

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRA MIRABELLI

\*\*\*

N. 6 / 2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 6/2022

R.G. ESEC.

LOTTO 2

Promosso da:

ANTONACCI ELIA

Contro

\*\*\*

AGGIORNAMENTO ALLA CTU RELATIVA AL LOTTO 2

\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Guarino Limoni, in riferimento all'esecuzione in epigrafe e alle disposizioni dell'Ill.mo G. E. del 10/06/2024 ("DISPONE - che lo stimatore Guarino Limoni valuti eventuale aggiornamento della relazione di stima agli atti, depositando almeno 7 giorni prima dell'udienza il relativo aggiornamento ovvero breve nota sulle ragioni per cui non lo ritenga necessario; - che il Custode depositi in vista dell'udienza una relazione sullo stato dell'immobile lotto 2 e sulle altre circostanze sopra evidenziate; - che entrambi gli ausiliari, oltre all'esperto contabile, compaiano all'udienza sopra fissata. ...") deposita la presente relazione di aggiornamento sullo stato dell'immobile oggetto del Lotto 2.

- In data 14/06/2024 è stato svolto un sopralluogo all'immobile in oggetto presso San Pietro in Casale per constatarne lo stato ed eseguire un rilievo fotografico.
- L'accesso all'immobile è stato possibile grazie alla presenza degli attuali conduttori.



- È stata constatata la rimozione, al piano terra, delle pareti abusive in cartongesso che separavano l'area di lavorazione cibi (cucina) dall'area di somministrazione. Pertanto il piano terra è stato ripristinato allo stato ante abuso. Per la separazione delle due aree sono stati collocati pannelli paravento rimovibili.

- È stata constatata la presenza di aloni sulle travi del soffitto inclinato conseguenti ad infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura e dai lucernari. Per risolvere il problema è probabile che si debbano eseguire opere di manutenzione da lattoniere sia sul manto di copertura in lamiera che sulle lattonerie dei lucernari.

- Il telaio esterno di separazione tra alcune vetrine fronte-strada richiede opere di manutenzione.

- Rimangono inalterati le indicazioni e i consigli riportati in perizia relativamente alla posizione dei velux sulla copertura, alla fioriera e al pergolato metallico del terrazzo in falda.

Per quanto attiene alla stima del bene, il sottoscritto ritiene di poter aggiornare in incremento il suo più probabile valore commerciale, stimato a corpo e non a misura, rispetto a quanto indicato in Perizia alla data del 27/10/2022. Ciò tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile, la sua destinazione d'uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le risultanze delle indagini di mercato e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva:

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€ 210.000,00

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA



GIUDIZIARIA

Circa il 30 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€. 147.000,00

(Euro cento-quaranta-sette-mila /00)

In ultimo si evidenzia che dalle informazioni reperite dal conduttore l'immobile sarà liberato a fine agosto 2024.

Con profondo ossequio.

Bologna, li 14/06/2024

Si allega Elaborato Fotografico (alcune foto non riportano la data perché eseguite con telefono cellulare per ottenere una qualità migliore di alcuni particolari).

Il CTU

Geom. Guarino Limoni



FOTO 01 PANNELLI PARAVENTO RIMOVIBILI



FOTO 02 PANNELLI PARAVENTO RIMOVIBILI

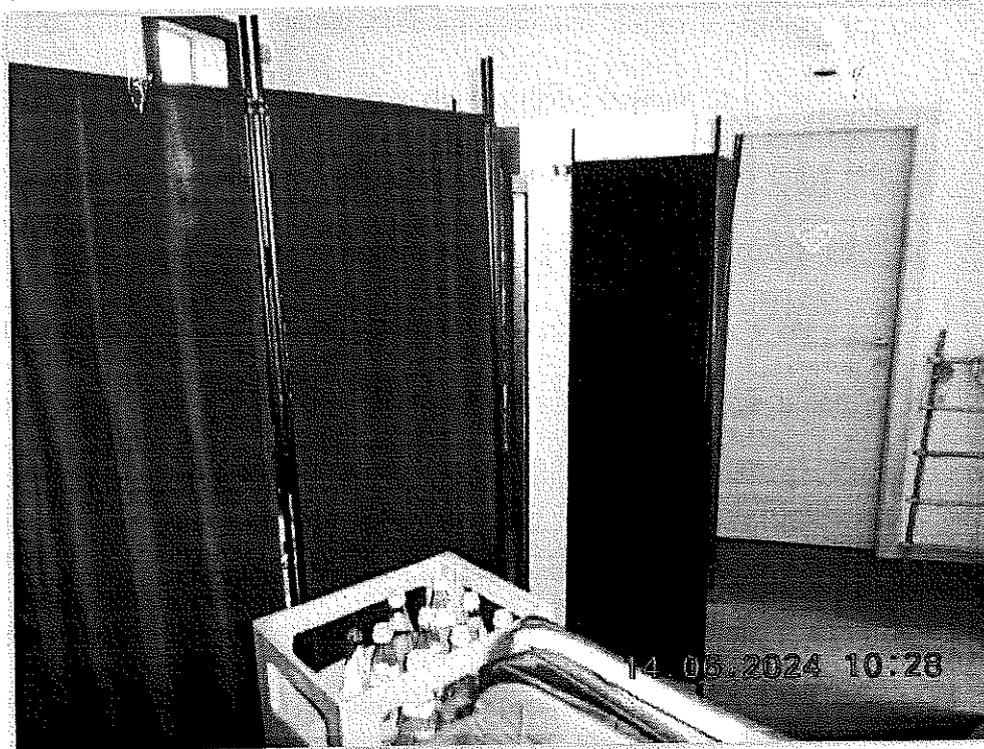


FOTO 03 TELAI ESTERNI VETRINE CHE RICHIEDONO MANUTENZIONE



FOTO 04 TELAI ESTERNI VETRINE CHE RICHIEDONO MANUTENZIONE

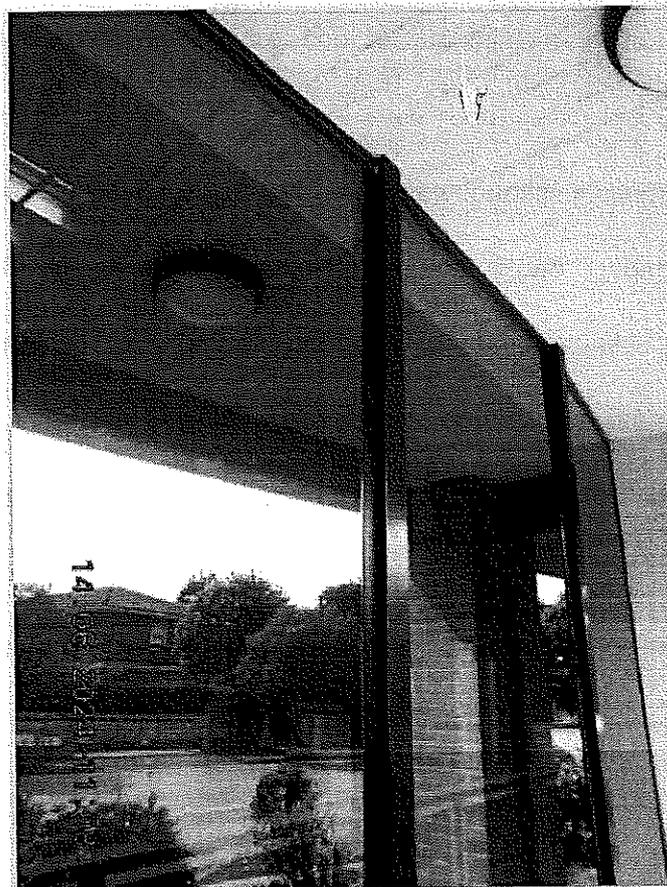


FOTO 05 ALONI SU TRAVI SOFFITTO CAUSATE DA INFILTRAZIONI

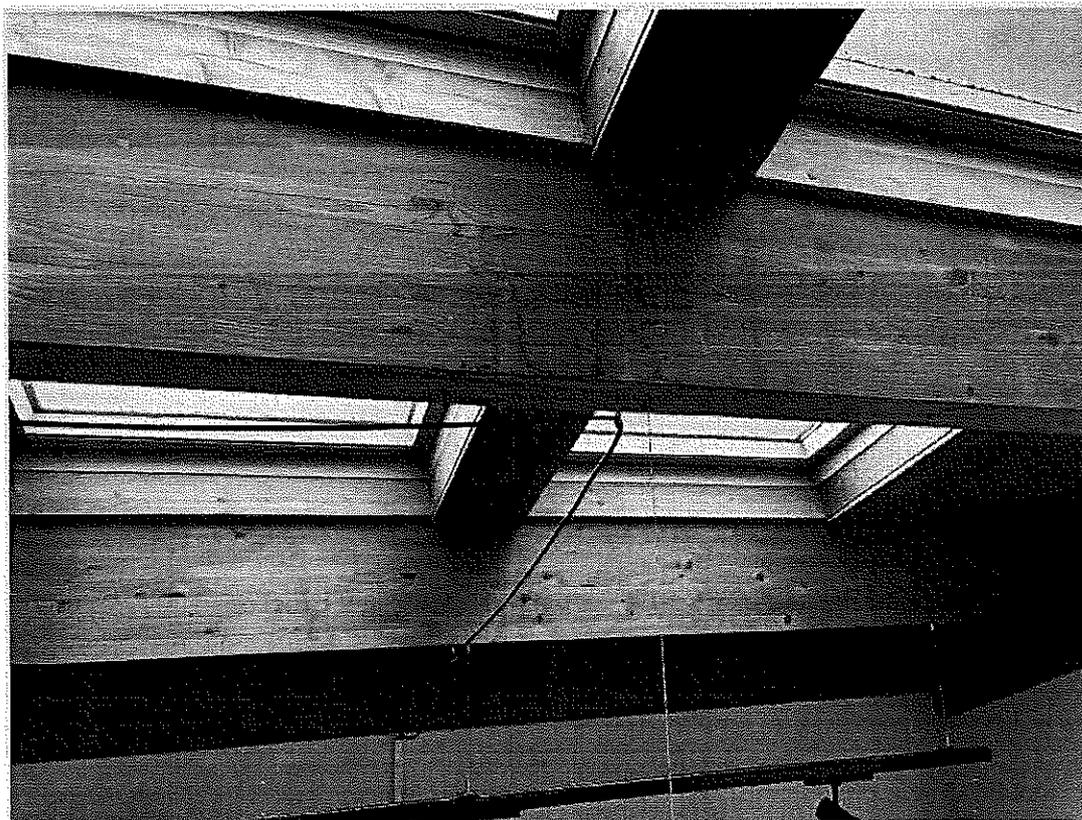


FOTO 06 ALONI SU TRAVI SOFFITTO CAUSATE DA INFILTRAZIONI



FOTO 07 ALONI SU TRAVI SOFFITTO CAUSATE DA INFILTRAZIONI



FOTO 08 ALONI SU TRAVI SOFFITTO CAUSATE DA INFILTRAZIONI

