

TRIBUNALE DI CATANIA
RICHIESTA DI CONSULENZA TECNICA
PREVENTIVA EX ART. 696-BIS C.P.C., AL FINE
DELLA COMPOSIZIONE DELLA LITE

Ill.mo Sig. Presidente,

Il Sig. Rossi Mario nato a Catania il 11/08/1937 ed ivi residente in Via CF:....., titolare dell'omonima ditta individuale denominata "Mario Rossi Autotrasporti", con sede in Catania Zona Ind. 2° Strada n. 3 P.Iva....., elettivamente domiciliato in Catania Via..... presso lo studio dell'Avv. Bianchi Marco - il quale dichiara ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c. come modificato dal DL 14.03.2005 n. 35 conv. in L. 14.05.2005 n. 80 di voler ricevere comunicazioni da parte della competente cancelleria presso il proprio numero di fax all'indirizzo di posta elettronica certificata marcobianchipec.ordineavvocaticatania.it - dal quale è rappresentato e difeso in virtù di mandato a margine del presente atto

PREMESSO

- che la ditta Mario Rossi Autotrasporti è proprietaria dell'immobile sito in Catania Via Brucoli n. 19 e segnatamente capannone industriale di mq. 500 circa con adiacente garage, oltre a una palazzina uffici sita al piano terrano e piano primo con pertinenziale piazzale privato di oltre mq. 3.500 circa, iscritta al N.C.E.U. al foglio 39, part. 1302, sub. 6, Zona cens. 1, Cat. A/3, Cl. 3 cons. 5 vani, rendita € 322,79;
- che il suddetto immobile è stato condotto in locazione, giusta contratto del 20.01.14 e reg.to in Catania in data 12.02.14 al n. 1795/3, dalla società Energy S.r.l. corrente in Catania Via..... P.IVA in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t. nato a Catania il e residente in Acicatena (CT) Via..... CF
- che nel mese di dicembre 2015 ed esattamente in data 21/12/2015 la predetta società provvedeva a rilasciare il detto compendio immobiliare (cfr. verbale di consegna);
- che già in occasione del rilascio, la parte locatrice prendeva contezza del pessimo stato manutentivo in cui versavano l'immobile e le

pertinenze, provvedendo, tramite tecnico di fiducia, ad effettuare rilievi fotografici, alla presenza del delegato della società conduttrice;

- che, come si evince dall'allegata relazione redatta dal Geometra del locatore, all'atto di riconsegna dell'immobile lo stesso si presentava nel seguente stato: cancello carrabile arrugginito ed in pessimo stato manutentivo; aree esterne ingombre di spazzatura e vegetazione; porta di ingresso del capannone arrugginita e bucata; pluviale della pensilina di ingresso al capannone mancante e gronda di raccolta acqua pluvie del capannone arrugginita e bucata in più punti; locale autoclave privo di manutenzione ed ingombro di rifiuti; locali attigui al capannone parimenti sporchi ed ingombri di rifiuti vari; servizi igienici in pessimo stato manutentivo e danneggiati; infisso del locale doccia al piano terrano, danneggiato e con maniglia rotta; rubinetto danneggiato ed in pessimo stato al pari delle altre rubinetterie; infisso del vano a piano terra della palazzina uffici, danneggiato ed in pessimo stato manutentivo; mattonelle rotte e mancanti nei diversi ambienti che compongono i locali uffici; quadro e centralina elettrica manomessi e divelti; scaldacqua manomesso e non funzionante, con gocciolio di acqua; cassetta del vaso igienico nel vano bagno del piano primo della palazzina uffici, rotta e manomessa; asportazione di tutti i condizionatori d'aria sia come unità interna che come unità esterna, senza aver provveduto all'eliminazione dei fori di passaggio dei tubi ed alla pitturazione delle pareti interne in tutti gli ambienti; infisso manomesso e privo di cinghia dell'avvolgibile nell'ufficio sito al piano primo; pessimo stato manutentivo dei muri interni di tutti gli ambienti del piano terra della palazzina uffici, con pittura ed intonaci scrostati a causa dell'umidità e del mancato tempestivo intervento di ripristino;

- che la sussistenza di tali danni all'immobile preclude alla parte ricorrente di poter fruire dell'immobile anzidetto e/o cederlo in locazione a terzi, con conseguente danno da lucro cessante che si aggiunge al già rilevante danno emergente costituito dai danni causati dalla negligente condotta del conduttore, stimati, quest'ultimi, prudenzialmente dal già citato Geometra in € 18.000,00 oltre iva;

- che parte istante intende quindi chiedere la consulenza tecnica preventiva al fine di: descrivere lo stato dei luoghi; accertare le cause di quanto sopra lamentato; accertare e stimare i danni patiti dall'immobile di proprietà di parte ricorrente in conseguenza della condotta del conduttore; accertare la non fruibilità del detto immobile in ragione dei danni meglio sopra indicati; quantificare il valore locativo dell'immobile al fine di determinare il danno da lucro cessante, allo scopo di addivenire ad una auspicata composizione della lite.

Tutto ciò premesso il Sig. Mario Rossi, come sopra rappresentato e difeso

CHIEDE

che la S.V.III.ma voglia, ai sensi dell'art. 696-bis c.p.c., previa comparizione delle parti, nominare un consulente tecnico d'ufficio, cui affidare il predetto incarico.

Il sottoscritto procuratore in relazione a quanto disposto dalla Legge 23.12.1999 n. 488 dichiara che il valore del procedimento in oggetto è pari ad € 18.000,00.

Si allega:

1. c
copia contratto locazione;
2. c
copia verbale di rilascio;
3. r
relazione tecnica Geometra Sig. Livio Neri.

Catania, lì

Avv. Marco Bianchi