

cucina e la presenza di copiosa fuliggine negli ambienti, comunicava al Giudice la situazione in atto; la dott.ssa Di Stazio M.C. disponeva, all'udienza del 04/02/2022, il richiamo dell'esperto estimatore per l'aggiornamento della stima dell'immobile e contestualmente per fornire chiarimenti se lo stesso possa essere fonte di pericolo per l'incolumità delle persone (sia in ordine alla staticità, sia in relazione al rischio di incendio, connesso a difetti nell'impianto elettrico), nonché per indicare i presumibili costi di ripristino e di messa in sicurezza. Assegnava al sottoscritto Perito Estimatore 90 giorni dalla comunicazione della notifica per l'espletamento dell'incarico integrativo e rinviava le parti all'udienza del 17/06/2022.


2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito Estimatore, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. – Dalla relazione del Custode giudiziario, avv. Fillioley Piero, si appurava l'intervento del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, del Comando di Siracusa, per lo spegnimento dell'incendio; allo scopo, pertanto, di acquisire quanti più dati possibili sull'evento, si trasmetteva al medesimo Comando apposita istanza, a mezzo pec, in data 07/02/2022, protocollo n. 1545, per l'ottenimento di una copia della relativa scheda di intervento sui luoghi. In data 08/02/2022, a mezzo pec, il Comando di Siracusa rilasciava quanto richiesto (cfr Allegato B).

2. – Successivamente e congiuntamente con il Custode giudiziario nominato, avv. Fillioley Piero, si stabiliva la data del 15/02/2022, per l'esecuzione del sopralluogo tecnico, al fine di accertare lo stato di fatto dell'immobile e acquisire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico

ricevuto. L'avv. Fillioley Piero, nella sua qualità di Custode, comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data e l'ora stabilita per l'incontro in situ. Il sopralluogo peritale veniva difatti eseguito il giorno 15 del mese di febbraio 2022, alle ore 11:00, presso il sito pignorato, ubicato in Via Archimede n. 271, nel Comune di Floridia, potendo in tal modo il sottoscritto effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato E). L'ispezione terminava in pari data alle ore 12:00 circa. Sul posto, oltre al sottoscritto perito estimatore, erano presenti: il Custode giudiziario, avv. Fillioley Piero, e l'esecutata, la signora


A conclusione del sopralluogo, il Perito Estimatore redigeva il verbale di sopralluogo, che veniva letto e firmato dagli astanti (cfr. Allegato A).

3. – Redigeva la presente relazione, articolando la stessa secondo quanto disposto dal Giudice.

QUESITO N. 1: Aggiornamento della stima

Allo scopo di eseguire l'aggiornamento della stima dell'immobile, il sottoscritto ritiene utile premettere quanto segue:

- a) Riguardo alle caratteristiche del bene staggito, ampiamente descritte nella relazione estimativa in atti, si ricorda sinteticamente che il lotto pignorato consta di un appartamento disposto su due livelli fuori terra, collegati da una scala interna. Il piano terra funge da zona giorno, mentre il piano primo da zona notte. In particolare, il solaio della cucina a piano terra, con struttura portante in legno, risulta anche il calpestio della camera matrimoniale sovrastante e del relativo bagno. Un cortile interno esclusivo completa l'ambiente

complessivo del bene (cfr. Allegato D).

b) Dall'esame della scheda di intervento dei VV.F. del Comando di Siracusa si rileva che per l'incendio, innescatosi nella serata del 12/12/2021, domato in meno 2 ore dall'arrivo sul posto dei pompieri, visto l'elevato grado di distruzione del sito, non è stato possibile risalire alle cause dello stesso; inoltre, gli stessi VV.F. diffidavano verbalmente il proprietario dall'accedere nella zona interessata dall'incendio fino a quando, fatte salve le autorizzazioni di legge, non sarebbero stati effettuati gli opportuni lavori di ripristino e di consolidamento che il caso richiede; infatti, andavano distrutti tutta la zona cottura e tutti gli accessori e oggetti all'interno del vano cucina, nonché veniva danneggiato il soffitto composto da travi e perlinato.

Fatte le suddette premesse, durante il sopralluogo peritale in situ si constatava chiaramente quanto verbalizzato dai VV.F. durante il loro intervento. Infatti, la zona interessata dall'incendio è stata solo la cucina, sostanzialmente distrutta e incenerita; infatti, gli arredi sono stati danneggiati irrimediabilmente (frigorifero, piano cottura, mobili, ecc.), le pareti annerite dalla fuliggine e ammalorate, le porte in legno di accesso al vano, sia dal salotto che dal disimpegno, sono state bruciate; il solaio in legno, altresì, si presentava gravemente danneggiato e rovinato. Inoltre, si appurava che i punti luce e prese, all'interno del vano cucina, si erano totalmente liquefatti. Esternamente, sulla via Archimede non si notavano criticità dovute al rogo, né all'interno in altri vani; solo nella parete esterna, prospiciente il cortile interno esclusivo, si notava la superficie annerita di

07/04/2022 15:14:15 - C:\Programmi\Microsoft Office\Word\Word\WordDoc\166339

fuliggine. Il piano primo non risultava danneggiato apparentemente ed esteticamente dall'incendio.

Sulla scorta di quanto suddetto, si ritiene importante soffermarsi particolarmente su due aspetti:

1) il solaio in legno, pur presentandosi in condizioni statiche da non pregiudicare un imminente crollo dello stesso, si presentava visibilmente gravemente danneggiato e rovinato. A tal proposito si ritiene congruo fare le seguenti considerazioni. In primis, a seguito di un incendio non si ha più garanzia, e soprattutto da un esame a vista, che la sezione e il materiale abbiano conservato le medesime caratteristiche di resistenza originarie; pertanto, in secundis, appurata e constatata anche la reale carbonizzazione in cui versa l'intero impalcato, si ritiene congruo intervenire sulla sua completa rimozione e sostituzione, sia per il conferimento di un doveroso decoro estetico originario, e sia perché, come in premessa specificato, tale solaio è anche il calpestio della camera da letto matrimoniale soprastante.

2) i punti luce e prese dell'impianto elettrico subivano un danneggiamento non solo all'interno del vano cucina, ma anche nelle pareti adiacenti con gli altri vani; infatti, effettuando più di un saggio nei punti luce del disimpegno, posti nella parete adiacente alla cucina, allo smontaggio dei frutti, sebbene non liquefatti, questi si mostravano rotti in due parti, danneggiandosi irrimediabilmente; evidente segnale che il calore sviluppatosi, anche internamente alle pareti, ha danneggiato i frutti interni; per il medesimo motivo, nella soprastante camera da letto matrimoniale, si presuppone lo stesso

sezione originaria e del relativo perlinato), del massetto alleggerito soprastante e della nuova pavimentazione in ceramica, nonché, del ripristino, ove necessario, dell'intonacatura delle pareti della cucina e della globale tinteggiatura delle stesse; occorre prevedere la sostituzione degli infissi di accesso al vano cucina, nonché, il ripristino di almeno 5 punti presa e 3 punti luce, sia nel vano cucina, oggetto del rogo, che nella soprastante camera da letto matrimoniale, di almeno 1 punto luce e 2 punti presa nelle pareti adiacenti la cucina; infine, il parziale rifacimento del bagno e la tinteggiatura nella parete esterna prospiciente il cortile interno.

Il totale dei costi da sostenere per l'esecuzione delle attività suddette, elaborato tenendo conto del Prezzario della Regione Siciliana, anno 2022, e/o del Prezzario DEI, come già ribadito, dovrà essere decurtato dal valore stimato dell'immobile, ricavato nella stima precedentemente depositata lo scorso 03/11/2021. Nell'allegato C viene riportato il computo della stima dei lavori in dettaglio.

L'importo complessivo delle attività suddette ammonta a circa € 15.700,00. A causa di probabili imprevisti, come sovente accade nella pratica comune, si è ritenuto opportuno prevedere un'alea pari al 10% di tale importo. Infine, occorre sommare anche le spese tecniche, comprensive di oneri di istruttoria da versare agli Enti preposti, per la redazione della documentazione progettuale necessaria (strutturale, sicurezza e urbanistica).

Quindi, in virtù delle considerazioni suesposte, segue:

Valore venale dell'immobile stimato: € 47.500,00 (ante incendio)

A detrarre:

Importo stimato dei lavori di ripristino: € 17.270,00

Spese tecniche e di istruttoria: € 3.500,00

Valore di mercato attuale: € 26.730,00 (post incendio)

(diconsi Euro Ventiseimilasettecentotrenta/00).

QUESITO II: Stato di sicurezza dell'immobile

In riferimento a quanto sopra esposto, vista anche la particolare conformazione e distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, si ribadisce che l'immobile in oggetto, sebbene solo parzialmente interessato dal rogo (zona centrale), non risulta staticamente sicuro, poiché potenzialmente fonte di pericolo per l'incolumità delle persone; ipotesi questa verbalizzata anche nella scheda di intervento dei VV.F. del Comando di Siracusa.

Al fine di appurare eventuali ripercussioni dannosi sull'impianto elettrico del bene, durante il sopralluogo peritale venivano eseguiti ulteriori saggi su punti luce e prese posti in altri vani dell'immobile, come il salotto/ingresso e il bagno, distanti dall'area cucina, oggetto del rogo; non si rilevavano particolari criticità e danni nei frutti, nei cavidotti e nelle tubazioni. Grazie a tali saggi si rilevava che l'impianto elettrico, presente nell'immobile, nel suo complesso, risultava correttamente dimensionato e adeguatamente protetto contro i sovraccarichi e i cortocircuiti.

3) Conclusioni

A causa dell'incendio, l'immobile staggito ha subito danni e ammaloramenti solo nella zona cucina e nelle superfici ad essa adiacenti; nel complesso, essendo potenzialmente fonte di pericolo per l'incolumità delle persone, il suo utilizzo ne è stato compromesso; pertanto, il bene necessita di apposite lavorazioni per il ripristino delle condizioni originarie,

atte a garantirne una sicura agibilità; l'impianto elettrico, dai saggi effettuati, sebbene nel complesso correttamente dimensionato e realizzato, presuppone una seria riparazione nella zona interessata dal rogo e nelle parti limitrofe, nonché una sua attenta revisione globale.

L'importo della stima dei lavori necessari al ripristino delle condizioni originarie, sommato a eventuali imprevisti, spese tecniche e diritti di istruttoria, detratto dal valore venale, ricavato precedentemente prima dell'incendio, permette di aggiornare il valore medio stimato (in condizione di cespite vuoto e libero) del lotto in oggetto, questo pari a **26.730,00 Euro**.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico integrativo conferito. Il sottoscritto ringrazia ulteriormente per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione peritale, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il Perito Estimatore deposita la presente relazione peritale integrativa in modalità telematica presso la Cancelleria, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al procedente e al Custode Giudiziario, e a mezzo Raccomandata A/R all'esecutata.

Siracusa, 15/03/2022

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona

4. - Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbale di sopralluogo peritale;

All. B - Scheda intervento dei VV.F. Comando di Siracusa;

All. C - Computo della stima dei lavori ripristino;

All. D - Planimetria immobile;

All. E - Documentazione fotografica.

Firmato digitalmente da

Francesco Sinnona

CN = Sinnona Francesco
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa
T = Ingegnere
C = IT