

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 85/2022**

**85/2022**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**RELAZIONE / VERBALE D'ACCESSO N° 2 DEL 05/04/2024**

**OGGETTO:** Appartamento in Bologna, via Adelaide Ristori n. 19.

Il sottoscritto Guarino Limoni, in riferimento all'esecuzione in epigrafe e alle disposizioni impartite dall'Ill.mo G.E. in data 23/03/2024, relaziona e verbalizza quanto segue:

- In data 05/04/2024 si è svolto il secondo accesso all'immobile oggetto di

Procedura per constatarne lo stato;

- L'accesso all'immobile è stato possibile per la presenza del Sig.

..... che ha esibito la propria carta d'identità, fotografata

fronte e retro, e ha dichiarato di essere il fratello dell'esecutato.

L'immobile è risultato in condizioni differenti da quelle riscontrate nel corso del primo accesso svoltosi in data 19/09/2024. Di seguito si riporta l'elenco delle differenze riscontrate e le nuove foto realizzate.

1. La disposizione degli ambienti interni è la medesima riscontrata al primo accesso (19/02/2022).

2. I pavimenti sono rimasti gli stessi rilevati al primo accesso.

3. Le finestre sono state sostituite con infissi in PVC con vetrocamera.

L'unica rimasta uguale, in alluminio con vetrocamera, è quella del bagno. Anche le tapparelle sono le medesime presenti al primo accesso.

4. Le pareti e i soffitti sono stati stuccati e ritinteggiati.

5. Le due porte interne delle camere da letto sono state sostituite da porte

nuove in legno a tonalità chiara del tipo tamburato con ferramenta grigio

lucido. La porta del bagno è la medesima.

6. È presente un nuovo battiscopa in pvc.

7. Nuovo anche il rivestimento a tutt'altezza nelle pareti dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica ad effetto marmo grigio. Anche i mobili della cucina sono nuovi.

8. Anche l'impianto elettrico è stato rivisto ma non è stato esibito il relativo certificato di conformità.

9. Impianto di climatizzazione composto da tre nuovi split interni e unità esterna a pompa di calore.

10. Non è stato possibile ispezionare la cantina perché la persona che ha permesso l'accesso all'appartamento non era in possesso delle chiavi per accedere all'interrato. Ma ha comunque dichiarato che la cantina non è stata modificata.

11. Da informazioni reperite è risultato che sia stato realizzato di recente il nuovo impianto fognario condominiale e che la parte della copertura sopra l'appartamento in parola sia stata oggetto di opere volte all'eliminazione di infiltrazioni.

Alla luce di quanto riscontrato e dalle risultanze delle indagini di mercato esperite recentemente presso operatori settoriali di zona, il sottoscritto ritiene di poter rivedere al rialzo il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

\* \* \*

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€. 80.000,00

\* \* \*

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

Circa il 30 %

\* \* \*

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€. 56.000,00

(Euro cinquantaseimila/00)

Il sottoscritto ritiene inoltre opportuno segnalare che alcune delle modifiche interne eseguite nell'appartamento, nello specifico gli infissi interni, decisamente più performanti, e il nuovo impianto di climatizzazione, possano influire sulla determinazione di una migliore classe energetica rispetto a quella attuale. Potrebbe quindi essere necessario procedere ad una revisione dell'Attestato di Prestazione Energetica depositato.

A disposizione per ulteriori ordini o chiarimenti.

Con ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 05/04/2024

(Geom. Guarino Limoni)

FOTO 01 INGRESSO



FOTO 02 SOGGIORNO



FOTO 03 ANGOLO COTTURA



FOTO 04 CAMERA PIÙ PICCOLA



FOTO 05 CAMERA PIÙ GRAMNDE



FOTO 06 BAGNO

