

SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2024 R.G.E.

ex art. 569 c.pc.

INTEGRAZIONE

PERIZIA ESPERTO STIMATORE

Creditore Procedente

Fire S.p.a.

procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.,

Debitore Esecutato

Facendo seguito a quanto richiesto dal Giudice dell'esecuzione con verbale del 30/03/2026, la sottoscritta ing. ***, nominata Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 28/11/2024, rappresenta quanto segue.

Con riferimento alle note del difensore della parte eseguita, si precisa che nella relazione di stima depositata la sottoscritta ha descritto lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura, nel seguente modo:

"L'immobile si presenta in condizioni di marcato degrado, dovute principalmente a rilevanti fenomeni infiltrativi. Nella camera posta a sinistra dell'ingresso si riscontra la presenza di macerie causate dal parziale sfondellamento del solaio, mentre nel disimpegno centrale sono evidenti estesi distacchi dell'intonaco, che lasciano presumere un imminente cedimento.

Nel complesso, il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di significativa entità."

Si ritiene che a fronte dei fenomeni infiltrativi riscontrati l'immobile sia a rischio di crolli localizzati riguardanti la caduta dell'intonaco e lo sfondellamento con parti di pignate. Tali situazioni rendono opportuni interventi di manutenzione straordinaria anche urgenti in alcune porzioni dell'immobile. Si precisa che non avendo effettuato verifiche strutturali specifiche non è possibile affermare la sussistenza di imminenti cedimenti strutturali dell'immobile.

Si rappresenta che la sottoscritta concorda con il consulente di parte in merito al computo metrico prodotto. Si precisa che il costo per tali interventi sia stato implicitamente considerato nella valutazione complessiva dello stato dell'immobile attraverso una congrua riduzione dello stesso.

Con riferimento alla documentazione fotografica mancante si rappresenta che, per mero errore materiale della sottoscritta, non è stata allegata la documentazione fotografica relativa alla porzione dell'immobile interessata dal crollo già verificatosi, pur essendo tale circostanza stata espressamente descritta nel corpo della perizia.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta:

- conferma la valutazione espressa nella relazione di stima ossia conferma il Valore complessivo dell'immobile pari a 83.882,50 € a cui andranno detratti i costi di 5.500,00 € per sanatoria e allineamento;
- precisa che il valore complessivo dell'immobile tiene conto dello stato di degrado dell'immobile e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria di messa in sicurezza;
- condivide le valutazioni di stima del consulente di parte in merito alle attività di messa in sicurezza;
- allega la documentazione fotografica mancante relativa alla porzione di immobile interessata dal crollo.

Con osservanza

Il CTU

Ing. ***

Allegati:

1. Documentazione fotografica integrativa