

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV	
	GIUDICE DR. FABIO FLORINI	
	LIQUIDATORE: DOTT. ADOLFO BARBIERI	
	* * *	N. 721/21
	PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14	R.G. ESEC.
	TER L. 3/2012	LOTTO UNICO
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Diritto di usufrutto vitalizio su abitazione indipendente, composta da	
	soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terra, due disimpegni, due camere,	
	bagno e ripostiglio al piano primo, cantina, lavanderia e bagno al piano al	
	piano seminterrato.	
	Dispone inoltre di corte esterna esclusiva.	
	Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia e	
	Agibilità o documento equivalente.	
	Sito nel Comune di Loiano, località Bibulano, via Cà dè Righi n. 1, per una	
	superficie commerciale di circa: abitazione mq. 121,00, servizi PS1 mq.	
	61,00, corte esterna mq. 715,00. Classe energetica F.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Loiano</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 23</u>	
	○ Map. 201 sub. 1, Cat. A/3, RC € 310,91, via Cà Dè Righi n. 1, PS1-	

T-1.

Catasto TerreniFoglio 23

- Map. 201, Qualità Ente Urbano, Cons. 7 are 68 centiare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

PERTINENZA**Diritto di usufrutto vitalizio.****PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Alla data del 10/07/2023 i beni in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizioni:

- Nessuna.

Trascrizioni:

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del -- al n. --, a favore della massa dei creditori e a carico --- avente ad oggetto il diritto di usufrutto vitalizio sull'immobile esaminato.

REGIME FISCALE

La vendita dell'usufrutto sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVAImmobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

- Concessione Edilizia n. 1752 prot. 1165 del 22/02/1997 rilasciata il

28/01/1998 (ristrutturazione e cambio d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione);

- o Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria ex art. 6, comma 2, lettera a), DPR 380/2001 prot. 4910 del 18/08/2012 (pavimentazione esterna e recinzione).

Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnala la presenza di rilevanti difformità fra le quali principalmente:

- modifiche delle bucatore di facciata;
- rilevanti modifiche della distribuzione degli ambienti e delle scale interne;
- aumento dell'altezza del fronte del fabbricato;
- traslazione dei solai interpiano;
- differente conformazione della scala esterna;
- aumento di superficie accessoria del piano interrato;
- realizzazione di tettoia in legno (da demolire).

Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati mediante remissione in pristino dello stato legittimo o deposito di titolo abilitativo in sanatoria condizionato all'esecuzione di opere di adeguamento dei requisiti igienico sanitari minimi, fatto salvo esito positivo della valutazione della sicurezza delle strutture esistenti.

Ai fini della presente valutazione si stimano in via sommaria i costi necessari per la regolarizzazione del bene in un importo non inferiore ad € 30.000,00 circa; ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

Si specifica tuttavia che le citate difformità riguardano anche elementi strutturali del fabbricato e che non si conosce l'esatta data di esecuzione

delle opere abusive peraltro **probabilmente** riconducibili, dalla documentazione esaminata, a prima dell'istituzione del trust. Qualora gli abusi edilizi fossero stati compiuti successivamente al 23/10/2005, data di entrata in vigore della normativa sismica, per l'esatta quantificazione dei costi di regolarizzazione risulterebbe necessario eseguire ulteriori approfondimenti da parte di tecnico strutturista specializzato, con possibili costi di sanatorie/ripristini non quantificabili in questa sede.

Ulteriori non corrispondenze rientrano nella definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abuso edilizio.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 52.232,88.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 30/10/2021, codice identificativo --, dall'Ing. ---, numero di accreditamento -, valevole sino al 30/10/2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dall'usufruttuario.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato all'interno di un piccolo borgo montano

posto nei pressi della località Bibulano, frazione del Comune di Loiano, in

ambito rurale privo di servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di abitazione indipendente, edificata in epoca remota, sviluppata su

due piani fuori terra oltre a seminterrato destinato a servizi.

Il fabbricato è formato da struttura portante composta da muratura di blocchi

di pietra irregolare, solai in legno e copertura a falde inclinate dotata di

manto in coppi tradizionali.

Esternamente lo stabile si presenta in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da soggiorno, cucina e ripostiglio

al piano terra, due disimpegni, due camere, bagno e ripostiglio al piano

primo, cantina, lavanderia e bagno al piano al piano seminterrato.

Presenti evidenti abusi edilizi che alterano la distribuzione interna degli

ambienti rispetto allo stato legittimo.

Dispone inoltre di corte esterna esclusiva sulla quale insistono diversi

manufatti pertinenziali ed una tettoia in legno antistante l'accesso del

fabbricato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono buoni, si segnalano lievi

tracce di umidità di risalita nelle murature del piano seminterrato:

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nei bagni

ed in cucina, si segnalano tracce di umidità da risalita nei locali al

seminterrato;

○ Pavimenti: parte in legno, parte in ceramica;

○ Finestre e portefinestre: in legno con vetrocamera dotati di scuri

esterni in legno;

- Bagno: presenti sanitari, vasca da bagno e box doccia, rubinetteria non testata; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto elettrico: sottotraccia; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in alluminio, presente ulteriore camino e stufa a legna (non funzionante); non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: assente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	121,00	indice mercantile applicato 1,00
servizi PS1	ca. mq.	61,00	indice mercantile applicato 0,25
corte esterna	ca. mq.	715,00	indice mercantile applicato 0,02

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 150,50.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi del **diritto di usufrutto** su abitazione indipendente, composta da soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terra, due disimpegni, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo, cantina, lavanderia e bagno al piano al piano seminterrato.

Dispone inoltre di corte esterna esclusiva.

Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia e

Agibilità o documento equivalente.

Sito nel Comune di Loiano, località Bibulano, via Cà dè Righi n. 1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento pari a **750,00 €/mq**. Da tale valore unitario medio si

desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

150,50 mq. (sup. commerciale) x 750,00 €/mq. = € 112.875,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DEDOTTO DEI COSTI
DI REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (stimati in € 30.000,00)**

€ 83.000,00

Il valore così ottenuto si riferisce alla piena proprietà libera da vincoli o

diritti reali; nel caso esaminato la quota disponibile è, come detto,

rappresentata dal diritto di usufrutto vitalizio. Tale diritto crea un vincolo di

indisponibilità legato alla vita del possessore; applicando il Decreto del

Ministro dell'Economia e Finanze del 13/12/2022 in vigore per l'anno 2023

(pubblicato G.U. 30/12/2022), nel quale era stato disposto il saggio di

interesse legale del 5,0%, le percentuali risultano le seguenti (in virtù dell'età

dell'usufruttuario, compresa tra 61 e 63 anni): usufrutto 55%, nuda proprietà

45%, pertanto:

€ 83.000,00 x 55% = € 45.650,00

Arrotondato: =	€	46.000,00
----------------	---	-----------

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA:	€	46.000,00
--	---	-----------