

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

III^a INTEGRAZIONE

B.C.C.Pachino

CONTRO

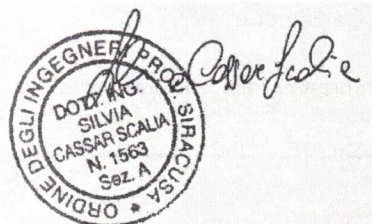
[REDACTED]

N° 171/2007 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: 10 maggio 2024

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO Soc. Coop. a r.l. + 2
contro _____ 171/2007 R.E.I.

III^A RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.**PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 19 gennaio 2024, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 171/2007 R.E.I., promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO Soc. Coop. a r.l., con sede in Pachino nella via Unità n° 5/7, in persona del Presidente prof. Concetto Costa, rappresentante legale pro-tempore, elettivamente domiciliata in Pachino, via Cavour n° 38, presso lo studio dell'av. Antonino Campisi che la rappresenta e difende, contro i signori _____

entrambi residenti

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere a quanto

segue: "1) DETERMINARE I COSTI PER LA RIMOZIONE DEI DUE SERBATOI E DELL'AUTOCLAVE; 2) DETERMINARE LA RIDUZIONE DI VALORE DETERMINATA DALL'INSTALLAZIONE DEI DUE PREDETTI MANUFATTI; 3) PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO".

Al fine di espletare il proprio mandato, la sottoscritta, dopo aver preso accordi telefonici con il custode giudiziario del compendio, avv. Angelo Ripoli, si recava sui luoghi oggetto di accertamento il giorno 14 febbraio 2024 (Pachino, via Cavour angolo via Nino Bixio n° 53). Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Angelo Ripoli, ispezionava il bene, eseguendo rilievi metrici, riscontri fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di espletare il mandato conferito.

RISPOSTE AI QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

PREMESSA.

Si richiede alla sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia, di rispondere ai seguenti quesiti:

2

- 1) DETERMINARE I COSTI PER LA RIMOZIONE DEI DUE SERBATOI E DELL'AUTOCLAVE;
- 2) DETERMINARE LA RIDUZIONE DI VALORE DETERMINATA DALL'INSTALLAZIONE DEI DUE PREDETTI MANUFATTI;
- 3) PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO.

RISPOSTE.

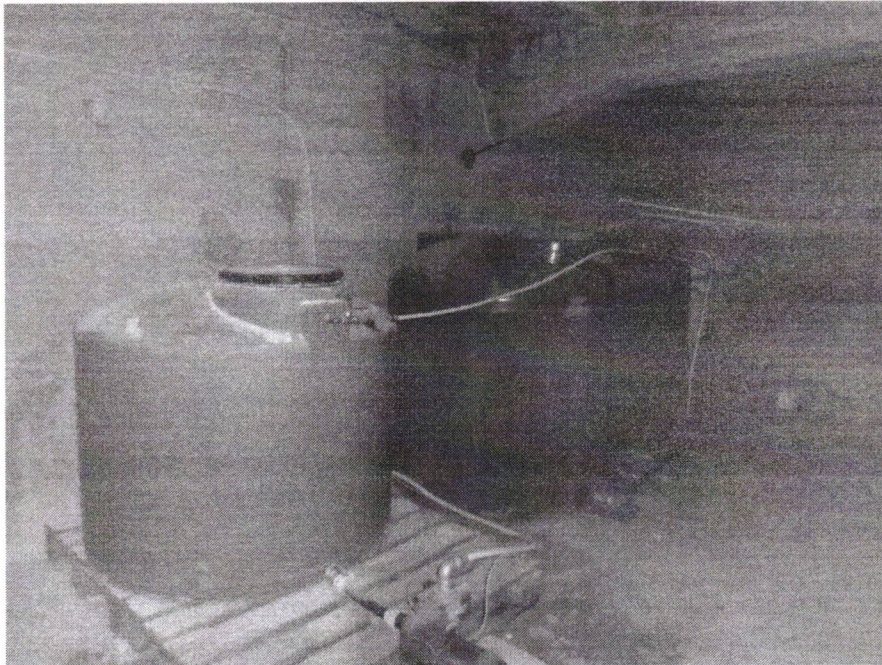
RISPOSTA AL QUESITO 1_costi per la rimozione.

Durante il sopralluogo eseguito, la sottoscritta ha constatato l'effettiva posa in opera di diversi serbatoi per l'approvvigionamento idrico con relativi motorini (pompe aspiranti), autoclave e relative tubazioni di distribuzione.

Nella fattispecie essi sono disposti lungo le pareti ovest e nord dell'immobile: adiacenti

la parete ovest sono presenti quattro serbatoi, tre funzionanti ed uno in disuso; dei tre funzionanti due presentano altezza pari a cm 140 e diametro cm 115, l'altro altezza pari a cm 110 e diametro cm 130; quello non funzionante altezza di cm 100 e diametro cm 125. Sulla parete nord sono presenti altri tre serbatoi: uno avente altezza pari a cm 200 e diametro cm 75, altri due, invece, presentano sezione quadrata ed hanno altezza pari a cm 100 e lato cm 80 (cfr. foto 1).

Foto 1 _serbatoi lungo la parete ovest.



Come detto prima, degli otto serbatoi solamente uno non è attivo e, pertanto, è l'unico che potrebbe essere rimosso in quanto tutti gli altri sono al servizio degli immobili posti al piano terra ed ai piani superiori ed una loro rimozione comporterebbe inevitabile carenza idrica per detti beni, i quali, privi di una congrua fornitura idrica, diventerebbero inutilizzabili e/o inabitabili.

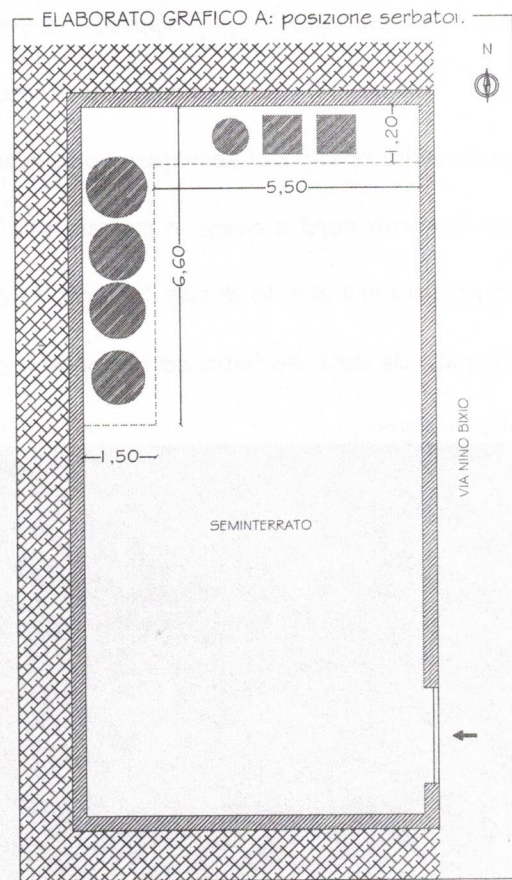
La rimozione del serbatoio in disuso, essendo posizionato esattamente in corrispondenza dell'angolo nord-ovest, risulterebbe del tutto ininfluente ai fini dell'occupazione dello spazio del seminterrato in quanto i sette serbatoi funzionanti sono disposti lungo le pareti nord e ovest in maniera tale da formare una "L" ed il serbatoio in disuso ricade proprio nell'angolo di tale "L" (cfr. foto 2).

Lo spazio occupato da detti serbatoi corrisponde a circa m^2 16,00.

Foto 2 _serbatoio in disuso.



A seguire si riporta l'elaborato grafico A riproducente la planimetria del seminterrato con evidenziati i sette serbatoi e lo spazio da essi occupato.



RISPOSTA AL QUESITO 2_riduzione di valore.

A seguito della presenza dei sette serbatoi, lo spazio utilizzabile del seminterrato si riduce di m^2 16,00. Pertanto, la sua superficie lorda utilizzabile, anziché essere pari a circa m^2 110,00, sarà pari a m^2 94,00.

Ai fini del calcolo della riduzione di valore, bisogna considerare che non solo vi è una perdita di superficie dovuta alla presenza dei serbatoi, ma bisogna anche tenere conto delle servitù che si vengono a determinare per tale presenza.

RISPOSTA AL QUESITO 3_stima del lotto.

Nella relazione integrativa depositata il 07/12/2019, la sottoscritta aveva stimato il seminterrato, nelle condizioni in cui versava e con le servitù (un serbatoio idrico con relativo impianto, collettori di scarico) ivi insistenti, pari a circa € 38.000,00 (euro trentottomila/00).

Attualmente, con la riduzione di superficie e con l'aggravamento della servitù (sei serbatoi anziché uno con relativi impianti e collettori di scarico), il suo valore venale, per quanto emendato in seno alla precedente risposta, diminuisce inevitabilmente.

Stima a reddito.

| canone anticipato | canone al netto delle imposte | Reddito annuo al netto delle imposte | Tasso di capitalizzazione | Incidenza spese |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| € 135,00 | € 87,75 | € 1.053,00 | 3,5% | 10% |
| | | | | Valore V' seminterrato |
| | | | | € 27.077,14 |

6

Valore di mercato.

| Sup. comm. (mq) | Valore al mq | VALORE V'' |
|-----------------|--------------|-------------|
| 94,00 | € 350,00 | € 32.900,00 |

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'', si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

| Valore V' | Valore V'' | ÷ | VALORE |
|-------------|---------------|---|-------------|
| € 27.077,00 | + € 32.900,00 | 2 | € 29.988,50 |

Cifra che arrotondata diventa € 30.000,00 (euro trentamila/00).

CONCLUSIONI.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, la sottoscritta conclude la presente asserendo che il più probabile valore di mercato del magazzino sito in Pachino, via Nino Bixio n° 53, piano seminterrato, nelle condizioni in cui versa attualmente e con le servitù (sette serbatoi idrici, di cui uno non funzionante, con relativi impianti e collettori di scarico) ivi insistenti, è pari a circa € 30.000,00 (euro trentamila/00).

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

Alla presente si allega:

- parcella delle spese e competenze tecniche.

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

Noto, 30 aprile 2024

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

