

22/09/2024

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. 332/2017

(Fino 1 Securitisation s.r.l. contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEGRADI E AGGIORNAMENTO COSTI

MESSA IN SICUREZZA BENI PIGNORATI

ARCH. DANIELA CAROLLO

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: DANIELA CAROLLO Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 75f7793e7bce



RELAZIONE
DESCRIZIONE DEGRADI E AGGIORNAMENTO COSTI
MESSA IN SICUREZZA BENI PIGNORATI

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con provvedimento del 01/06/2024, notificato il 03/06/2024, la S.V. Ill.ma assegnava alla sottoscritta termine di giorni 30 dalla comunicazione del provvedimento affinché provvedesse ad aggiornare la descrizione e l'ammontare delle spese occorrenti per la messa in sicurezza dei beni pignorati.

Dopo avere effettuato un nuovo sopralluogo in data 27/02/2024 presso i box oggetto di pignoramento congiuntamente al fotografo professionista che ha effettuato le riprese video di alcuni beni e dopo avere nuovamente verificato le condizioni di manutenzione di tutti i cespiti pignorati siti al primo piano seminterrato S1 (lotti dal n. 2 al n.18), la scrivente rassegna la seguente relazione in cui si descrive lo stato di conservazione dei lotti di vendita e si indicano i costi aggiornati delle opere di messa in sicurezza. Si precisa che l'aggiornamento dei suddetti costi è stato elaborato tenendo conto della pubblicazione del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia del 2024 nonché dell'aggravamento dei degni riscontrato in alcuni box.

2. RISPOSTA AL QUESITO

Descrizione dei degni e aggiornamento dei costi per la messa in sicurezza dei beni pignorati

LOTTO n. 2 (sub. 27)

Il bene pignorato, come già descritto nella perizia di stima, si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.



LOTTO n. 3 (sub. 29)

Come già descritto nella perizia di stima l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.

LOTTO n. 4 (sub. 31)

Nella perizia di stima, nel paragrafo riguardante lo stato di conservazione del bene, è stato precisato che l'immobile presentava degradi sul soffitto e sulla parete di fondo consistenti in ampie macchie di umidità, scolamenti e sfogliamenti della tinteggiatura e dello strato superficiale di intonaco oltre che fessurazioni a 45° ad andamento orizzontale (in corrispondenza della zona di giunzione parete-trave) localizzate sempre sulla parete di fondo e sulla parete confinante con il box censito al sub. 30. Sono stati, dunque, indicati i costi per risanare il soffitto e le pareti stimati approssimativamente in € 3.500,00.

All'atto del sopralluogo del 27/02/2024 la situazione dei degradi è apparsa pressoché invariata rispetto a quanto descritto nella perizia di stima. La scrivente, tuttavia, ha provveduto ad aggiornare i costi degli interventi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Tali costi ammontano, ad oggi, a circa **€ 4.100,00**.

LOTTO n. 5 (sub. 32)

Nella perizia di stima è stato precisato che l'immobile pignorato presentava evidenti degradi sul soffitto, sulla parete di fondo e su porzione della parete confinante con il box censito al sub. 33.

I costi degli interventi necessari per risanare il soffitto e le pareti sono stati stimati approssimativamente in € 3.500,00.

All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 lo stato dell'immobile è apparso sostanzialmente simile a quello riscontrato nei precedenti sopralluoghi. E' stata accertata soltanto la presenza di un'ulteriore microfessurazione sul soffitto in stretta adiacenza alla zona degradata.

In ogni caso, poiché ai fini del conteggio dei costi degli interventi indicati nella perizia di stima sono state prese in considerazione dimensioni più ampie rispetto a quelle effettive dei degradi, si è ritenuto opportuno non incrementare ulteriormente le superfici ma aggiornare soltanto i costi in precedenza calcolati tenendo conto del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Tali costi ammontano, ad oggi, a circa **€ 4.000**.



LOTTO n. 6 (sub. 33)

Nella perizia di stima è stato precisato che l'immobile pignorato presentava evidenti degradi, consistenti in ampie macchie di umidità, scolamenti e distacchi di intonaco, sulla parete di fondo e su porzione della parete confinante con il box censito al sub. 32 e che per rimuovere tali degradi sarebbe stato necessario porre in essere alcuni interventi il cui costo è stato stimato approssimativamente in € 1.500,00.

All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 la situazione dei degradi del box è apparsa sostanzialmente invariata per cui si è proceduto soltanto ad aggiornare i costi degli interventi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Tali costi, ad oggi, si stimano in circa **€ 1.700,00**.

LOTTO n. 7 (sub. 34)

Nella perizia di stima è stato precisato che l'immobile pignorato presentava degradi sul soffitto in prossimità del varco di ingresso, degradi consistenti in macchie di umidità, sfogliamenti e distacchi della tinteggiatura. Sono stati, dunque, indicati i costi degli interventi necessari a rimuovere i degradi per un importo approssimativo di € 1.500,00.

All'atto del sopralluogo del 27/02/2024 lo stato dei degradi è apparso sostanzialmente invariato. Pertanto si è proceduto soltanto ad aggiornare i costi degli interventi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Tali costi, ad oggi, si stimano in circa **€ 1.750,00**.

LOTTO n. 8 (sub. 35)

Nella perizia di stima si è precisato che l'immobile pignorato presentava degradi in una porzione circoscritta del soffitto in prossimità del varco di ingresso e della parete confinante con il box censito al sub. 34. Tali degradi consistevano in macchie di umidità, sfogliamenti, sfarinamenti della tinteggiatura. La zona degradata presentava, inoltre, un foro da cui, in alcune circostanze, gocciolava dell'acqua. Sono stati, dunque, indicati i costi degli interventi necessari a rimuovere i degradi per un importo pari a circa € 2.000,00.

Durante l'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non sono stati riscontrati altri degradi oltre quelli già osservati e descritti nella perizia di stima eccetto un ulteriore foro sul soffitto attiguo a quello già osservato nei precedenti sopralluoghi.

Tuttavia, poiché i costi del risanamento di tutta l'area del soffitto interessata dai degradi erano già stati computati nella perizia di stima, si è provveduto al solo aggiornamento dei suddetti costi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia del 2024.

Tali costi, ad oggi, ammontano a circa **€ 2.200,00**.



LOTTO n. 9 (sub. 36)

Nella perizia di stima è stato specificato che l'immobile pignorato presentava degradi, consistenti in macchie di umidità, sfogliamenti e sfarinamenti della tinteggiatura, in una porzione circoscritta del soffitto in prossimità del varco di ingresso e della parete confinante con il box censito al sub. 37. Per il risanamento del solaio, particolarmente interessato dai degradi, sono stati indicati i costi degli interventi pari a circa € 1.500,00.

All'atto del sopralluogo del 27/02/2024 è stato osservato un lieve peggioramento rispetto a quanto riscontrato nei precedenti sopralluoghi per cui si è ritenuto opportuno estendere la zona del soffitto da risanare e sono stati computati i nuovi costi di intervento sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia. Tali costi, allo stato, ammontano a circa **€ 2.000,00**.

LOTTO n. 10 (sub. 38)

Nella perizia di stima si è precisato che l'immobile pignorato presentava vistosi degradi, consistenti in macchie di umidità, sfogliamenti e sfarinamenti della tinteggiatura, sul soffitto in prossimità della trave della rampa avente accesso dal civico 22. Un alone di umidità si è osservato pure sul soffitto vicino alla saracinesca. Per risanare l'immobile rimuovendo i degradi la sottoscritta ha indicato i costi degli interventi necessari il cui importo è stato stimato orientativamente in € 2.000,00.

All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 è stato osservato un aggravamento dei degradi in particolar modo in prossimità della trave confinante con la rampa di manovra e nella parete di fondo del locale. Si è proceduto, pertanto, ad aggiornare, sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024, la stima dei costi degli interventi tenendo conto del peggioramento dei degradi. Tali costi ammontano attualmente a circa **€ 4.000,00**.

LOTTO n. 11 (sub. 39)

Nella perizia è stato specificato che l'immobile presentava vistosi degradi, consistenti in aloni di umidità, sfogliamenti e sfarinamenti della tinteggiatura del soffitto, in prossimità della trave della parete di fondo e della rampa avente accesso dal civico 22. Si precisa che in corrispondenza del soffitto vicino alla parete di fondo passano dalle tubazioni di scarico di acque meteoriche provenienti dal marciapiede e dalla strada sovrastanti. Un alone di umidità è stato osservato pure sul soffitto vicino alla saracinesca.

Tali degradi, all'atto del sopralluogo del 27/02/2024, sono apparsi lievemente peggiorati soprattutto in corrispondenza della trave della parete di fondo.



Pertanto, si è proceduto ad aggiornare, sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024, la stima dei costi degli interventi tenendo conto del lieve peggioramento dei degradi. Tali costi ammontano, allo stato, a circa **€ 2.600,00**.

LOTTO n. 12 (sub. 40)

Come già descritto nella perizia di stima l'immobile pignorato si presentava in discrete condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.

LOTTO n. 13 (sub. 42)

Nella perizia di stima è stato precisato che l'immobile pignorato presentava degradi in una porzione circoscritta del soffitto e nella vicina parete del vano retrostante dell'immobile in corrispondenza di alcune tubazioni condominiali.

Tali degradi, consistenti in un'ampia macchia di umidità ad andamento circolare, scoloriture e sfarinamenti della tinteggiatura, sono da attribuire, verosimilmente, a disfunzioni di impianti visto che sono localizzati attorno alle tubazioni.

Per risanare i suddetti degradi si è sottolineata la necessità di porre in essere una serie di interventi il cui costo è stato stimato approssimativamente in € 1.500,00.

All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024, tuttavia, si è osservato un notevole peggioramento delle condizioni del soffitto stante la presenza di vaste porzioni di intonaco distaccatesi dall'intradosso del solaio e cadute sul pavimento. Inoltre la trave perimetrale in corrispondenza delle tubazioni di scarico, presentava una macchia di umidità più estesa rispetto a quella osservata nei precedenti sopralluoghi.

Pertanto, visto il notevole peggioramento delle condizioni del soffitto, si è proceduto a rimodulare le dimensioni delle superfici su cui intervenire e ad aggiornare i costi degli interventi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Dal computo effettuato si desume un importo degli interventi pari a circa **€ 4.650,00**.

LOTTO n. 14 (sub. 44)

Come già descritto nella perizia di stima l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.



LOTTO n. 15 (sub. 45)

Come già descritto nella perizia di stima l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.

LOTTO n. 16 (sub. 46)

Nella perizia di stima si è precisato che l'immobile presentava degradi sulla parete di fondo consistenti in ampie macchie di umidità, scolamenti, sfogliamenti della tinteggiatura e dello strato di finitura dell'intonaco sotto trave oltre che una micro fessurazione sul tramezzo di separazione con il box censito al sub. 47 ed è stato indicato il costo degli interventi per risanare la parete stimati in circa € 1.500,00.

All'atto del sopralluogo del 27/02/2024 non sono stati osservati sensibili peggioramenti dei degradi. Pertanto è stata soltanto aggiornata la stima del costo degli interventi sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. I suddetti costi ammontano, allo stato, a circa € **1.650,00**.

LOTTO n. 17 (sub. 48)

Nella perizia di stima è stato specificato che l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione eccetto la presenza di una fessurazione sul soffitto in prossimità della parete confinante con il box censito al sub. 47. Ad un esame percussivo eseguito nella zona prossima alla fessurazione, il solaio suonava a vuoto, segno di un futuro cedimento dell'intradosso. Pertanto, al fine di verificare lo stato del solaio, considerato che lo stesso si trova sotto il marciapiede di via villa Heloise, la scrivente ha sottolineato l'opportunità di eseguire dei saggi tecnici e, in caso di ammaloramenti della struttura portante del solaio, intervenire con idonee opere di risanamento. I costi per i saggi tecnici e per l'eventuale risanamento erano stati computati approssimativamente in € 1.500,00.

All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024, la scrivente ha accertato un notevole peggioramento delle condizioni del solaio che risultava in parte sfondellato con l'intonaco distaccatosi dall'intradosso del soffitto.

La sottoscritta ha proceduto, pertanto, ad aggiornare la stima dei costi dei lavori necessari a ripristinare il solaio tenendo conto del peggioramento riscontrato e sulla base del Nuovo Prezzario della Regione Sicilia 2024. Tali costi ammontano attualmente a circa € **3.000,00**.



LOTTO n. 18 (sub. 49)

Come già descritto nella perizia di stima l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione e non si riscontravano situazioni tali da richiedere immediati e urgenti interventi di manutenzione. All'atto dell'ultimo sopralluogo del 27/02/2024 non è stato osservato alcun cambiamento dello stato dei luoghi rispetto a quanto in precedenza osservato.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 02/07/2024

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo

