
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia di stima per la verifica e valutazione di quali interventi appaiono necessari ed urgenti con indicazione dei costi e se incidono sul valore di stima dell'immobile presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 78/2020 del R.G.E.

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
RELAZIONE.....	3
RIEPILOGO DELLE STIME.....	4
QUADRO ECONOMICO.....	5



INCARICO

il sottoscritto Ing. Catania Andrea, con studio in Via Dei Mille 141B - 96017 - Noto (SR), email studio.ing.catania@gmail.com, PEC andrea.catania@ordineingegnerisiracusa.it, Tel. 320 7629795, ha ricevuto d'incarico del G.E. per determinare *"verificare e valutare quali interventi appaiono necessari ed urgenti con indicazione dei costi e se incidono sul valore di stima dell'immobile"*.

PREMESSA

Il giorno 14/03/2022, seguito di regolare comunicazione da parte dell'avv. Zappulla, ho effettuato un nuovo sopralluogo per costatare I danni lamentati dalla parte debitrice.

I danni lamentati riguardano principalmente il piano 1 e la terrazza.

RELAZIONE

Dall'ispezione termografica (cfr. Allegato n.1) ho rilevato zone di muratura con segni di umidità da infiltrazioni.

Dalle immagini ad infrarosso si osservano fenomeni di distacco d'intonaco nei pilastri e frontalini, sfondellamenti delle pignatte negli intradossi.

Ho documentato le zone segnalate [REDACTED] con opportuna documentazione fotografica (cfr. Allegato n.2).

Ho dunque riportato in planimetria le zone oggetto dei danneggiamenti (cfr. Allegato n.3) al fine di contestualizzare e computare le aree *de quibus*.

Accertati i danni segnalati dalla parte debitrice, ho stimato, attraverso un computo metrico estimativo, il valore dei danni attraverso la quantificazione dei costi d'intervento per la messa in pristino (cfr. Allegato n.4).

Per rispondere al quesito posto dal G.E. ho diviso Il computo metrico in due macro voci: le lavorazioni che incidono sul valore di stima e quelle che NON incidono su detto valore.

La ratio seguita è stata quella di aver ipotizzato un deterioramento percentuale del manufatto rispetto alla data di redazione della perizia originaria. Infatti, successivamente alla stima del bene, per mancanza di interventi manutentivi ed il protrarsi del trasferimento di proprietà, lo stesso presenta oggi degli aggravii dello stato che, ovviamente, non potevano essere valutati in sede di stima originaria.

D'altro canto, per rispondere al quesito del G.E. che chiede di "verificare e valutare quali interventi appaiono necessari ed urgenti", ho ipotizzato gli interventi volti al il mantenimento dell'immobile e quelli finalizzati a preservare l'incolumità degli occupanti. In tali interventi sono da annoverare anche quelli che, già in fase di redazione di perizia di stima, erano stati valutati e dunque inclusi come deprezzamenti con fattore correttivo nella stima del valore di mercato unitario (cfr. Allegati "valori di stima").

Per questi motivi, gli interventi già valutati alla data della stima sono da elencare tra quelli che NON incidono sul valore di stima.



Ho stimato un aggravio delle condizioni manutentive dell'ordine del dieci per cento, così da valutare esclusivamente la quota d'interventi necessari ed urgenti che incidono sul valore di mercato perchè non valutati in sede di stima.

L'impermeabilizzazione prevista sulla terrazza non potrebbe essere esposta agli agenti atmosferici, ma si rende necessaria per il mantenimento dell'immobile fino al trasferimento di proprietà. Il nuovo proprietario dovrà completare la lavorazione, dopo le opportune verifiche, con la protezione dello strato o operare un intervento più invasivo di rimozione e ripristino dell'intero pacchetto (massetti, impermeabilizzazione, pavimenti, ecc.).

L'intervento della scossalina va inquadrato come un'intervento migliorativo e conservativo. Questo in quanto potenzialmente definitivo va ad incidere sul valore del bene.

RIEPILOGO DELLE STIME

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				
TOTALI PER CATEGORIA				
CODICE	DESCRIZIONE CATEGORIE DI LAVORO	IMPORTO CATEGORIE	% CORPO	%
1	Lavori che incidono sul valore dell'immobile	€ 17.748,60		31,23%
Altro	Altro	(€ 77,42)		0,14%
1	Pilastrì	(€ 1.137,69)		2,00%
2	Copertura inclinata secondo piano	(€ 2.053,58)		3,61%
3	Opere provvisionali e di sicurezza	(€ 559,63)		0,98%
4	Pensilina del piano 1 a livello del pavimento terrazza	(€ 1.424,97)		2,51%
5	Migliorie necessarie a mantenere il bene nel tempo	(€ 11.641,84)		20,49%
6	Solaio livello terrazza	(€ 853,47)		1,50%
2	Lavori che NON incidono sul valore dell'immobile	€ 39.074,58		68,77%
Altro	Altro	(€ 387,10)		0,68%
1	Pilastrì	(€ 6.546,80)		11,52%
2	Copertura inclinata secondo piano	(€ 14.213,60)		25,01%
3	Opere provvisionali e di sicurezza	(€ 5.036,60)		8,86%
4	Pensilina del piano 1 a livello del pavimento terrazza	(€ 10.985,47)		19,33%
6	Solaio livello terrazza	(€ 1.905,01)		3,35%
	TOTALE	€ 56.823,18		100,00%



QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO							
N.R.	Codice	Descrizione	Quantità	Prezzo	Parziale	Importo	%
	1	Lavori che incidono sul valore dell'immobile			€ 17.748,60		31,23%
	2	Lavori che NON incidono sul valore dell'immobile			€ 39.074,58		68,77%
	ImpC	Totale lavori			€ 56.823,18		
1	B	Somme B					0,00%
2	IVALN	Iva lavori NON incidenti sul valore stimato			€ 3.907,46		
3	IVAL	Iva lavori incidenti sul valore stimato			€ 1.774,86		
4	CTN	Competenze tecniche iva inclusa (quota NON incidente sul valore di stima)			€ 629,20		
5	CT	Competenze tecniche iva inclusa (quota incidente sul valore di stima)			€ 285,80		
6	ONN	Oneri di conferimento a discarica autorizzata (opere NON incidenti sul valore di stima)			€ 288,00		
7	ON	Oneri di conferimento a discarica autorizzata (opere incidenti sul valore di stima)			€ 57,60		
8	TOTQEN	Sommano per lavori NON incidenti sul valore di stima.			€ 43.899,24		
9	TOTQEN	Sommano per lavori incidenti sul valore di stima.			€ 19.866,86		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Noto, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Catania Andrea

