

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

N. 316/23

\* \* \*

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 13.12.2024

\* \* \*

Ore 09.15

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE



- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto e di quanto fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.



La vendita sarà proposta in un unico lotto.

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26.01.2024 ai numeri 4227/3167 è stata pignorato il **diritto di usufrutto** sui seguenti

beni immobili:

C.F. del Comune di Bologna - Foglio 211

- Mapp. 46, sub. 10, Cat. A/3, via Massarenti civ. 270;

\* \* \*

### LOTTO UNICO

#### CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

**Diritto di usufrutto** di unità immobiliare ad uso civile abitazione in comune di Bologna (BO) in via Massarenti n. 270.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa mq 94; non è stato reperito nell'accesso agli atti il certificato di abitabilità.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta identificato al C.F. del comune di Bologna (BO), intestato a:

- **diritto di nuda proprietà 1/1;**

- **diritto di usufrutto 1/1**

Foglio 211

Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	S.C.	R.C. €.	Indirizzo
46	10	A/4	5 vani	96 m <sup>2</sup>	464.81	v. Massarenti n. 270, P. T-1

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel



verbale di pignoramento immobiliare.

### CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI

### ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

**SI**

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** Nella vendita è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

### VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

### CONFINI

Dall'atto di compravendita della nuda proprietà risultano confini con muri esterni da due lati e ragioni; parti comuni, ragioni per la cantina.

### PROPRIETÀ

Il bene pignorato appartiene a:

- **diritto di nuda proprietà 1/1;**

- **diritto di usufrutto 1/1**

### PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà per la quota di 1/1 di --; il diritto di proprietà è giunto a -- per successione testamentaria, con accettazione tacita trascritta per il bene in oggetto. Con atto di compravendita, all'art. 942 il diritto di nuda proprietà sull'immobile in oggetto è pervenuta a --, mentre -- si è riservata il diritto di usufrutto



vitalizio sull'immobile in oggetto.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dal suddetto atto risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni, ma comunque il bene è di provenienza successoria.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:

#### **Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:**

Nessuna

#### **Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:**

- Verbale di pignoramento immobili.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), si evince quanto segue:

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967; la documentazione reperita è la seguente:

- Pratica di ricostruzione del fabbricato sinistrato n. 13506 prot. n. 60467 del 20.12.1949;

In occasione del sopralluogo ed a seguito della comparazione tra lo



stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state rilevate difformità

consistenti nella mancanza di una finestra in una delle camere da letto,

sul prospetto est ed altre di modesta entità nelle partizioni interne.

La regolarizzazione richiede la presentazione di una SCIA a sanatoria

con successiva regolarizzazione catastale, per un onere stimato in circa

E. 5'000 tra sanzione amministrativa e spese tecniche; si è tenuto conto

di tali oneri nella stima dell'immobile.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 78'088.08

### **Conformità impianti.**

Non sono state reperite presso gli uffici comunali le certificazioni

relative agli impianti.

### **Abitabilità.**

In data 19.06.1951 al PG n. 21971 è stato protocollato il diniego

dell'abitabilità a causa di carenze igienico-sanitarie; non è stata reperita

ulteriore documentazione in merito.

### **Spese condominiali.**

In base a quanto indicato nell'ultimo bilancio delle spese condominiali,

le spese a carico dell'usufruttuario ammontano a poco più di E.

1'900/anno; attualmente, il debito condominiale a carico

dell'usufruttuario ammonta a E. 3'270 circa, oltre all'importo

precedente, origine del pignoramento.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato

in data 12.11.2024 con codice identificativo n. 10037-629138-2024-

Rev01, valevole sino al giorno 12.11.2034, dove si attesta che l'unità



immobiliare oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è occupata in virtù di diritto di usufrutto dall'esecutata; dal certificato di residenza risultano anche -- e tre adulti e un minore (n. 2023) di nazionalità albanese; nel corso del sopralluogo, che ha richiesto l'intervento delle forze dell'ordine, erano presenti 3 minori e 2 adulti di nazionalità albanese oltre all'esecutata

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Localizzazione.** L'edificio è situato nella prima periferia est di Bologna, in via Massarenti, a circa 1.5 km dal centro storico; zona ben servita dai mezzi pubblici e piuttosto trafficata.

**L'edificio.** Si tratta di un edificio in muratura realizzato al finire degli anni '40 del secolo scorso, a seguito della parziale ricostruzione dell'edificio danneggiato dagli eventi bellici. La pianta dell'edificio è a forma rettangolare di m 20x23 circa, di 3 piani fuori terra, con due vani scala senza ascensore.

Nella porzione dove è distribuito l'appartamento oggetto di perizia, che misura in pianta m 9.05x10.90, è suddiviso in 4 alloggi, con cantine e attività di tipo commerciale al piano terreno.

La struttura è in setti di muratura, con solai e coperto a falde presumibilmente in legno; i prospetti sono intonacati e tinteggiati, con lattoneria in rame e avvolgibili; il livello delle finiture esterne è discreto.

**L'unità immobiliare.** È posta al primo piano, con cantina al piano terra; l'alloggio ha affacci su due lati perpendicolari tra loro e consiste



in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, 1 bagno.

Le finiture sono di livello medio-basso, tipiche degli anni di

costruzione del fabbricato, come di seguito descritto:

- Pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento delle pareti del bagno e della cucina in ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e tinta a tempera;
- Bagno dotato di lavello, vaso, bidet e doccia;
- Porte interne in legno del tipo "tamburato" con finitura in legno mordenzato, complete di ferramenta;
- Infissi in legno mordenzato con vetrocamera.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia murale stagna posta nella cucina, con produzione dell'acqua calda e radiatori in ghisa.

L'unità è dotata di impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti datati di media qualità.

La cantina al piano terra è accessibile dal vano scala comune attraverso l'androne delle scale ed un corridoio comune.

Il livello delle finiture e della manutenzione delle parti comuni è medio.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie lorda del bene in oggetto è indicativamente pari a:

Appartamento	mq	92
Cantina	mq	8

La superficie commerciale, parametrizzata come indicato nell'allegato C del D.P.R. n. 138/1998, è pari a mq 94.





## STIMA DEL BENE

Come indicato in precedenza, trattasi del **diritto di usufrutto vitalizio**,

dell'unità immobiliare in esame, sita via Massarenti n. 270 a Bologna.

Il valore dell'usufrutto si ottiene moltiplicando il valore della piena

proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente

stabilito in base all'età del beneficiario; per il caso in esame si ottiene

un valore pari al 60% della piena proprietà (età del beneficiario

compresa tra 57e 60 anni).

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 indicare il più

probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo

e non a misura, come di seguito:

Valore di mercato del bene (piena proprietà): € 220'000.00

Valore del diritto di usufrutto (60%): € 132'000.00

Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra

descritto, si propone il seguente importo (percentuale di

abbattimento circa 10%).

PREZZO BASE D'ASTA (diritto di usufrutto): € 120'000.00

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza



Bologna 13.11.2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Andrea Armaroli)

