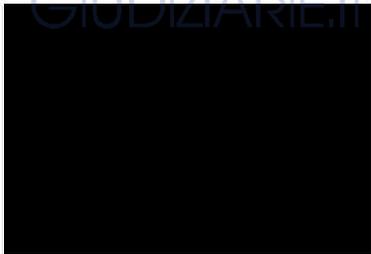


TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n. **311/2013** - G.E. dott.ssa **DI STAZIO MARIA CRISTINA**

Debitori:



Creditore Procedente:

**SIENA NPL 2018, MANDATARIA DI JULIET S.P.A., GIA' MPS GESTIONE CREDITI, PER
CONTO DI MPS CAPITAL SERVICES**

Creditori Intervenuti:

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L. E, PER ESSA, N.Q. DI MANDATARIA DOVALUE SPA,
GIA' UNICREDIT S.P.A.**

**MARTE SPV SRL E, PER ESSA, QUALE MANDATARIA HOIST ITALIA SRL, GIA'
CREDITO SICILIANO S.P.A, OGGI CREDITO VALTELLINESE S.P.A.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – Integrazione n° 1 del 24/08/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 02/05/2016, su disposizione del G.E., dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, in data 23/04/2021.

1) GENERALITA'

VISTA la relazione dell'avv. Torrisi Orazio, custode giudiziario e delegato alla vendita nella procedura in oggetto, del 18/08/2020, nella quale il professionista delegato faceva presente che "la [REDACTED] ha formulato richiesta di precario oneroso per il compendio immobiliare sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23 (lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-8).... Tale proposta troverebbe giustificazione nella dichiarata necessità di effettuare dei lavori di consolidamento, accertati dal tecnico di parte della società offerente". Pertanto, lo stesso custode, "al fine di valutare la convenienza della proposta, non avendo le competenze tecniche per verificare l'effettiva necessità dei lavori di manutenzione indicati dalla società offerente né l'eventuale ammontare degli stessi e anche al fine di accertare se sussistano ragioni di pericolo che richiedano un intervento immediato di messa in sicurezza, chiede disporre il richiamo del già nominato ctu, affinché, sotto il vincolo del già prestato giuramento chiarisca se i lavori indicati dalla [REDACTED] siano necessari e inderogabili e in tale ultima ipotesi l'entità degli stessi";

CONSIDERATI:

- il verbale d'udienza del 14/12/2021, con cui il G.E. disponeva "in adesione alle osservazioni del custode, di dover richiamare l'esperto stimatore affinché chiarisca se i lavori indicati dalla [REDACTED] siano necessari ed inderogabili, per la messa in sicurezza degli immobili pignorati e in tale ultima ipotesi affinché indichi l'entità degli stessi, sì da consentire ai creditori di esprimere le loro determinazioni in punto di spese della procedura";
- il verbale d'udienza del 23/04/2021, con cui il G.E. disponeva che "l'esperto, unitamente al custode, proceda al sopralluogo e relazioni sui quesiti in precedenza indicati";

CIO' POSTO,

- la sottoscritta CTU ha effettuato un nuovo sopralluogo, allo scopo di far conoscere al Giudice la verità, portando a compimento le operazioni di vendita.

Con lettera, spedita tramite PEC, del 21/05/2021 ("ALLEGATO n. 1"), erano stati informati delle operazioni peritali di "sopralluogo" e convocati, per il giorno 11/06/2021 alle ore 9.30, presso il compendio immobiliare sito in via Mirabella, 23:

- le Società [REDACTED], rappresentate dallo studio legale dell'avv. [REDACTED]
- i sigg. [REDACTED] rappresentati dallo studio legale dell'avv. [REDACTED]
- la Società SIENA NPL 2018 S.r.l., mandataria di JULIET S.P.A., già MPS GESTIONE CREDITI, per conto di MPS CAPITAL SERVICES, rappresentata dallo studio legale dell'avv. LA ROCCA IGINO;
- la Società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. e, per essa, n.q. di mandataria DOVALUE SPA, già UNICREDIT S.P.A., rappresentata dallo studio legale dell'avv. FAZZINO VINCENZO;
- la Società MARTE SPV SRL e, per essa, quale mandataria HOIST ITALIA SRL, già CREDITO SICILIANO S.P.A., oggi CREDITO VALTELLINESE S.P.A., rappresentata dallo studio legale dell'avv. CARPINTERI CARLO;
- l'avv. TORRISI ORAZIO, n.q. di Custode Giudiziario.

Con lettera, spedita tramite PEC, del 04/06/2021 (“ALLEGATO n. 2”), la C.T.U. comunicava alle parti sopraccitate il differimento delle suddette operazioni peritali di “sopralluogo” a lunedì 14/06/2021 alle ore 9.30, presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella, n. 23, secondo quanto stabilito in sede di udienza del 14/12/2020 e del 23/04/2021.

Risultarono presenti il sig. [REDACTED] l'avv. [REDACTED] l'avv. Torrisi Orazio.

E' stata visionata l'unità immobiliare al P.SI, censita al N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 14, relativamente al solaio di copertura del suddetto immobile ed al suo stato di conservazione, effettuando, nel contempo, anche un rilievo fotografico.

Successivamente, su indicazione dell'avv. [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari censite al N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 17 (via Mirabella 23, int. 2) e 18 (via Mirabella 23 Q), in riferimento al solaio di copertura (con struttura in legno) dei due appartamenti.

A tal proposito, l'avv. [REDACTED] fece presente che *“il solaio di copertura dei subb. n° 17 e 18 è palesemente ammalorato (con presunta presenza di tarli) ... atteso che il suddetto solaio funge da piano di calpestio della proprietà altrui soprastante”*.

La sottoscritta eseguì, anche in questo caso, un rilievo fotografico.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“ALLEGATO n. 3”).

Con istanza del 08/07/2021 (“ALLEGATO n. 4”) spedita, tramite mail, alla Società [REDACTED] di Ispica (RG), è stato richiesto un preventivo riguardante PROVE DI CARICO su n° 2 solai di

copertura, rispettivamente del piano seminterrato e del piano terra, di un compendio immobiliare in Siracusa, via Mirabella.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- fotografie dello stato di fatto relative ai n° 2 solai di copertura, rispettivamente del piano seminterrato e del piano terra;
- perizia giurata, del tecnico di parte debitrice, riguardante lo stato dei luoghi alla data del 31/10/2018.

Nonostante diversi solleciti effettuati, la ██████████ non ha mai risposto alla richiesta della sottoscritta.

In considerazione di quanto sopra, con istanza del 16/07/2021 (“**ALLEGATO n. 5**”) spedita, tramite mail, alla Società ██████████ con sede in Siracusa, c.da Biggemi, 100, è stato richiesto un preventivo riguardante PROVE DI CARICO su n° 2 solai di copertura, rispettivamente del piano seminterrato e del piano terra, di un compendio immobiliare in Siracusa, via Mirabella.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- piante quotate del piano seminterrato e del piano terra, con indicazione dei rispettivi solai di copertura;
- fotografie dello stato di fatto relative ai n° 2 solai di copertura, rispettivamente del piano seminterrato e del piano terra;
- perizia giurata, del tecnico di parte debitrice, riguardante lo stato dei luoghi alla data del 31/10/2018.

In data 26/07/2021, la Società ‘█████████’ trasmetteva, a mezzo mail, preventivo (“**ALLEGATO n. 6**”) come da succitata richiesta.

2) VALUTAZIONI C.T.U.

In riferimento alla richiesta del Custode Giudiziario, rivolta alla sottoscritta C.T.U., di chiarire “*se i lavori indicati dalla ██████████ siano necessari ed inderogabili, per la messa in sicurezza degli immobili pignorati e in tale ultima ipotesi affinché indichi l'entità degli stessi*” ed alla sopraggiunta osservazione, in sede di sopralluogo, dell'avv. ██████████, riguardante l'ammaloramento del solaio di copertura dei subb. n° 17 e 18,

PREMESSO CHE:

- in riferimento al solaio di copertura dell'unità immobiliare al P.S1, censita al N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 14,
- in fase di sopralluogo, la CTU ha riscontrato che il solaio si presenta intonato, privo di *"distacco di calcinacci ed intonaci di sedime in varie zone, sia nelle pareti di portata che nei solai di sostegno"* (come, invece, riportato nella perizia giurata depositata in atti da parte debitrice), ad eccezione dell'angolo prospiciente il cortile, dove è visibile una chiazza di polverino superficiale sparso sull'intonaco (Foto 2);



Foto 1 – Solaio unità immobiliare al P.S1 (p.la 6051 sub 14)



Foto 2 – Solaio unità immobiliare al P.S1 (p.la 6051 sub 14)

- in fase di elaborazione dei dati, pur non evincendosi, palesemente, da una semplice osservazione visiva, particolari situazioni preoccupanti nello stato di salute del solaio, tuttavia, ai fini di una diagnosi certa delle condizioni di sicurezza dello stesso, la sottoscritta riteneva necessaria l'effettuazione della verifica strutturale di questo a mezzo di strumentazione appropriata, non in possesso della C.T.U., e con necessarie prove di carico, effettuate da ditte specializzate in tali verifiche, al fine di ricavare il valore esatto della freccia d'inflessione sotto carico del solaio stesso; dopo averlo sottoposto alle massime sollecitazioni possibili, in accordo con i propri carichi di esercizio e determinandone, così, quanto la resistenza e la sua risposta elastica;

- in riferimento al solaio di copertura delle unità immobiliari al P.T., censite al N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 17 (via Mirabella 23, int. 2) e 18 (via Mirabella 23 Q),
- in fase di sopralluogo, la CTU, da un esame visivo ad occhio nudo, ha riscontrato che il solaio con struttura di travi a vista in legno presenta segni di alterazione lignea, che possono essere provocati dai tarli (Foto 3 e 4);



Foto 3 – Solaio unità immobiliare al P.T. (p.lla 6051 sub 17)



Foto 4 – Solaio unità immobiliare al P.T. (p.lla 6051 sub 18)

- in fase di elaborazione dei dati, pur non evincendosi, palesemente, da una semplice osservazione visiva, particolari situazioni preoccupanti nello stato di salute dei solai, tuttavia, ai fini di una diagnosi certa delle condizioni di sicurezza dello stesso, la sottoscritta riteneva necessaria l'effettuazione della verifica strutturale di questi a mezzo di strumentazione appropriata, non in possesso della C.T.U., e con necessarie prove di carico, effettuate da ditte specializzate in tali verifiche, al fine di ricavare il valore esatto della freccia d'inflessione sotto carico dei solai stessi; dopo averli sottoposti alle massime sollecitazioni possibili, in accordo con i propri carichi di esercizio e determinandone, così, quanto la resistenza e la loro risposta elastica;

CIO' POSTO,

- risulta necessario effettuare delle prove di carico su tutti e tre i solai (p.lle 6051 sub 14, 17 e 18), per verificarne la perfetta efficienza strutturale;
- i costi di dette prove, come da preventivo dell' [REDACTED] ("ALLEGATO n. 6"), sono così riassunti:

$$\begin{aligned} PC &= \text{€} \cdot ((1.500,00 \times 3) + 200,00 + (12,00 \times 3)) = \\ &= \text{€} \cdot (4.500,00 + 200,00 + 36,00) = \text{€} \cdot 4.736,00 \end{aligned}$$

a cui si aggiungono i costi per la fornitura di energia elettrica ed approvvigionamento di acqua, pari ad € 100,00; per un complessivo di

$$PC_{\text{SOLAI}} = \text{€} \cdot (4.736,00 + 100,00) = \text{€} \cdot 4.836,00$$

Prove di carico n° 3 solai

PC_{SOLAI} =	€. 4.836,00
-----------------------------	--------------------

La Società [REDACTED] come riportato nel preventivo, fa presente che “*il pagamento delle prestazioni richieste dovrà avvenire alla consegna dei rapporti di prova*”.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI alla Relazione di Consulenza Tecnica – Integrazione n° 1 del 23/08/2021

- ALLEGATO 1: Lettera del 21/05/2021, spedita tramite PEC, alle parti, per comunicazione “operazioni peritali di Sopralluogo”;
- ALLEGATO 2: Lettera del 04/06/2021, spedita tramite PEC, alle parti, per comunicazione “differimento operazioni peritali di Sopralluogo”;
- ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 4: Istanza del 08/07/2021 spedita, tramite mail, alla Società [REDACTED] di Ispica (RG), per richiesta preventivo riguardante PROVE DI CARICO su solai;
- ALLEGATO 5: Istanza del 16/07/2021 spedita, tramite mail, alla Società “[REDACTED] S.r.l.” di Siracusa, per richiesta preventivo riguardante PROVE DI CARICO su solai;
- ALLEGATO 6: Preventivo, redatto dalla Società [REDACTED], riguardante PROVE DI CARICO su solai;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, li 24/08/2021

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra