
CTU

arch. Maria Antonella Ramuglia
via Cesare Battisti, 75 - 98122 – Messina
telefono: 090710866 / 3293048274
email: mariaramuglia@alice.it
pec: mariaramuglia@archiworldpec.it
n. iscrizione albo ordine architetti: 1082

TRIBUNALE DI MESSINA
-2 SEZIONE CIVILE

Oggetto: Osservazioni sul criterio di stima del LOTTO E

La presente in risposta alle osservazioni riferite dal CTP, ing.

Premesso:

- Che la sottoscritta ha fatto presente di aver dovuto stimare il più probabile valore di mercato di immobili appartenenti a fabbricati di cui non si conosceva la reale consistenza strutturale e l'ammontare delle eventuali opere di consolidamento;
- Che la sottoscritta ha dichiarato che tutti gli immobili staggiti, al momento della perizia, non avevano i requisiti minimi di agibilità, stabilendo una riduzione del valore di stima del 15 %;
- Che la sottoscritta nella perizia ha riferito dei danni subiti dall'immobile di proprietà di a causa dell'incendio, indicando: le problematiche di stabilità generale delle strutture dei solai, l'abbassamento del pavimento e l'annerimento delle pareti, la necessità di messa in sicurezza di tutti gli impianti danneggiati e quindi anche di quello elettrico e degli infissi, il deterioramento dei sottobalconi, ecc. e definendo lo stato di conservazione scarso;
- Che in riferimento a quanto riportato dal CTP riguardo i sanitari danneggiati e inutilizzabili la foto che segue, effettuata durante il sopralluogo, dimostra che la sottoscritta non si è pronunciata sull'argomento poiché non ha rilevato alcune di queste problematiche, proprio perché il fuoco non è arrivato a lambire la parte più interna dell'appartamento e come si nota l'annerimento delle pareti riguarda solo le due stanze da letto che si affacciano sulla Don Luigi Sturzo.







In questa che segue, si può notare che le pareti non sono state interessate dalle fiamme.
Foto del ripostiglio antistante il bagno



- Che in riferimento a quanto riportato dal CTP, ing. , nel suo computo metrico dei lavori per rendere agibile l'immobile, calcola per la seconda volta i costi per il rifacimento del pavimento che rientrano nella voce di spesa per l'adeguamento sismico (€ 15.000,00).

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta precisa che la valutazione di stima è relativa ad uno stato di uso vetusto e non già di nuovo o di rimesso a nuovo. Pertanto la sottoscritta ritiene di aver assolto al meglio il proprio mandato e conferma il valore di stima del Lotto E in questione.

Messina 10/11/2020

Il C.T.U.

arch. Maria Ramuglia

