

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13

97100 Ragusa

Tel./Fax 0932.228072

cell. 333.1699789

e-mail: giovanni@krunastudio.it

p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. R. G. E. 57/2023**

**TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. ANTONIO PIANOFORTE**

Ragusa, 01/04/2025

Il Tecnico

arch. Giovanni Cavalieri

PREMESSA

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA REDATTA PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è l'aggiornamento della perizia di stima di un'abitazione unifamiliare sita nel Comune di Ragusa (RG), in via Generale Scrofani n° 172, a seguito di un incendio avvenuto all'interno dell'abitazione il 30/11/2024 e finalizzato a verificare la presenza di eventuali danni strutturali all'edificio, nonché la necessità di interventi urgenti a preservare l'immobile.

Io sottoscritto p.e. arch. Giovanni Cavalieri sono stato richiamato dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 24 marzo 2024, (Provvedimento ricevuto tramite PEC il 24 marzo 2025), ho preso contatto con il custode avv. Ivana Di Pietro e abbiamo concordato la data del sopralluogo per il giorno 27 marzo 2025.

La parte debitrice è stata convocata dal custode e all'appuntamento concordato ci ha permesso di svolgere rilievi e documentazioni fotografiche.

In seguito all'accertamento di cui sopra si relaziona quanto segue.

RELAZIONE E REVISIONE PERIZIA

L'abitazione unifamiliare è sita nel Comune di Ragusa, in via Generale Scrofani n° 172 ed è distinta al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3). Il Sub 2 è costituito dal vano scala di ingresso al piano terra e dal primo piano, il Sub 3 è invece costituito dal secondo piano e dal terzo piano sottotetto. Al piano terra si trova il vano d'ingresso al corpo scala della casa e di fianco un locale garage appartenente a terzi, l'abitazione si articola tra il primo, il secondo ed il terzo piano. Al primo piano si trova la zona giorno costituita da soggiorno/pranzo e cucina, oltre ad un servizio igienico, al secondo piano si trova la zona notte costituita da due camere da letto, un servizio igienico ed una piccola lavanderia, al terzo piano si trova un ambiente ripostiglio ed un locale sgombero sottotetto. Il fabbricato ha la struttura portante in muratura di blocchi di pietra e la copertura a tetto con travi di legno e coppi.

Dal sopralluogo che ho effettuato si evidenzia che l'incendio è divampato al secondo piano dell'abitazione e precisamente nella camera da letto matrimoniale, si presume a causa di un cattivo funzionamento dell'impianto elettrico che avrà provocato l'innesco delle fiamme. L'incendio è rimasto circoscritto al secondo piano nella camera da letto matrimoniale con conseguente danneggiamento del mobilio, del pavimento in laminato e del controsoffitto che ha subito ulteriori lesioni anche a causa dell'acqua utilizzata dai pompieri durante l'intervento. Tutte le pareti, i soffitti, le porte ed il mobilio degli ambienti del secondo piano risultano fortemente anneriti dal fumo oltre che danneggiati, si notano anche danni agli infissi, con lesioni dei vetri e deterioramento delle guarnizioni. Tutti gli altri ambienti della casa non presentano gravi danneggiamenti provocati dall'incendio se non evidenti annerimenti, a causa del fumo, delle superfici verticali, dei soffitti e del mobilio. A seguito dell'incendio l'impianto elettrico della casa risulta danneggiato e non funzionante.

Per quanto riguarda la copertura, come già rilevato nella relazione di stima *"il tetto a vista nel piano sottotetto non è invece rifinito, anche se efficiente, necessiterebbe una manutenzione straordinaria di revisione."*, si ribadisce anche oggi la necessità di interventi di manutenzione straordinaria con sostituzione di alcune travi e del tavolato ammalorati e la revisione del manto di copertura. Questi danni presenti sulla copertura sono già stati documentati nella relazione di stima, sono quindi pregressi e non imputabili agli effetti causati dell'incendio, tantomeno aggravati dallo stesso.

Dall'analisi visiva dei luoghi, l'incendio non ha provocato danni strutturali all'edificio e pertanto non si ravvisa il rischio di danni a terzi sulle pubbliche vie. Attualmente l'abitazione risulta non occupata, si presenta nelle condizioni in cui è stata evacuata dai proprietari dopo

l'incendio e queste condizioni ne impediscono l'abitabilità. L'unico potenziale rischio riscontrato all'interno dell'abitazione deriva dal controsoffitto della camera da letto matrimoniale che è stato danneggiato dalle fiamme e poi dall'acqua utilizzata dai pompieri; infatti la sua struttura non essendo ispezionabile non può essere verificata nella tenuta e pertanto se ne consiglia la dismissione prima di consentire l'accesso al vano. Non si riscontrano interventi urgenti volti a preservare l'immobile, bensì interventi finalizzati alla rifunzionalizzazione e al ripristino delle condizioni in cui si presentava l'abitazione prima dell'evento incendiario e quindi alle condizioni descritte nella relazione di stima.

I danni riscontrati ed i successivi interventi da mettere in atto per rendere l'appartamento nuovamente abitabile sono localizzati nel controsoffitto della camera da letto matrimoniale che deve essere dismesso; nell'infisso esterno in alluminio della medesima camera che presenta i vetri rotti e le guarnizioni deteriorate che necessita di essere sostituito; nelle porte interne del secondo piano, rovinate dalle fiamme che necessitano di essere sostituite; nel pavimento in laminato, sovrapposto ad un originario pavimento in marmette di cemento, che risulta non più recuperabile e quindi necessita di essere dismesso. Le ulteriori operazioni necessarie a ripristinare le finiture sui vari livelli di tutto l'immobile consistono nella asportazione dei fumi depositati sulle porte, sulle pareti e soffitti interni, la sanificazione di tutti gli ambienti ed infine nella tinteggiatura degli stessi. L'impianto elettrico ammalorato e non funzionante di tutta la casa necessita di una revisione e rifunzionalizzazione, con ciò non si intende che venga effettuato l'adeguamento alle normative vigenti.

Al fine di aggiornare la perizia di stima ritengo che occorre valutare, se pur macroscopicamente, gli interventi da attuare al fine di ripristinare i danni causati dall'incendio all'abitazione che a mio giudizio sono quantificabili in circa € 20.000,00 e si sommeranno ai costi già valutati nella relazione di stima depositata, per pratiche urbanistiche, catastali, sanzioni, A.P.E. ed onorari per un ammontare di € 4.500,00.

Nella relazione di stima il valore intrinseco del fabbricato era di circa € 92.500,00, si ricalcola adesso il valore di mercato del bene al netto dei costi ed il valore di stima di vendita forzata.

Il valore di mercato al netto dei costi sarà quindi di € 68.000,00

(€ 92.500,00 – € 20.000,00 – € 4.500,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti).

Il Valore di stima di vendita forzata sarà quindi € 57.800,00.

RAGUSA, 01/04/2025

IL TECNICO

(arch. Giovanni Cavalieri)



VANO SCALA

ASTE
GIUDIZIARIE®

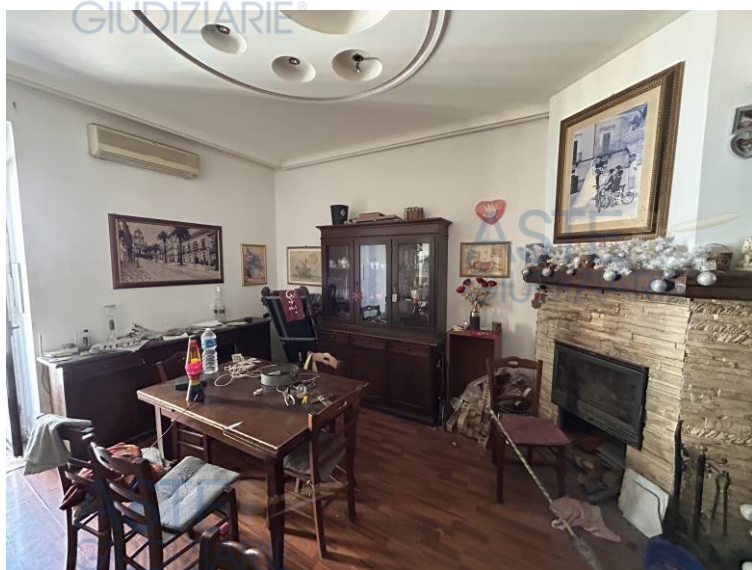
ASTE
GIUDIZIARIE®



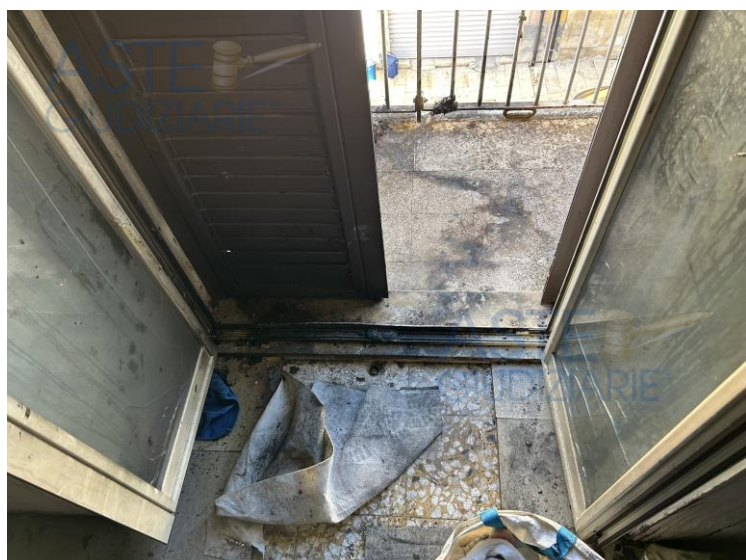
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO







PIANO TERZO

