

DOTT. ING. MASSIMO DI MARCO
Studio di Architettura Ingegneria Urbanistica Energia
Italy 40124 Bologna – Galleria Cavour, 7
Tel. +39.051.29.11.588 – 23.02.72; Telefax +39.051.23.02.72
e-mail: studio@dimarco-engineering.it
www.dimarco-engineering.it

COPIA PER UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 337/21 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza: 23.09.2024

promosso da

ore 9:30

(Avv. -----)

contro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA CON RIUNIONE IN UNICO

LOTTO ED AGGIORNAMENTO VALORE DEL

COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento in data 07.06.2022 nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Massimo di Marco**, con studio in Bologna Galleria Cavour n.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, al n.5014/A, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n.337/21; il medesimo Consulente in data 22.10.2022 depositava 4 elaborati peritali inerenti la stima del compendio immobiliare suddiviso come segue:

posti in un unico distinto edificio residenziale:

LOTTO A Abitazione P. Terra

LOTTO B Abitazione P. Primo

Pag.1 di 4

240725 INTEGR. PERIZ. Proc. Esec. Imm. 337-21 LOTTO UNICO - senza nom

oltre ad altri 2 fabbricati identici tra loro:

LOTTO C edificio non residenziale a capannone

LOTTO D edificio non residenziale a capannone

e quindi componendo relativa stima immobiliare singola per ciascuno dei detti lotti.

Durante i quasi 2 anni trascorsi, nei quali il Custode nominato ha promosso la vendita dei suddetti 4 lotti ed ha riscontrato effettivo interesse per il complesso; sono seguite numerose visite, nessuna delle quali ha però portato a presentare una offerta di acquisto.

Con la presente integrazione pertanto il Perito, rivede l'opportunità di considerare la vendita del fabbricato residenziale interamente, senza suddivisione nei 2 subalterni catastali rappresentati dai 2 appartamenti rilevati, anche in considerazione dei comuni lavori di ristrutturazione che dovranno eseguirsi, a causa dell'intervenuto peggioramento delle condizioni dell'edificio, per effetto dell'abbandono in cui esso versa in seguito alla sua avvenuta liberazione e della folta vegetazione presentatasi nel frattempo su tutto il terreno comprendente sia la corte del fabbricato residenziale, che le aree di pertinenza dei 2 capannoni agricoli adiacenti andando anche ulteriormente a compromettere la fruizione dei medesimi. Va infatti ricordato che il compendio è posto in aperta campagna, zona agricola, raggiungibile solo dalla v. Vescovo, rappresentata principalmente da una lunga e stretta strada bianca ghiaia, non asfaltata, costeggiata da ampi fossi di scolo per i terreni agricoli, ma anche utilizzati per la raccolta degli scarichi e liquami che derivano da altri 2 fabbricati presenti sulla via Vescovo.

Inoltre, essendo un unico comparto in vendita, con un effettivo unico accesso, male potrebbe vedersi l'insediamento di una attività agricola o artigianale nei 2 capannoni, se non direttamente condotta da chi occupa l'edificio residenziale.

Infine, il recente rallentamento delle vendite immobiliari intervenuto per effetto dell'importante aumento dei costi dei mutui e la realtà di isolamento del sito, equidistante per diversi chilometri dai centri abitati più vicini di Budrio e Molinella, insieme alla recente scoperta di uno scolo comunale di acque stagnanti rinvenuto dopo l'iniziale sopralluogo ed il deposito della precedente perizia, impongono la scelta di raggruppare in un unico lotto tutti gli edifici del compendio, rivedendone anche la stima.

REVISIONE STIMA

Ferme restando tutti i dati e le documentazioni che rimangono reperibili sulle quattro distinti perizie di stima già depositate, si assume quale valore del costituito

LOTTO UNICO

la stima di € 280.000.

Detraendo il 20% circa (€ 58.000) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 224.000 e, in cifra tonda, si assume come prezzo base asta la somma di € **224.000**. Nel caso il Sig. Giudice disponga il Procedimento Divisionale, si indica quindi sin d'ora in € 224.000 il valore dell'intera quota di piena proprietà.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 224.000 (euro duecentoventiquattromila/00).

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti

tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e auspicando di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, li 26 luglio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco