

**DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI**

VIA DEL PRATELLO N. 90 - 40122 BOLOGNA  
TEL. 051 - 523620 - FAX 051 - 522228  
e-mail: michele@pratello90.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Maurizio ATZORI**

**AGGIORNAMENTO**

\* \* \*

**MARZO 2025**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promosso da**

**CREDITORE PROCEDENTE**

(Avv. --- ---)

**contro**

**ESECUTATO**

**ESECUTATA**

\* \* \*

**PREMESSA**

In conformità a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice nell'udienza tenutasi il 3 febbraio 2025 alle ore 12:30, il sottoscritto Architetto Michele Mantovani, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nella presente procedura, ha eseguito, in data 10 febbraio 2025 alle ore 15:00, un sopralluogo presso l'immobile sito in via Marco Polo 26, al fine di verificarne lo stato attuale di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare in esame è già stata oggetto di una precedente perizia, depositata nel mese di settembre 2016, nella quale venivano analizzate le condizioni dell'alloggio e ne veniva stimato il valore di mercato. Il presente accertamento si è reso necessario per valutare l'evoluzione dello stato di fatto dell'immobile, considerando il lungo lasso di tempo intercorso e la possibile incidenza di fattori di degrado o di miglioramento sul valore stimato.

\* \* \*

### **1. Stato di conservazione dell'immobile**

Dal sopralluogo è emerso che l'alloggio, pur risultando attualmente abitato, versa in condizioni di degrado. In particolare, si è potuto rilevare che gli impianti tecnologici non sono interamente funzionanti e che, nel corso degli anni, non sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria. Più nel dettaglio:

- L'unità immobiliare non è attualmente collegata all'impianto di riscaldamento, il che compromette il comfort abitativo e rende necessario un intervento per il ripristino della funzionalità dell'impianto.
- Anche l'impianto idrico-sanitario presenta problematiche: in particolare, l'erogazione dell'acqua calda sembra non essere attiva.
- Gli infissi interni ed esterni mostrano segni di usura e non risultano in buone condizioni di conservazione.
- Le finiture interne, quali pavimenti, rivestimenti e tinteggiature, presentano un evidente stato di vetustà, con alcune aree che necessiterebbero di un completo rifacimento.

Nel confronto con le condizioni rilevate nel 2016, si può constatare un peggioramento generale dello stato manutentivo dell'alloggio. L'assenza di interventi conservativi e il naturale deterioramento dei materiali hanno inciso negativamente sulle condizioni complessive dell'unità immobiliare, riducendone l'attrattività sul mercato.

Si evidenzia, tuttavia, che il fabbricato nel suo complesso si presenti in discrete condizioni manutentive, senza segni evidenti di degrado strutturale o di problematiche di carattere condominiale che possano incidere significativamente sulla valutazione dell'unità in oggetto.

L'alloggio è inoltre dotato di una cantina e di un'autorimessa privata, elementi che rappresentano un valore aggiunto nella determinazione del prezzo di mercato.

\* \* \*

## 2. Stima del valore dell'immobile

Nella perizia redatta nel 2016, il valore di mercato dell'unità immobiliare era stato determinato sulla base di un valore al metro quadro di € **1.200,00**, con una superficie commerciale calcolata in **105,20 mq**, per un valore complessivo di € **126.240,00**.

Considerando l'evoluzione del mercato immobiliare nel corso degli ultimi anni e le condizioni attuali dell'immobile, si ritiene opportuno procedere a una nuova stima, tenendo conto dei seguenti fattori:

- Il naturale deprezzamento dovuto al tempo trascorso, che ha inciso sulle finiture, sugli impianti e sullo stato generale dell'immobile.
- La mancata esecuzione di interventi manutentivi, che ha determinato un peggioramento delle condizioni interne e, di conseguenza, una riduzione della sua appetibilità sul mercato.
- L'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento e in generale nel capoluogo emiliano, che ha subito variazioni rispetto al 2016, con una lieve flessione dei valori per immobili di questa tipologia e in queste condizioni.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene congruo rideterminare il valore dell'immobile sulla base di un valore unitario aggiornato pari a € **1.100,00 al metro quadro**, per un valore complessivo di € **115.720,00**.

\* \* \*

### 3. Determinazione del prezzo base d'asta

Nella perizia precedente era stata proposta una riduzione del 35% rispetto al valore di mercato, in considerazione della necessità di effettuare lavori di ripristino e regolarizzazioni urbanistico-catastali. Si ritiene opportuno confermare tale percentuale di detrazione, alla luce degli interventi necessari per rendere l'immobile pienamente fruibile e conforme alle normative vigenti.

Applicando tale detrazione del 35%, il prezzo base d'asta risulta pari a **€ 75.218,00**, arrotondabile a **€ 75.000,00**.

\* \* \*

### 4. Conclusioni

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi delle condizioni manutentive e di mercato, si conclude che:

- L'immobile ha subito un peggioramento delle condizioni rispetto al 2016, dovuto alla mancata manutenzione e alla vetustà degli impianti e delle finiture.
- Il valore al metro quadro aggiornato viene rideterminato in **€ 1.100,00**, portando il valore complessivo dell'immobile a **€ 115.720,00**.
- Confermando una detrazione del 35% per le opere di ripristino e le necessarie regolarizzazioni, si fissa il prezzo base d'asta in **€ 75.000,00**.  
*(valore arrotondato)*

\* \* \*

Si ritiene che tale valutazione rispecchi fedelmente le attuali condizioni dell'immobile e le dinamiche di mercato, fornendo un valore congruo ai fini della procedura in corso.

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

Con osservanza.

Bologna, li 24 marzo 2025

**IL C.T.U.**

Arch. Michele Mantovani