TRIBUNALE DELLA SPEZIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MA GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA GRAZIA BARBUTO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N. 11/2026

PROMOSSA DA

ROSS SPV S.R.L. ROSS SPV S.R.L. E PER ESSA LA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

[redacted]

AGGIORNAMENTO DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO BRACCO

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Germana Fregni, tecnico incaricato nella procedura in epigrafe, richiamata la consulenza estimativa depositata in data 20.08.2026 e preso atto del provvedimento del 28.09.2026, con il quale la S.V. Ill.ma ha demandato all'esperto l'eventuale aggiornamento della perizia in ragione del successivo mutamento dello stato dei luoghi, espone quanto segue.

La consulenza estimativa originaria, conclusa il 19.08.2026, riguarda l'appartamento posto al piano primo sottostrada del fabbricato in La Spezia, via Pasubio n. 12, con ingresso indipendente e corte pertinenziale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 26, particelle 208-746, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 58 mq e superficie commerciale stimata in 72,00 mq.

Alla data dell'accertamento originario l'unità era interessata da un grave fenomeno infiltrativo proveniente dall'appartamento soprastante, che ha determinato il cedimento del controsoffitto, con presenza di macerie, stillicidio, diffuso deterioramento dei locali, in seguito al quale è stato effettuato il puntellamento cautelativo.

Nella valutazione estimativa sono state considerate le infiltrazioni nel locale cucina provenienti dalla relativa copertura, il degrado della corte pertinenziale e dei locali di deposito, lo stato generale dell'edificio e le difformità edilizie e catastali indicate nella relazione.

Ai fini del presente aggiornamento sono stati esaminati: la relazione del custode depositata il 23.09.2026; il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 28.09.2026; la documentazione fotografica allestita successivamente alle opere di sistemazione e ripristino dell'abitazione

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ea70ade0d8ce03e

sovrastante; la documentazione tecnica relativa alle suddette opere, compresa la messa in sicurezza dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

2.LO STATO DEI LUOGHI

La proprietà dell'appartamento soprastante l'unità immobiliare in questione ha eseguito una serie di interventi comprendenti la sostituzione del tavolato del pavimento/solaio e delle tubazioni, con eliminazione delle cause infiltrative riferite a detta unità.

Sono state rimosse le porzioni pericolanti del controsoffitto, l'intradosso del solaio è stato lasciato a vista e sono state asportate le macerie.

Permangono, tuttavia, condizioni manutentive molto scadenti: assenza del controsoffitto e delle relative finiture, tracce di umidità e degrado sulle murature, impianti e collegamenti a vista, finiture ammalorate, arredi e materiali da rimuovere e necessità di una ristrutturazione complessiva.

A fronte degli interventi di risanamento il Comune della Spezia ha revocato l'ordinanza di inagibilità dell'abitazione al piano superiore.

Il mutamento accertato incide favorevolmente sulla quantità delle opere preliminari di sgombero e messa in sicurezza, ma non determina, allo stato, il completo ripristino funzionale e abitativo dell'alloggio. Restano indicativamente necessari:

- ✓ ripristino del controsoffitto o realizzazione di idonea finitura dell'intradosso, con verifiche e trattamenti delle parti lignee interessate;
- ✓ ripristino di intonaci, tinteggiature, rasature e finiture deteriorate dalle infiltrazioni;
- ✓ verifica, adeguamento e certificazione degli impianti elettrico, idrico, termico;
- ✓ risanamento delle murature interessate da umidità;
- ✓ interventi sulla cucina e sulla relativa copertura, le cui infiltrazioni da acqua piovana sono state considerate separatamente nella perizia originaria;
- ✓ ripristino dei locali di deposito e sistemazione della corte pertinenziale;
- ✓ rimozione dei beni e materiali residui e generale ristrutturazione delle finiture interne;
- ✓ regolarizzazioni edilizie e catastali già quantificate nella consulenza originaria in complessivi euro 5.500,00,

3. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

La stima originaria aveva determinato un valore di mercato dell'abitazione con relative pertinenze, presupponendo uno stato di conservazione e manutenzione ordinari, pari alla somma di €108.000,00, considerato l'avanzato stato di degrado è stata applicata una riduzione del 70%

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ea70ade0d8ce03e

ottenendo un valore di stima pari ad € 32.400,00. Detratto l'importo di € 5.500,00 per regolarizzazioni edilizie e catastali, il valore finale è stato stimato pari ad € 26.900,00.

Il parametro di riferimento e gli elementi estimativi della consulenza originaria restano confermati, l'aggiornamento viene operato esclusivamente rimodulando la riduzione per degrado e per le opere necessarie. L'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dall'alloggio soprastante, il rifacimento del tavolato/solaio, la rimozione delle porzioni pericolanti e delle macerie risolvono una parte dell'alea tecnica e dei costi considerati al primo sopralluogo. Restano tuttavia un degrado elevato, l'assenza delle finiture del soffitto, la necessità di risanamento e ristrutturazione radicale, nonché le ulteriori criticità già descritte, si ritiene pertanto congruo ridurre la precedente decurtazione dal 70% al 50% del valore di riferimento.

4. CALCOLO AGGIORNATO

VOCE	IMPORTO
Valore di riferimento: 72,00 mq x euro 1.500,00/mq	€ 108.000,00
Riduzione per degrado e opere residue: 50%	- € 54.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	- € 5.500,00
Valore aggiornato	€ 48.500,00

Il valore aggiornato risulta pertanto pari a € 48.500,00 (quarantottomilacinquecento/00), nello stato di fatto e di diritto attualmente accertato.

Il presente elaborato costituisce aggiornamento e integrazione della consulenza estimativa già depositata, che resta confermata per tutte le parti non espressamente modificate ad eccezione della nota inserita per errore materiale A1. Albergo alle pagg. 2 e 8.

5. ALLEGATI

Documentazione fotografica successiva agli interventi.

La Spezia, 3 ottobre 2026

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Germana Fregni

Firmato Da: FREGNI GERMANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ea70ade0d8ce03e