

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **170/2016** - G.E. dott.ssa **LEONARDI GABRIELLA ANNA**

DEBITORE:

CREDITORE:

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., GIA' BANCO BPM (GIÀ BANCO POPOLARE
SOCIETÀ COOPERATIVA)**

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A.

SURROGANTE/SOSTITUTO:

BANCO BPM

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA n° 2 del 26/10/2021

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra



1) GENERALITA'

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta, arch. Rosaria Allegra, ad integrazione della precedente relazione di consulenza tecnica depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 12/11/2016, su disposizione del G.E., dott.ssa Cultrera Concita, e successiva relazione integrativa di consulenza tecnica depositata in data 12/12/2019, su disposizione del G.E., dott.ssa Cultrera Concita.

VISTO il verbale d'udienza del 02/09/2021, nel quale l'Ill.mo Giudice *“visto quanto rilevato da parte eseguita in merito alla comunione con l'immobile limitrofo degli impianti idrico e fognario; ritenuto di verificare con l'esperto le superiori circostanze e le spese necessarie per la separazione, se possibile, degli impianti, dispone che l'esperto verifichi quanto sopra indicato”*,

CIO' POSTO,

la sottoscritta CTU ha effettuato un nuovo sopralluogo.

In data 08/09/2021, in seguito a colloquio telefonico con la sig.ra _____ concordava di effettuare le operazioni peritali di sopralluogo il giorno 24/09/2021 presso l'immobile sito in Avola, cortile Attardo, 8, distinto al N.C.E.U. del comune di Avola al fg. 80 p.lla 10372 sub 1, al fine di verificare quanto evidenziato dalla parte eseguita.

Con lettera PEC dell'11/09/2021 (**“ALLEGATO n. 1”**) erano state informate delle operazioni peritali di “Sopralluogo n. 4” e convocate, per il giorno 24/09/2021 alle ore 16.30, presso l'immobile sito nel Comune di Avola, cortile Attardo, 8, distinto al N.C.E.U. del comune di Avola al fg. 80 p.lla 10372 sub 1, sia l'avv.to Macca Valeria, in qualità di Custode Giudiziario dell'immobile sopraccitato, che l'avv. Monni Angela Gabriella, legale della parte eseguita.

Risultò presente la _____

In sede di sopralluogo, la CTU ha individuato e visionato, internamente ed esternamente all'immobile, sia l'impianto idrico che fognario.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 4” (**“ALLEGATO n. 2”**).



2) VALUTAZIONI C.T.U.

Relativamente all'impianto idrico, l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso l'allacciamento alla rete pubblica dell'acquedotto, con contatore installato esternamente sul prospetto principale dell'immobile pignorato (Foto 1).



Foto 1 – Contatore idrico

Poiché l'erogazione dell'acqua non avviene H24 ed anche la pressione non è sufficiente, è stato installato un sistema di sollevamento ausiliare (autoclave - Foto 2-3), in maniera da raggiungere i piani superiori del fabbricato (ove è ubicato un serbatoio di accumulo), così da ovviare agli inconvenienti dati dalla non continua erogazione pubblica e scarsa pressione.



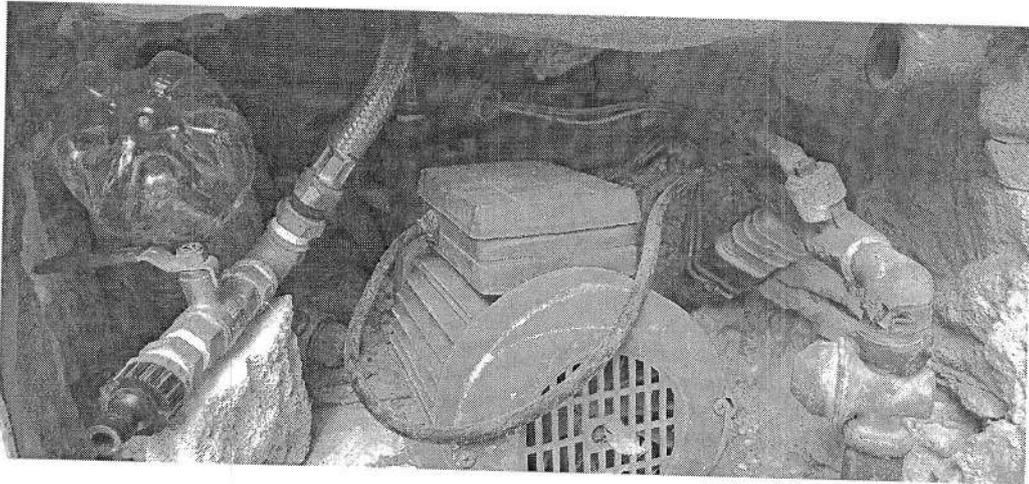


Foto 2 – Motore autoclave

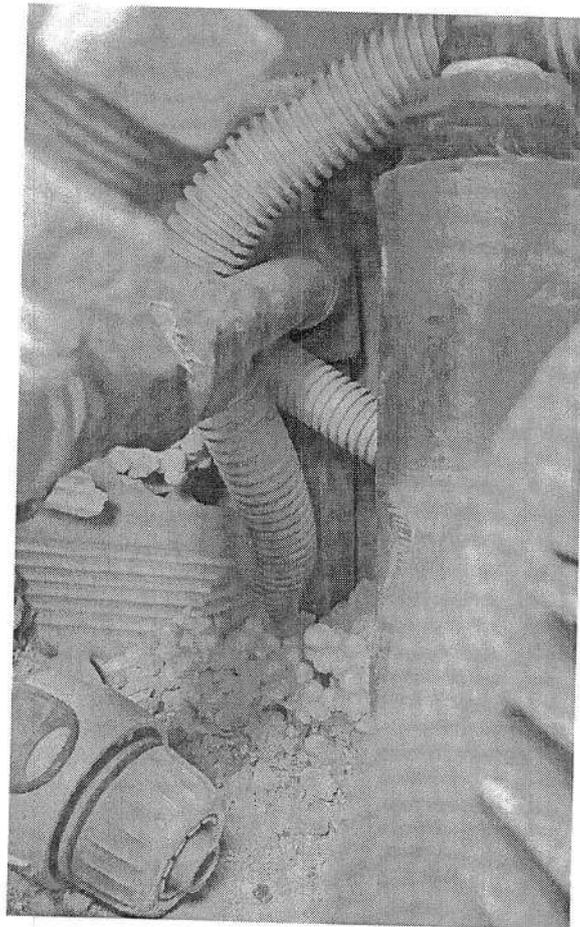


Foto 3 – Motore autoclave



Tuttavia, mentre la rete idrica si sviluppa sull'immobile oggetto del pignoramento (Foto 4), il serbatoio di accumulo (Foto 4 - 5) è ubicato sul terrazzino dell'unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

Questo fa sì che l'impianto sia in comunione tra le due unità.

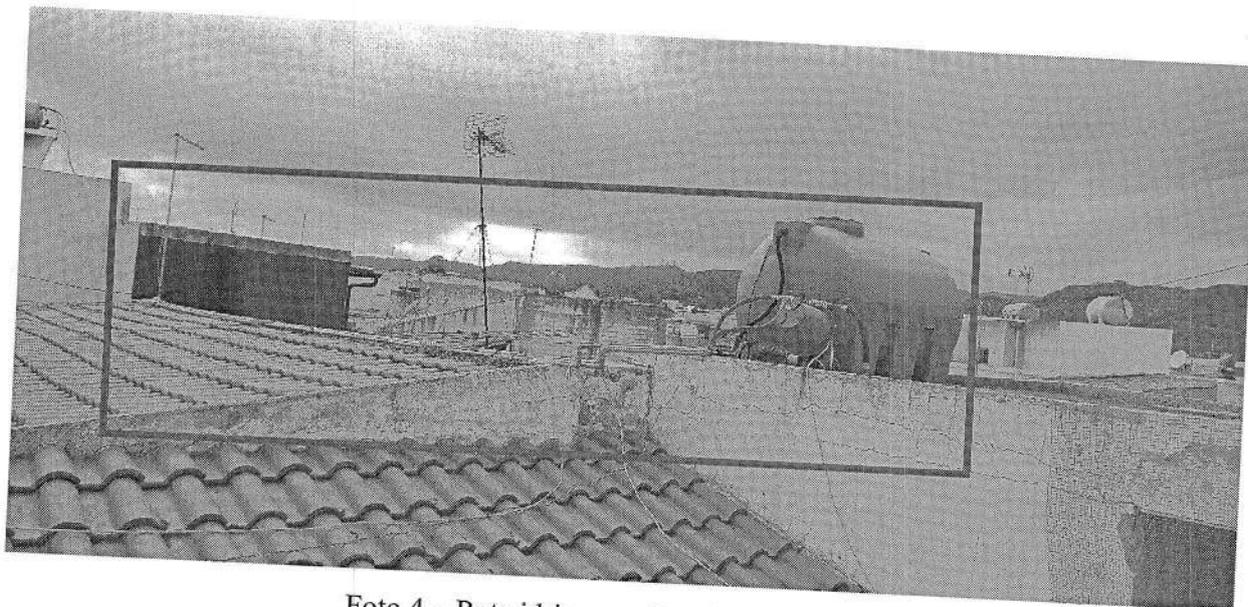


Foto 4 – Rete idrica e serbatoio di accumulo

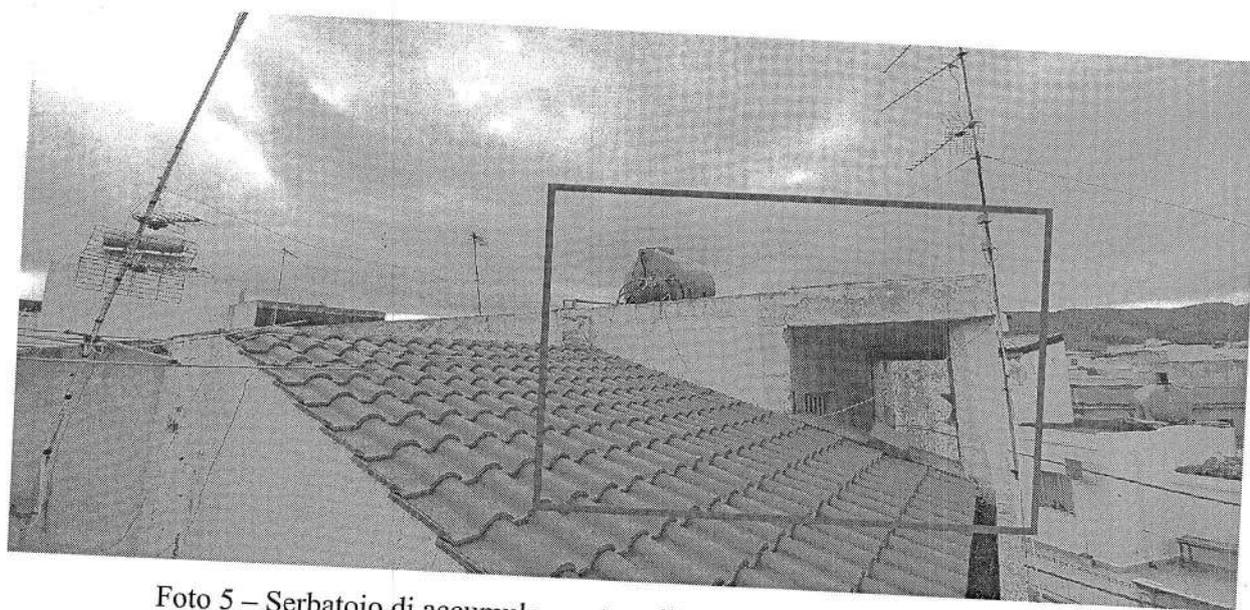


Foto 5 – Serbatoio di accumulo, posto sull'unità immobiliare non pignorata



Per ovviare all'inconveniente, occorrerebbe pertanto intercettare la condotta idrica in un punto ricadente all'interno dell'immobile oggetto del pignoramento, dove poter allocare il serbatoio. Tale serbatoio potrebbe essere posto agevolmente all'interno della stessa unità immobiliare, nel locale ripostiglio al II piano, la cui linea idrica (come rappresentato nella Foto 6) è installata fuori traccia.



Foto 6 – Linea idrica fuori traccia, nel locale ripostiglio



Il posizionamento del serbatoio andrebbe a generare un sovraccarico di peso, gravante sul solaio del piano in questione; in tal caso, occorrerebbe consolidare l'area in cui andrebbe posto il serbatoio, con l'inserimento di un piano rialzato e rinforzato con putrelle in ferro.

Il costo di tale operazione, unitamente all'acquisto del serbatoio da 1.000 l, del press control, della pompa sommersa e della manodopera, andrebbe detratto dal valore dell'immobile.

Relativamente all'impianto fognario, allacciato alla rete comunale, è stato effettuato un esame visivo del pozzetto esterno (Foto 7), dal quale è emerso che sono presenti due scarichi che in esso confluiscono (Foto 8):

- il primo proveniente dalla condotta del bagno, che scarica nel succitato pozzetto;
- il secondo proveniente dalla cucina, che, però, risulta tappato (Foto 9), lasciando presupporre che lo scarico avvenga in altra parte.

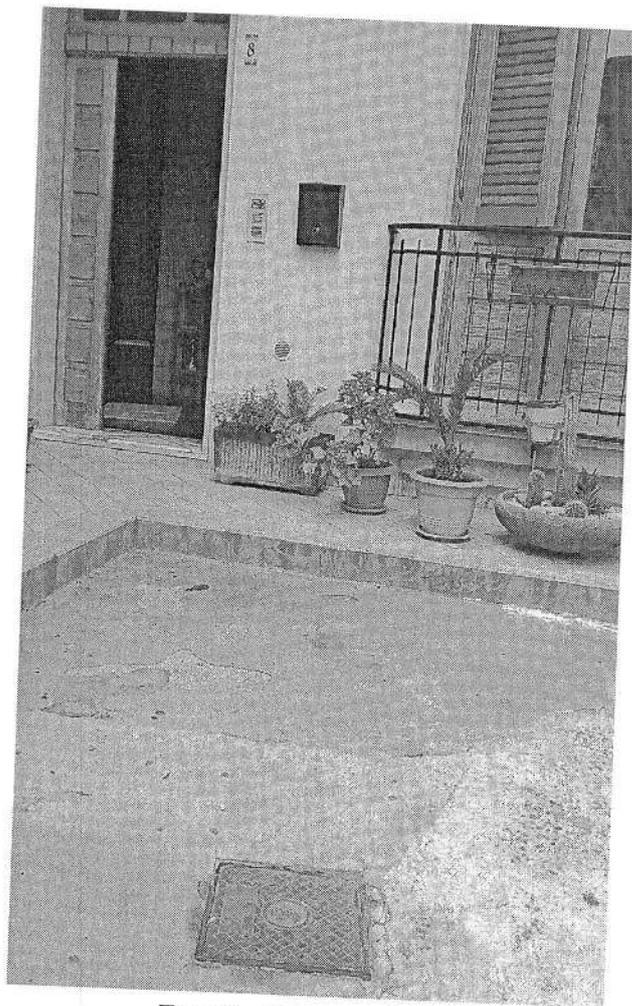


Foto 7 – Pozzetto fognario



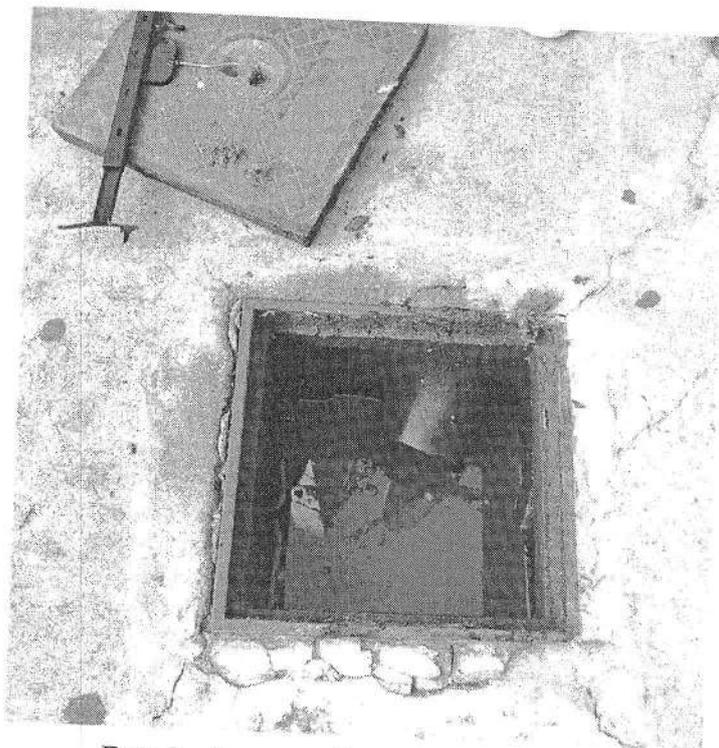


Foto 8 – Presenza di n° 2 linee di scarico

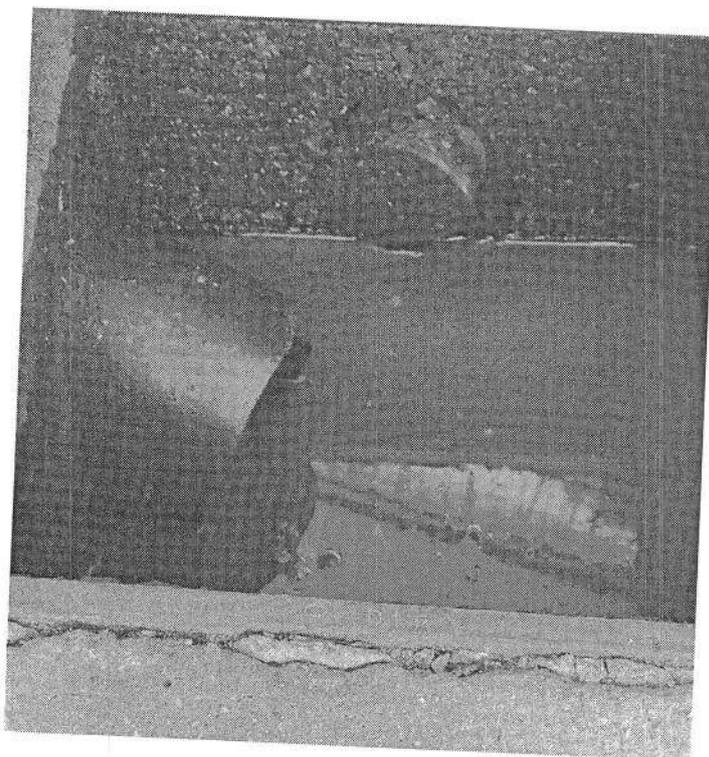


Foto 9 – Scarico della cucina tappato



Al fine di rendere indipendente l'impianto, occorrerebbe intercettare la linea originale della condotta fognaria e realizzare il nuovo allaccio, detraendo il costo dei lavori dal valore dell'immobile.

▪ **Valutazione del bene pignorato**

Premesso che:

- la comunione degli impianti idrico e fognario dell'immobile pignorato con l'immobile limitrofo non rappresenta un ostacolo alla vendita dell'immobile pignorato;

ne consegue che occorrerà provvedere ai seguenti lavori:

1. in riferimento all'impianto idrico:

- intercettazione della condotta;
- consolidamento solaio, per posizionamento serbatoio;
- acquisto serbatoio da 1.000 l, press control, pompa sommersa;
- collocamento serbatoio all'interno del locale ripostiglio;
- manodopera;

2. in riferimento all'impianto fognario:

- intercettazione della condotta;
- realizzazione allaccio;
- manodopera.

CIO' POSTO,

ai fini della stima, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile (pag. 10 della relazione integrativa di consulenza tecnica depositata, telematicamente, il 12/12/2019) l'importo relativo alle spese necessarie per la separazione dei due impianti.

Come calcolato nella relazione di consulenza tecnica depositata il 12/12/2019, il valore di stima del fabbricato "1A", V_{1A} , è

$$V_{1A} = \text{€} . 187.534,36$$

La stima definitiva del fabbricato "1A", $V_{1A\text{def}}$, si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la separazione dell'impianto idrico ($D_{A\text{-IDR}}$) e dell'impianto fognario ($D_{A\text{-FOGN}}$); avremo



$$V_{1Adef} = V_{1A} - D_A$$

$$D_A = D_{A-IDR} + D_{A-FOGN}$$

$$D_{A-IDR} = \text{€. } 2.000,00$$

$$D_{A-FOGN} = \text{€. } 3.000,00$$

$$D_A = D_{A-IDR} + D_{A-FOGN} = \text{€. } (2.000,00 + 3.000,00) = \text{€. } 5.000,00$$

$$V_{1Adef} = V_{1A} - D_A = \text{€ } (187.534,36 - 5.000,00) = \text{€. } 182.534,36$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1Adef} =$	€. 182.534,36
---------------	----------------------

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Lettera del 11/09/2021 spedita, via PEC, all'avv.to Macca Valeria, in qualità di Custode Giudiziario dell'immobile sopraccitato, ed all'avv. Monni Angela Gabriella, legale della parte esecutata, per comunicazione "operazioni peritali di Sopralluogo n° 4";
- ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo n. 4;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, li 26/10/2021

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

