
TRIBUNALE DI SIRACUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia di stima dei danni presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 78/2020 del R.G.E.

debitrice



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
STato di fatto	3
Stima / Formazione lotti	4
Lotto 1	4



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 l'eventuale deprezzamento che l'immobile ha subito a seguito dei danni lamentati dalla parte.

PREMESSA

Il giorno 03/02/2022, 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 il piano terra e dunque, seguendo la suddivisione da me proposta in relazione, il LOTTO 1.

STATO DI FATTO

Dall'ispezione termografica (cfr. Allegato n.1) ho rilevato zone di muratura con segni di umidità da risalita, probabilmente dovuti alle recenti eccezionali piogge dell'autunno scorso.

Dalle immagini ad infrarosso si osserva una marcata presenza di zone della muratura, principalmente bassa, in cui la temperatura superficiale scende. Ciò, da non confondere con i ponti termici, naturalmente presenti, è da imputare alla presenza di umidità da risalita. Tale fenomeno anche accentuato dalla tipologia di blocco da costruzione particolarmente sensibile ai fenomeni di capillarità.

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 d'intonaco ammalorato.

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).

Alla data del precedente sopralluogo, finalizzato alla stima dell'immobile, non erano presenti tali fenomeni, pertanto la valutazione è stata condotta in condizioni manutentive diverse da quelle attuali.

Per tali motivi ad oggi ritengo corretto applicare un deprezzamento, esclusivamente al lotto interessato, rispetto al valore attribuito nella precedente relazione pari al valore dei danni stimato giusta computo metrico estimativo allegato alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada
Appartamento al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 1409, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.068,45

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Augusta (SR) - C.da Agnone Villaggio Gelsari II strada	242,19 mq	726,98 €/mq	€ 176.068,45	100,00%	€ 176.068,45
Valore di stima:					€ 176.068,45

Valore di stima: € 176.068,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione pratica di Condomo edilizio (spese tecniche)	3000,00	€
Definizione pratica di Condomo edilizio (oneri desunti dalla certificazione del Comune)	3695,68	€
Aggiornamento planimetria catastale	600,00	€
cancellazione iscrizioni	900,00	€
Opere di messa in pristino verande	4000,00	€
DANNEGGIAMENTI RILEVATI IN DATA 03/02/2022 (crf. Allegato n.4)	6717,45	€

Valore finale di stima: € 157.155,32

Anche il valore di locazione ne ha documento stimando il nuovo possibile **valore di locazione in € 600,00**

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 04/02/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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