punti:

1. *individuati il giusto prezzo locativo dell'immobile alla data del pignoramento (Cass. 1982/2462) al fine di poterne dare avviso ai potenziali acquirenti per le conseguenti determinazioni ex art. 2923, III comma c.c;*
2. *accerti lo stato dell'immobile anche al fine di individuare i costi di eventuali interventi che dovessero ritenersi necessari.*

3

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESTIONARIO (CUI AL PUNTO 1)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.I., si chiede alla sottoscritta di individuare l'esatto valore locativo dell'immobile destinato a piscina e a palestra alla data del pignoramento, ovvero alla data del 14.03.2013.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) è possibile desumere che non ci sono state sensibili variazioni del valore dei canoni locativi per gli immobili dal 2013 al 2019. Pertanto si farà riferimento a quelli dell'anno 2019.

Si riportano a seguire le superfici dell'immobile suddetto, indicate nell'originaria relazione di stima:

SUPERFICI IMPIANTO SPORTIVO	
mq	
piscina	1.633,85
palestra	488,92
SUP. TOTALE	2.122,77

Tenuto conto che l'immobile nell'anno 2013 si trovava in condizioni normali di manutenzione, e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ovvero ubicazione, consistenza, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, potenzialità, considerando un valore di locazione medio tra quello desunto dalla banca dati dell'OMI e quello corrente per strutture similari pari a 3,6 €/mq x mese, considerando che l'attività di piscina e palestra rimane in attivo per circa 8 mesi all'anno, si desume che il canone locativo mensile applicabile all'immobile, ovvero separatamente alle due attività di piscina e palestra nel primo trimestre 2013, è pari a

PISCINA: (1.633,85 mq x 3,6 €/mq x mese x 8 mesi) / 12 mesi = 3.921,24 €/mese
PALESTRA: (488,92 mq x 3,6 €/mq x mese x 8 mesi) / 12 mesi = 1.173,41 €/mese

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che corrisponde al valore locativo richiesto:

4

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 439356321ec6e1c6b5d9987ca769a21c

	canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte (€/mese)
PISCINA	€ 3.921,24	€ 2.940,93
PALESTRA	€ 1.173,41	€ 880,06

Pertanto, arrotondando i valori ottenuti, il canone locativo mensile relativo all'anno 2013 per la piscina e per la palestra è rispettivamente pari a

PISCINA: 2.900,00 €/mese

PALESTRA: 800,00 €/mese

2.2 RISPOSTA AL QUESTIONARIO (CUI AL PUNTO 2)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.I., si chiede alla sottoscritta di accertare lo stato dell'immobile anche al fine di individuare i costi di eventuali interventi che dovessero ritenersi necessari.

I danni rilevati al piano terra dell'immobile, destinato a piscina, sono i seguenti:

- o presenza di lesioni e distacco puntuale dello strato di copriferro in corrispondenza delle travi in precompresso a sostegno della copertura dell'immobile;
- o presenza di lesione in corrispondenza della sommità di un pilastro interno;
- o ossidazione delle ringhiere poste a protezione dei camminamenti interni;
- o ossidazione dei corpi illuminanti interni, che si presentano ammalorati e falscenti;
- o ossidazione delle condotte UTA facenti parte dell'impianto di trattamento e ricambio d'aria, sia di quelli passanti al di sotto della pavimentazione in PVC, con griglie complanari alla pavimentazione stessa, sia di quelli aerei posti in corrispondenza del perimetro della struttura;
- o segni di pericolamento in corrispondenza di alcuni paramenti murari confinanti con l'esterno;
- o generale assenza di manutenzione determinata dalla presenza di difetti di non grave entità relativi a opere di finitura.

5

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c3356321ec6e1c6b5d9987ca769a21c

Il danno rilevato al piano primo dell'immobile, destinato a palestra, consiste nella presenza di buchi in un tratto di grondaia per lo smaltimento delle acque piovane, che provoca infiltrazioni durante i fenomeni meteorici.

Facendo seguito al rilievo e all'analisi dello stato dei luoghi, la sottoscritta ha redatto un computo metrico estimativo inerente gli interventi di propria competenza, ovvero gli interventi di natura strettamente edile e strutturale. Non è stato inserito nel computo metrico alcun intervento relativo agli impianti e alle condotte U.T.A., in quanto tali interventi sono subordinati ad un calcolo e a una verifica degli impianti esistenti che non rientrano nelle competenze della sottoscritta.

Per la redazione del computo metrico, allegato alla presente relazione, la sottoscritta si è basata sul Prezzario della Regione Sicilia 2019, che comprende tutti gli oneri per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e presuppone l'impiego di materiali di ottima qualità, corredati di marchi e di attestazioni di conformità; inoltre comprende le spese per la sicurezza, le spese generali e l'utile d'impresa, e si intende al netto dell'I.V.A. Al di fuori della voce di Prezzario, la sottoscritta ha fatto riferimento sia ai correnti prezzi di mercato sia al preventivo fornito dalla ditta [REDACTED] s.r.l.s. di cui ha chiesto collaborazione, come anticipato al paragrafo 1, e i prezzi forniti comprendono tutti gli oneri per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, presuppongono l'impiego di materiali di ottima qualità, corredati di marchi e di attestazioni di conformità; inoltre comprendono le spese per la sicurezza, le spese generali e l'utile d'impresa, e si intendono al netto dell'I.V.A.

In sintesi, l'entità dell'intervento di definizione dell'area occupata senza titolo ammorita, arrotondando il valore ottenuto, a **266.009,00 €** I.V.A. esclusa.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- documentazione fotografica;
- computo metrico estimativo.

Si allegano altresì:

- verbali di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluoghi;
- nota spese prodotta dalla [REDACTED];
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Nota, 18 novembre 2020

IL C.T.U.



6

Firmato Da: [REDACTED] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 409366821ec60f6c81d9987ca769a21c

7

Firmato Da: [REDACTED] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 409366821ec60f6c81d9987ca769a21c

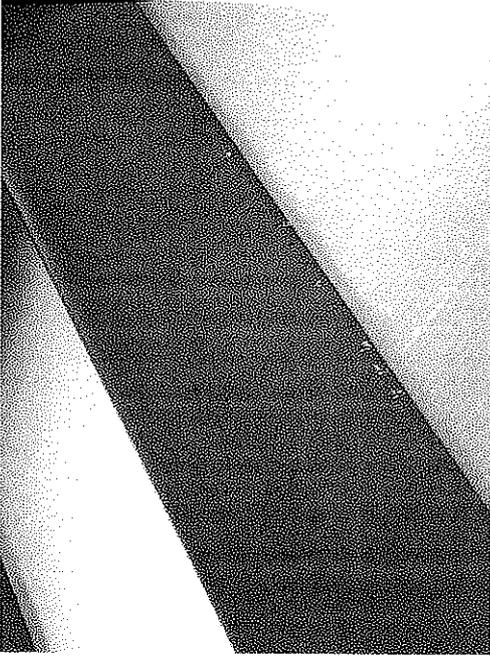


FOTO 2 - foto in dettaglio

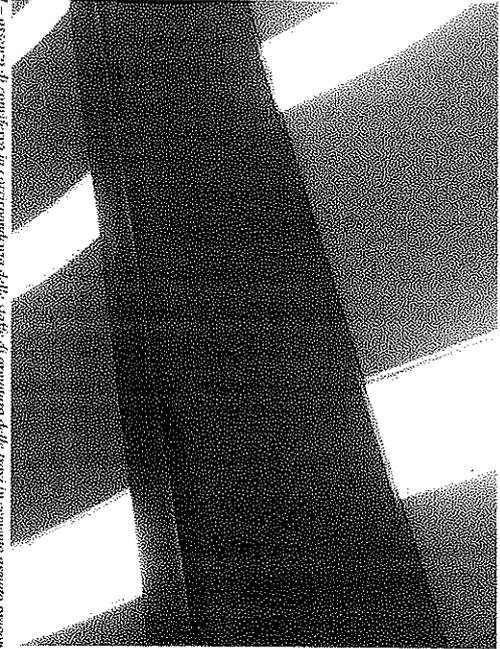


FOTO 1 - presenza di capiscampo in corrispondenza di un foro di ventilazione in corrispondenza di un foro di ventilazione



Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c9265321ec6af6c8d9907ca769a21c

8

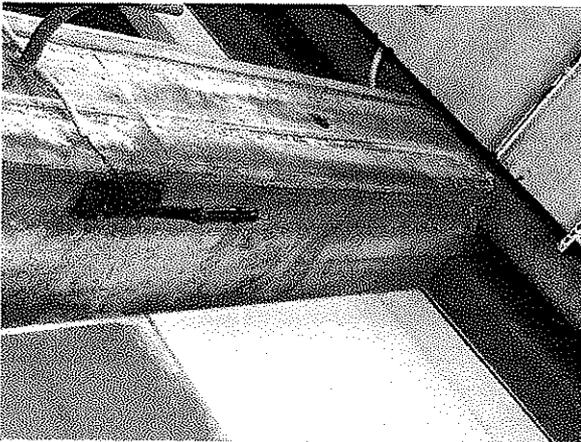


FOTO 1 - Assunzione delle parti sanitarie del plinto

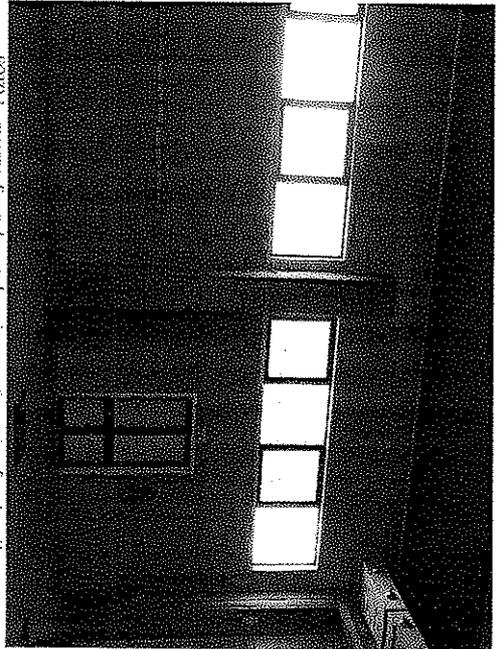


FOTO 3 - presenza di predeformatore lungo i paramenti murari collegati con il sistema



Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d5966321ec66efc8ad9987ca769a21c

9



FOTO 6

FOTO 5 - condotte UTA di 40 sono delle perforazioni, formate in ossidato

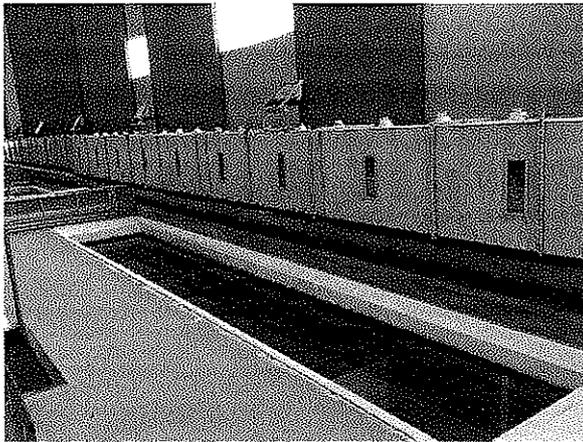
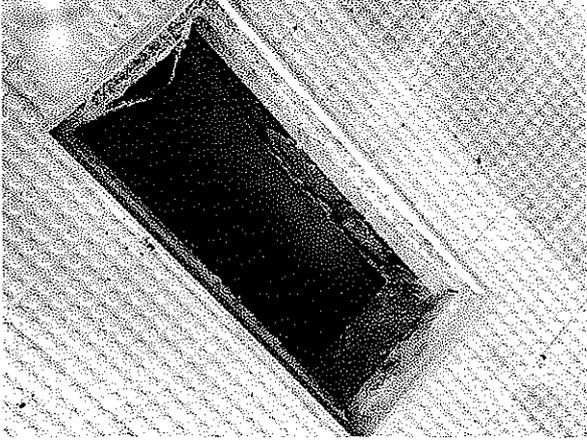


FOTO 8

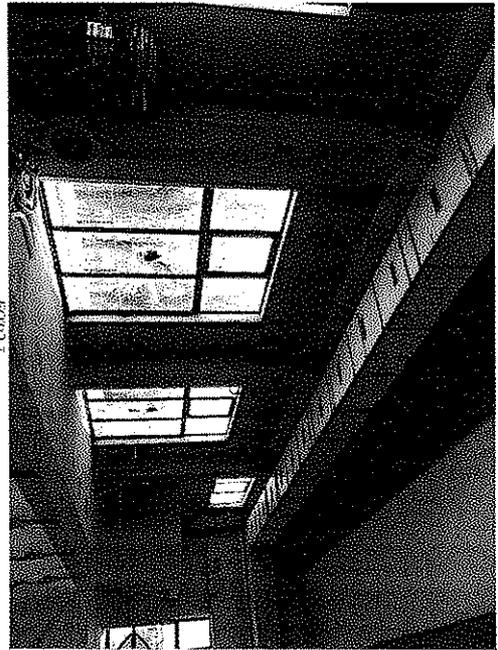


FOTO 7





Finito Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d89f69321ec6cfcbad9987ca769a21c

1/2/12/9 - comole di grande con presenza di forti

