

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 170/2016 - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

**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**

**IL C.T.U.**

arch. Rosaria Allegra



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, in data 07/10/2019, la cui notifica è stata effettuata in data 08/10/2019.

VISTA la relazione dell'avv. Valeria Macca, custode giudiziario e delegato alla vendita nella procedura in oggetto, del 23/09/2019, nella quale il professionista delegato constatava:

- *“l'esistenza di tre aperture, in corrispondenza di ciascun piano, che danno accesso a tre vani”*, in occasione del secondo accesso all'immobile pignorato;
- che *“la stessa esecutata ammetteva che dette aperture preesistevano alla redazione della consulenza tecnica ed alla concessione del mutuo ipotecario e danno accesso ad un immobile adiacente a quello pignorato, di proprietà della medesima : \_\_\_\_\_ ma distinto catastalmente da esso e non oggetto del compendio pignorato”*;
- pur non essendo *“tali vani, in alcun modo, oggetto del compendio pignorato, tuttavia, è altrettanto evidente che di essi e della possibilità di accesso dall'immobile pignorato non si fa alcuna menzione nella perizia depositata in atti e nelle relative planimetrie”*;
- che *“dovrebbero, quantomeno, essere quantificati i lavori di riduzione in pristino e di chiusura dei relativi accessi”*;

CIO' POSTO,

- la sottoscritta CTU ha effettuato un nuovo sopralluogo.

In data 21/10/2019, in seguito a colloquio telefonico con la \_\_\_\_\_, si concordava di effettuare le operazioni peritali di sopralluogo il giorno 30/10/2019 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 dal Custode giudiziario.

Con lettera spedita via PEC il 21/10/2019 (**“ALLEGATO n. 1”**) erano state informate delle operazioni peritali di “Sopralluogo” e convocate, per il giorno 30/10/2019 alle ore 9.00, 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 esecutata.

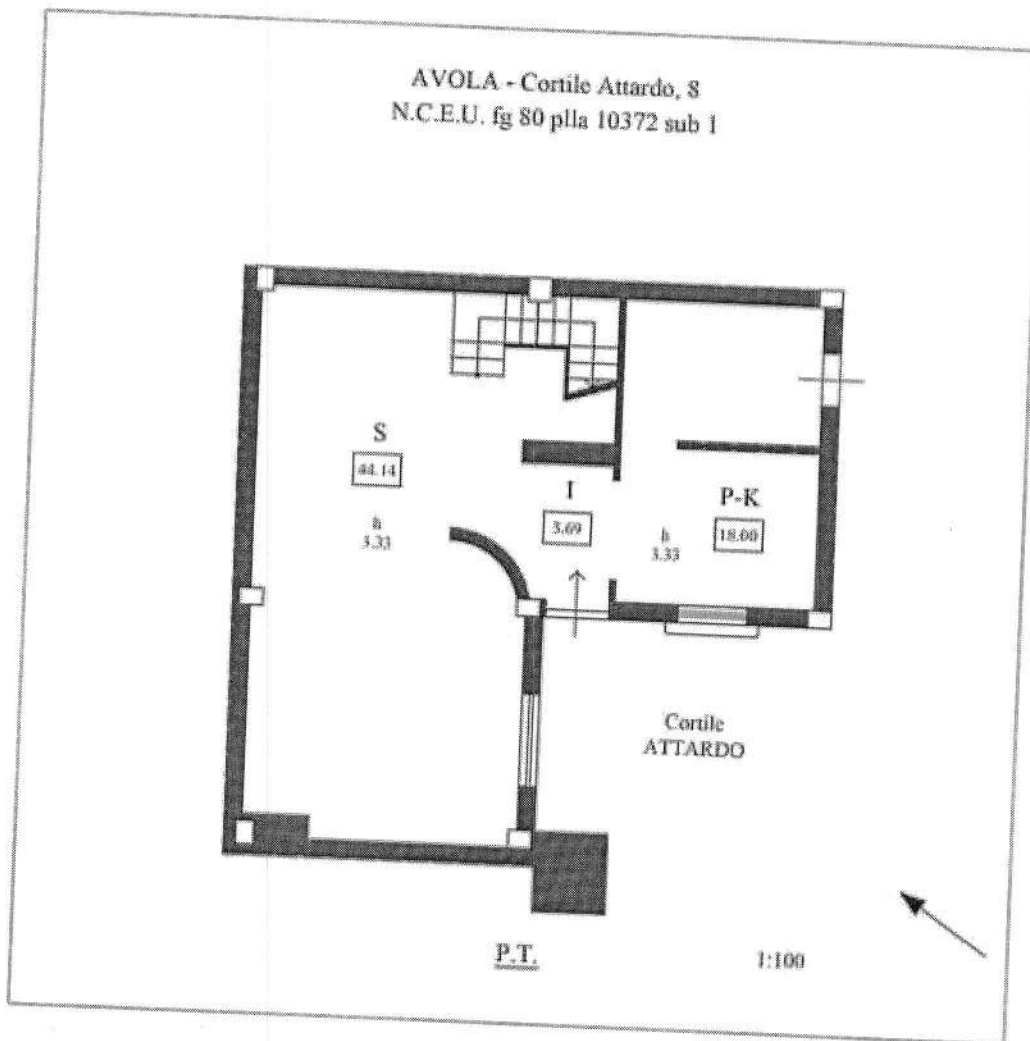
Risultarono presenti \_\_\_\_\_ e l'avv. Macca Valeria.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (**“ALLEGATO n. 2”**).



In sede di sopralluogo la CTU ha riscontrato l'esistenza di tre aperture (come anticipato dal custode nella relazione del 23/09/2019), ubicate rispettivamente:

- al P.T., in corrispondenza della cucina;
- al I P., in corrispondenza della cameretta;
- al II P., in corrispondenza del living.



Ubicazione dell'apertura a P.T., in corrispondenza della cucina



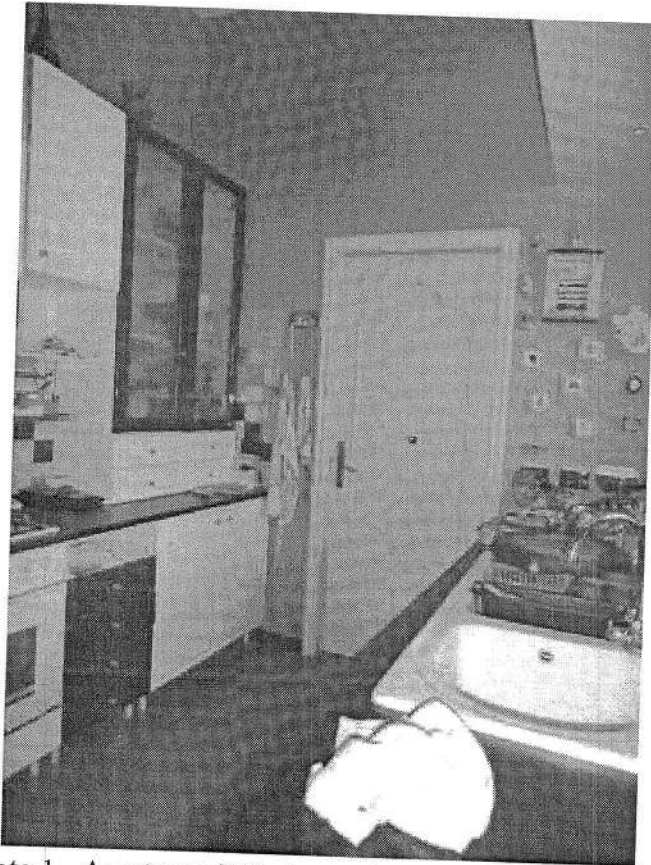


Foto 1 - Apertura a P.T., in corrispondenza della cucina

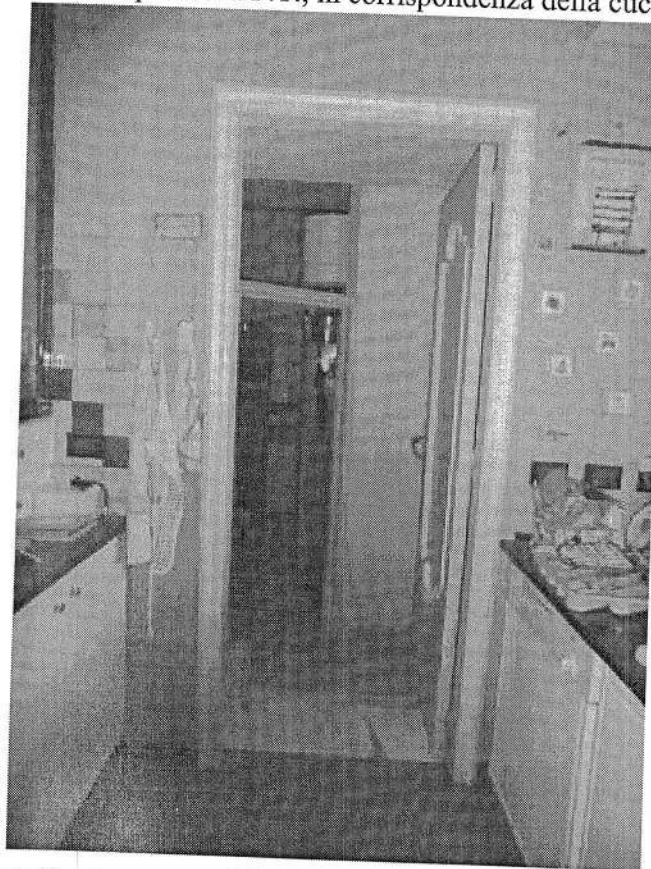
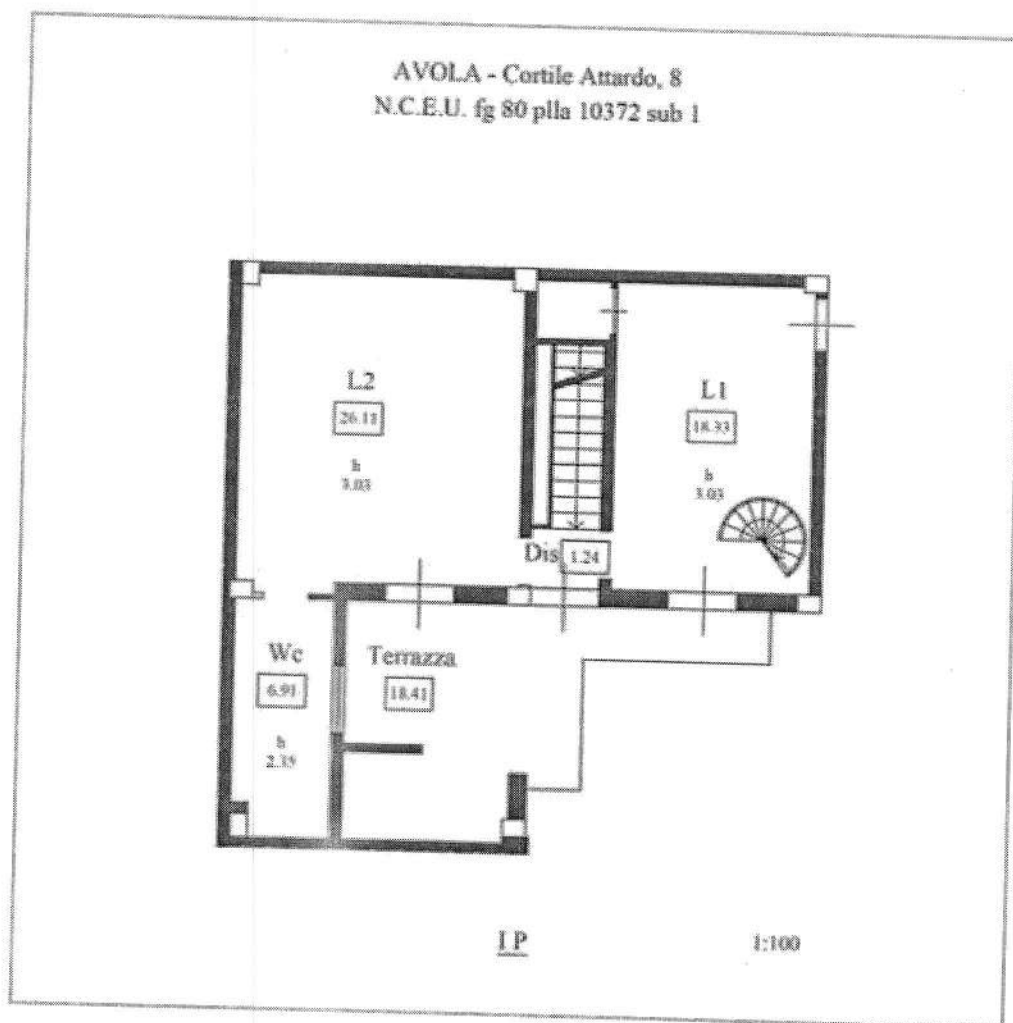


Foto 2 - Apertura a P.T., in corrispondenza della cucina





Ubicazione dell'apertura a I.P., in corrispondenza della cameretta



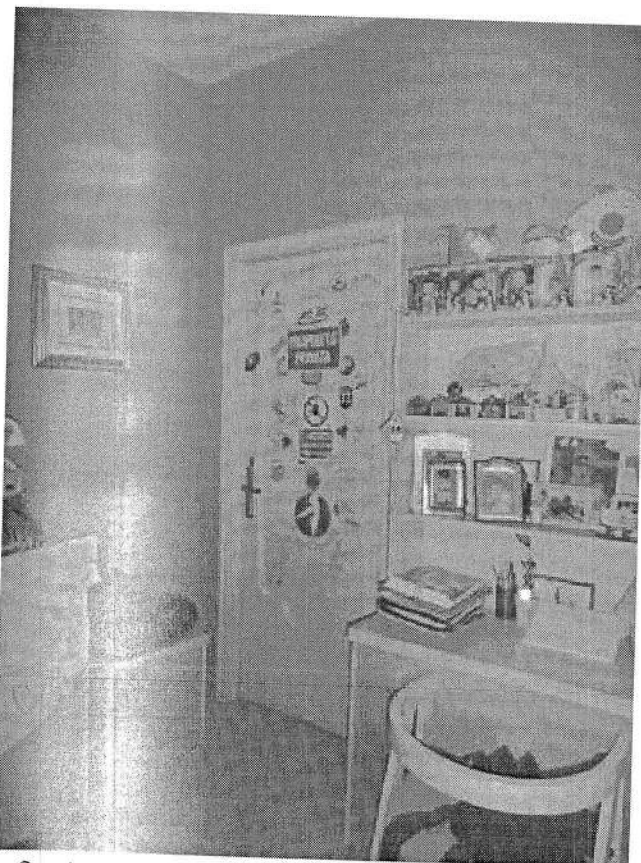
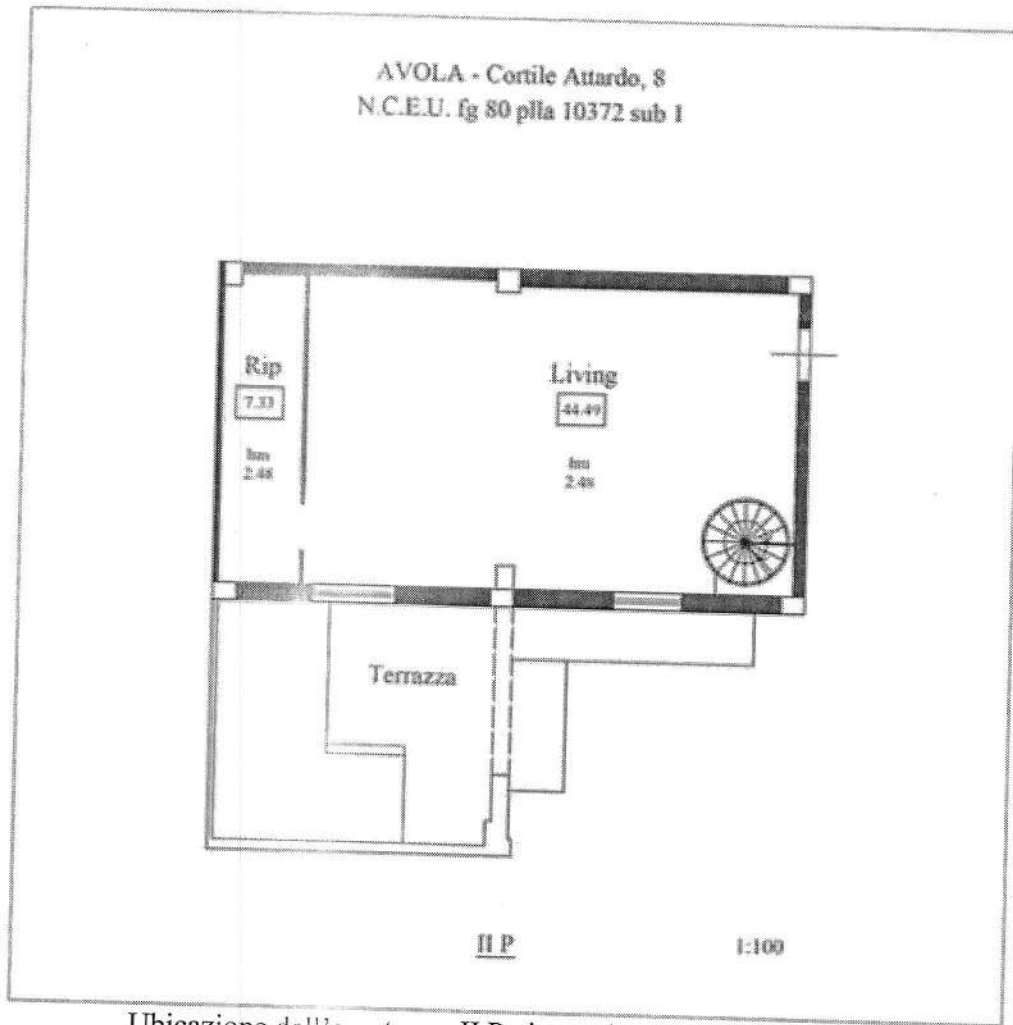


Foto 3 - Apertura a I P., in corrispondenza della cameretta



Foto 4 - Apertura a I P., in corrispondenza della cameretta



Ubicazione dell'apertura a II P., in corrispondenza del living





Foto 5 Appartamento II P., in corrispondenza del living

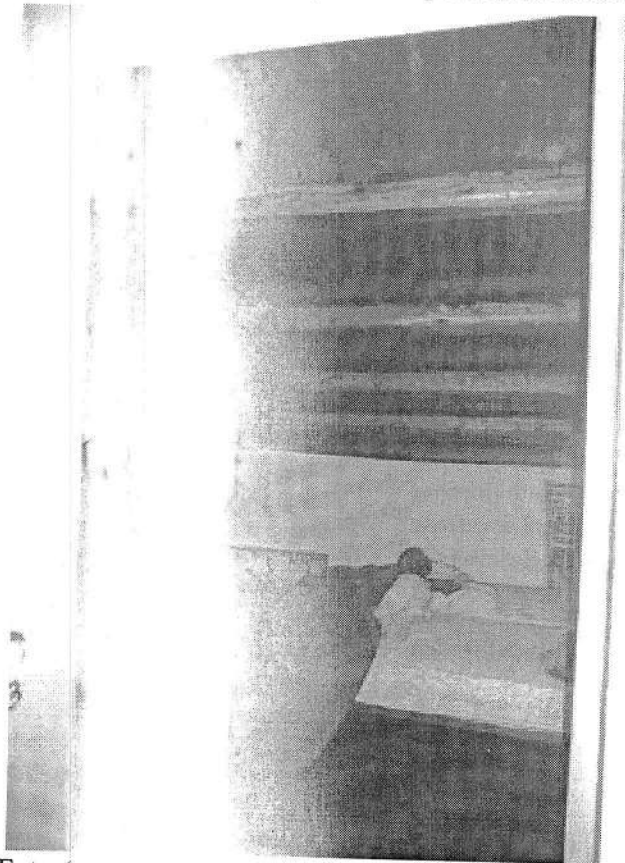


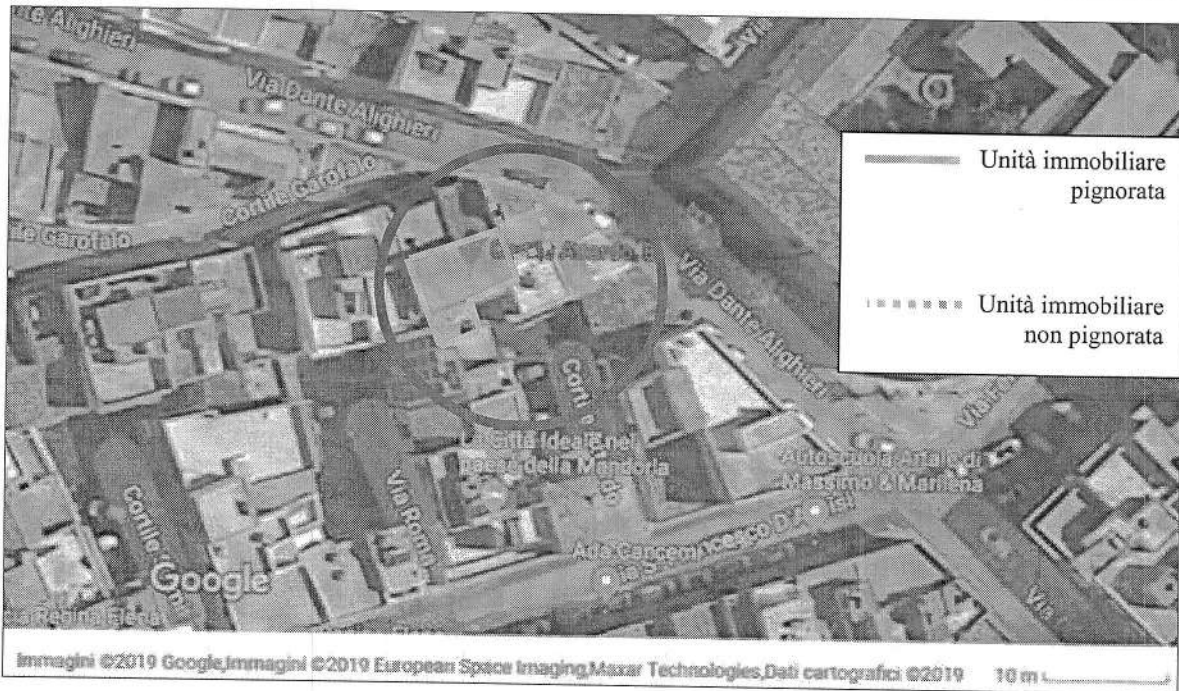
Foto 6 Appartamento II P., in corrispondenza del living





Dette aperture danno ciascuno accesso diretto, per ogni piano, ad un locale, di proprietà dell'esecutata, costituente immobile non oggetto del pignoramento.

Al locale al P.T. dell'immobile non pignorato si accede dall'esterno, da via G. Galilei al numero civico 4; al locale al I.P. ed al locale al IIP. si accede esclusivamente dall'unità immobiliare pignorata.



Inoltre, in sede di sopralluogo, è stato constatato che il quadro dell'impianto elettrico dell'immobile pignorato è collocato all'interno dell'unità immobiliare non oggetto del pignoramento, come, tra l'altro, confermato dall'esecutata.

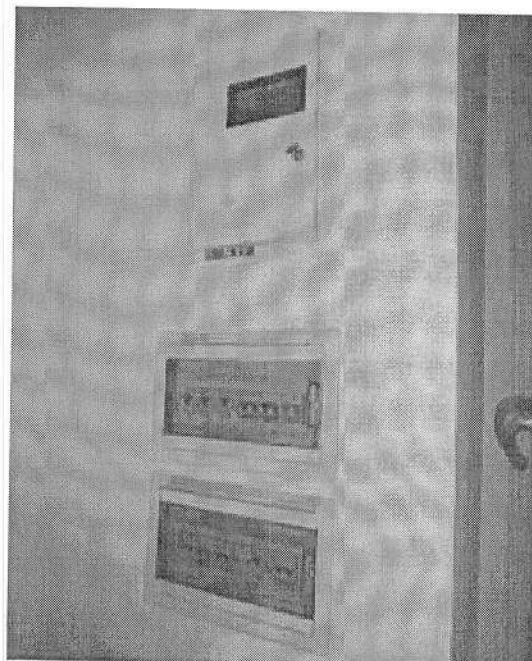


Foto 7 – Quadro elettrico ricadente all'interno dell'unità immobiliare non oggetto di pignoramento

### ▪ Valutazione del bene pignorato

Premesso che:

- la presenza delle tre aperture (un'apertura per ciascun piano), che danno accesso a locali di un'unità immobiliare non oggetto del pignoramento, non rappresenta un ostacolo alla vendita dell'immobile pignorato;
- lo stesso dicasi del quadro elettrico, anch'esso ubicato all'interno del locale a P.T. dell'unità immobiliare di cui sopra, non oggetto del pignoramento;

ne consegue che occorrerà provvedere ai seguenti lavori:

1. chiusura delle tre aperture, al P.T, al I P ed al II P.;
2. nuova ubicazione del quadro elettrico, all'interno del bene pignorato.

CIO' POSTO,

ai fini della stima, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile (pag. 24 della relazione di consulenza tecnica depositata, telematicamente, il 12/11/2016) l'importo relativo alle spese necessarie per la chiusura delle aperture e lo spostamento del quadro elettrico.

Come calcolato nella relazione di consulenza tecnica depositata il 12/11/2016, il valore di stima del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , è

$$V_{1A} = \text{€. } 190.234,36$$

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 chiusura delle aperture ( $D_{A-AP}$ ) e lo spostamento del quadro elettrico ( $D_{A-QE}$ )

$$V_{1A\text{def}} = V_{1A} - D_A$$

$$D_A = D_{A-AP} + D_{A-QE}$$

$$D_{A-AP} = \text{€. } 1.200,00$$

$$D_{A-QE} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_A = D_{A-AP} + D_{A-QE} = \text{€. } (1.200,00 + 1.500,00) = \text{€. } 2.700,00$$

$$V_{1A\text{def}} = V_{1A} - D_A = \text{€ } (190.234,36 - 2.700,00) = \text{€. } 187.534,36$$

### Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A\text{def}} =$	<b>€. 187.534,36</b>
----------------------	----------------------





Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Lettera del 21/10/2019 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 eseguita, per comunicazione "operazioni peritali di Sopralluogo n° 3";
- ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo n. 2;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, li 12/12/2019

IL C.T.U.  
arch. Rosaria Allegra

