

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2025

INTEGRAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

* * *

Promosso da:

OLYMPIA SPV SRL

contro

[REDACTED]

* * *

Il sottoscritto Geom. Guarino Limoni, in riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe e alle disposizioni dell'Ill.mo G.E., secondo le quali si rendeva necessario completare l'accesso ai luoghi mediante l'ispezione dell'interno del fabbricato adibito a funzioni produttive, non esaminato nel corso del primo accesso, espone quanto segue:

- In data 11/03/2026 è stato possibile procedere all'ispezione dell'interno del fabbricato ad uso agricolo, in quanto il portone di accesso è stato liberato dal terreno e dal materiale edile che ne impedivano l'apertura, nonché a seguito della sostituzione della serratura da parte del fabbro incaricato;
- L'interno del fabbricato è costituito da un unico ambiente open space, in cui sono presenti materiali di vario genere di scarso valore, tra cui: materiali di risulta e rifiuti, alcuni radiatori in ferro e/o alluminio, scalette in legno, piastrelle di cantiere, scansie, mobili di arredo (in parte smontati), copertoni,



una sega elettrica da banco, cassette da frutta in legno, taniche da carburante, fusti metallici ed altro materiale di modesto valore;

- Le pareti interne risultano prive di rivestimento e tinteggiatura;
- Il soffitto, anch'esso privo di tinteggiatura, presenta danneggiamenti in due punti, con conseguente sfondamento del manto di copertura sovrastante.

Dall'osservazione visiva degli elementi di copertura, gli stessi appaiono realizzati con lastre ondulate che, per caratteristiche morfologiche e tipologia costruttiva, potrebbero essere riconducibili a manufatti in cemento-amianto (comunemente denominato "eternit"). Tuttavia, non essendo state eseguite verifiche tecniche o analisi specifiche sul materiale, tale circostanza deve intendersi come mera valutazione di carattere visivo e non come accertamento tecnico della presenza di amianto.

- Sono presenti sia un impianto elettrico, costituito essenzialmente da un quadro elettrico e da una plafoniera centrale (oltre ad alcune prese elettriche la cui presenza non è stato possibile accertare con precisione), sia un impianto idrico, costituito da un rubinetto con sottostante piccola vasca di raccolta dell'acqua. Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

A seguito dell'ispezione effettuata, per quanto attiene alla stima dei beni in oggetto (terreni e fabbricato agricolo), il sottoscritto ritiene di poterne confermare il più probabile valore commerciale, stimato a corpo e non a misura, così come indicato nella Perizia depositata in data 16 dicembre 2025. Ciò tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato svolte e considerato che trattasi di beni oggetto di

Procedura Esecutiva.



Pertanto:

STIMA DEL VALORE DEI BENI A PREZZO DI MERCATO

140.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

10 % circa

* * *

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA

€ 126.000,00

(Euro cento-venti-sei-mila/00)

Con osservanza.

Bologna, li 11/03/2026

Si allega elaborato fotografico (alcune fotografie non riportano la data in quanto eseguite con telefono cellulare al fine di ottenere una migliore qualità di alcuni particolari).

Il CTU

Geom. Guarino Limoni



FOTO 01 PORTONE FABBRICATO AGRICOLO LIBERO DA MATERIALI E TERRENO

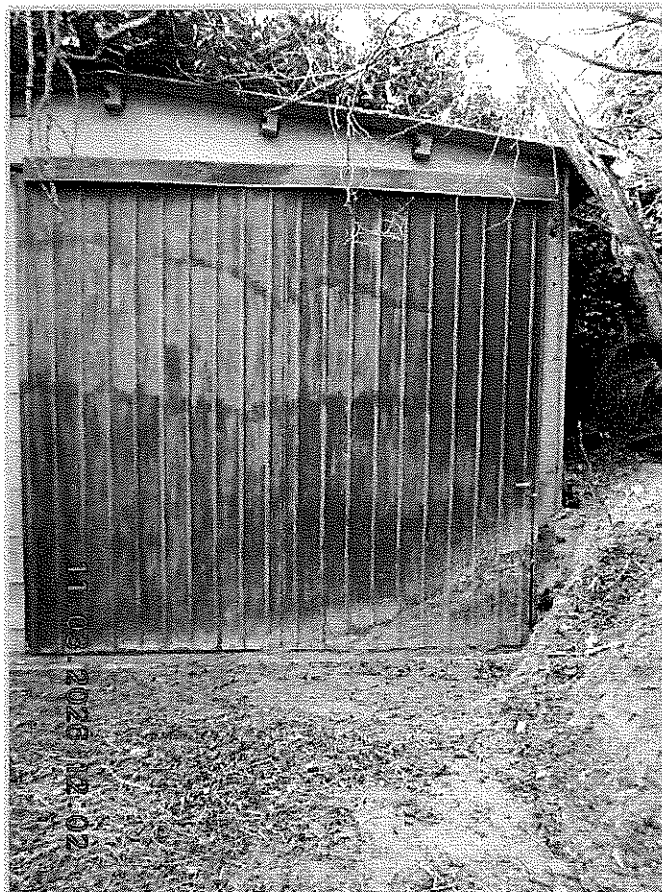


FOTO 02 INTERNO

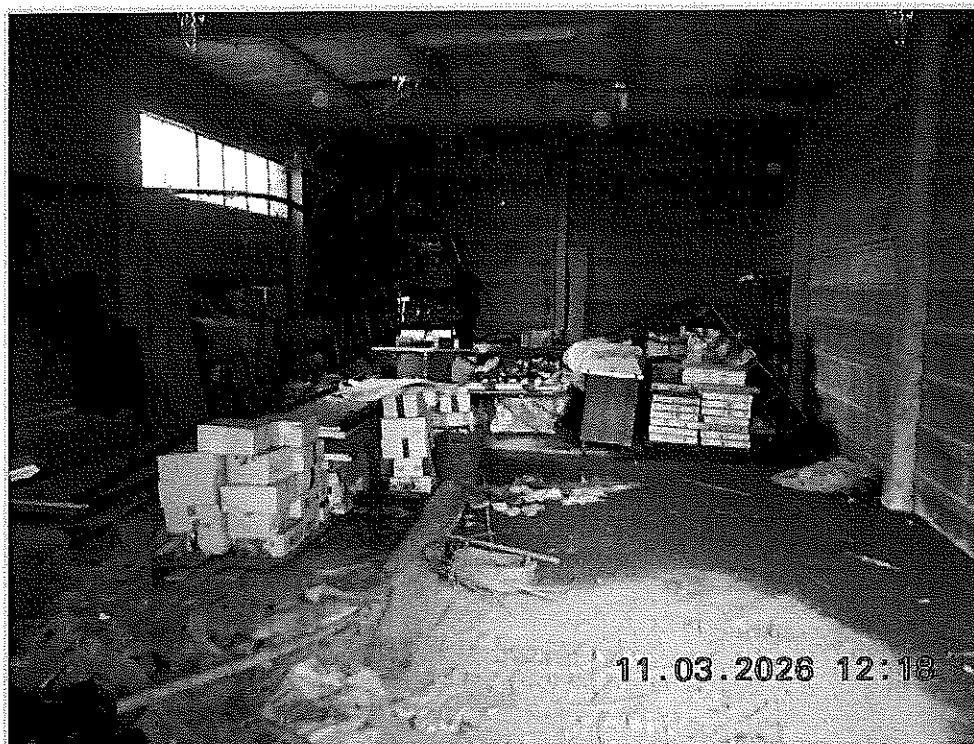


FOTO 03 QUADRO ELETTRICO



FOTO 04 RUBINETTO E VASCA SOTTOSTANTE



FOTO 05 ROTTURE COPERTO



FOTO 06 ROTTURE COPERTO

