

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

\* \* \*

2° 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 30/09/2024 ("*... ritenuto necessario ottenere la liberazione dell'immobile ed eventuale aggiornamento della relazione di stima con riferimento al suo stato e conseguente valore, rinvia all'udienza del 24 ottobre 2024 ore 11.40 con invito agli ausiliari al tempestivo deposito di aggiornamento sullo stato dell'immobile e della relazione di stima.*"), deposita la presente relazione di aggiornamento sullo stato dell'immobile oggetto del Lotto 2 in seguito all'accesso svolto in data 04/10/2024 alla presenza del sottoscritto, del Custode Giudiziario Avv. Maria De Ruggiero e della conduttrice Sig.ra Alessandra Guidi assistita dall'Avv. Enrico Fantini.

- Come suddetto, in data 04/10/2024 è stato svolto un ultimo accesso all'immobile in oggetto presso San Pietro in Casale, via Sant'Alberto 37;
- Sono state consegnate le chiavi al Custode Giudiziario Avv. De Ruggiero



immettendola nel possesso dell'immobile;

- È stato eseguito un rilievo fotografico e si è accertato che l'immobile è stato liberato dagli arredi del conduttore ad eccezione di sei mensole.

- Sono stati rimossi anche i terminali interni dell'impianto di climatizzazione (split) e le unità esterne;

- Dell'impianto di climatizzazione sono rimasti i condotti in rame di collegamento;

- Sono stati rimossi tutti i punti luce;

- È stato rimosso il depuratore/addolcitore dell'acqua;

- A causa delle rimozioni di cui sopra sono presenti, in alcuni punti di pareti e colonna, distacchi di tinteggiatura, distacchi di porzioni di intonaco e forature per la rimozione dei tasselli dell'arredo;

Si conferma e si riporta quanto già evidenziato e stimato alla Prima integrazione di perizia:

- È stata constatata la rimozione, al piano terra, delle pareti abusive in cartongesso. Pertanto il piano terra è stato ripristinato allo stato ante abuso.

- 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)

Con profondo ossequio.

Bologna, li 04/10/2024

Si allegano:

- Verbale di accesso del 04/10/2024
- Rilievo fotografico del 04/10/2024

Il CTU

Geom. Guarino Limoni

