

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 21/2021**

promosso contro -----

**R.G. ESEC.****RELAZIONE INTEGRATIVA**

PREMESSO

CHE nell'udienza del 04/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha fissato l'udienza del 19/12/2024, per sentire le parti e gli ausiliari in ordine alla istanza del creditore procedente per la vendita dell'immobile identificato come lotto 2, di pertinenza della procedura esecutiva in oggetto.

CHE nella stessa udienza il G.E. ha ordinato allo scrivente Consulente Tecnico di depositare un aggiornamento della perizia estimativa prodotta in precedenza, se ritenuto necessario, ovvero una relazione con indicazione per cui non si ritenga necessario l'aggiornamento del valore.

CHE lo scrivente ha contattato l'attuale occupante dell'immobile Sig.ra ---, al fine di effettuare un sopralluogo ricognitivo sul posto, concordando l'appuntamento in data odierna 5 dicembre 2024 alle ore 11,00.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Sulla scorta delle ulteriori condotte, a parziale integrazione e modifica della perizia depositata in precedenza, si riportano le seguenti note.

SULLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile evidenzia nel suo complesso un aggravamento dello stato di conservazione, rispetto a quanto rilevato in occasione del precedente sopralluogo del 09 dicembre 2021, dovuto per lo più alla mancanza di interventi manutentivi ordinari.

Si rileva inoltre un'accentuazione degli affioramenti di muffa all'interno dei locali, già fotografati in precedenza, nonché la comparsa di locali scrostature di intonaco causate da infiltrazioni provenienti dal terreno immediatamente adiacente al lato esterno dell'edificio, posizionato a ridosso di una scarpata.

#### SULLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

A seguito di verifica condotta presso i canali informativi immobiliari, si riscontra una riduzione dei valori di abitazioni di caratteristiche analoghe; anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate registra una riduzione dal 2022 al 2024 nell'ordine del 20% circa, per abitazioni tipiche dei luoghi in stato di conservazione scadente poste in zona agricola est di Marzabotto, indicando un valore di mercato compreso fra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 600 €/mq.

Si aggiorna pertanto la stima dell'immobile di pertinenza:

VALORE DI MERCATO:

233 mq x 500,00 €/mq = (in cifra arrotondata)..... **€ 116.000,00**

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO PER ASTA GIUDIZIARIA 30%

**VALORE A BASE D'ASTA**      **€ 81.000,00** (euro ottantunomila/00)

Imola, 05 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

In allegato: fotografie



TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2021 - LOTTO 2



Fronti nord-est - agg. 05 12 2024



Fronti nord-est - agg. 05 12 2024





Affioramenti di umidità vano scala interno piano seminterrato - agg. 05 12 2024