

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	* * *	N. <u>309</u> +454+502/07
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n° 3</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su appartamento al piano quarto, composto da: soggiorno,	
	cucina, disimpegno, tre camere, due bagni. Cantine e autorimessa al piano	
	interrato.	
	Sito in Comune di Bologna, Via Malvasia n° 47, per una superficie	
	complessiva di circa: appartamento mq. 116,00, cantine mq. 15,00,	
	autorimessa mq. 42,00.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	N.C.E.U. del Comune di Bologna:	
	<u>Foglio 154</u>	
	○ Map. 117 sub. 68, ZC 2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 6,5, RC € 721,75, Via	
	Malvasia n° 47, P4;	
	○ Map. 117 sub. 21, ZC 2, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 37, RC € 179,62, Via	
	Malvasia n° 47, PS1;	
	○ Map. 117 sub. 75, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 5, RC € 24,27, Via	
	Malvasia n° 47, PS1;	
	○ Map. 117 sub. 76, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 5, RC € 24,27, Via	
	Malvasia n° 47, PS1;	

- o Map. 117 sub. 77, ZC 2, Cat. C/2, Cl. 2, mq. 3, RC € 14,56, Via Malvasia n° 47, PS1.

### CONFINI

Parti comuni, ragioni Qo kuku, ragioni Qo k salvo altri.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, titolo e destinazione, tra queste il vano ascensore e relativi impianti.

In particolare: F 154 M 117 sub 44, BCNC vano scale e corridoi comuni.

Servitù: attive e passive se e come legalmente abbiano ragione di esistere.

### VINCOLI ED ONERI

Condominiali: situazione amministrativa condominiale regolare.

### PERTINENZA

**Piena proprietà.**

### PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita.

### REGIME FISCALE

La Società esecutata **NON E'** qualificabile come **IMPRESA**

**COSTRUTTRICE**, in particolare:

- **sono passati 4 anni** dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile pignorato è **un fabbricato abitativo** (posto auto, accessorio ad abitazione).

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante 67**).

Licenza originaria non reperibile per vetustà.

○ Nulla osta per sopraelevazione fabbricato del 07/08/1951, PG 27093

corrispondente al n° 6778 del 21/05/1951;

○ Restauro conservativo C. Ed. 40449/89 del 22/05/1990 Prot.

13856/89.

Immobile privo di abitabilità.

Da quanto concessionato e quanto rilevato non si segnalano difformità.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.C.I.: € 101.269,35.

### **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.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile libero al decreto di trasferimento.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'u.i. esaminata è ubicata in Bologna, Via Malvasia n° 47, al piano quarto e

ultimo di edificio condominiale, con ascensore.

Edilizia intensiva, tipologia prevalente medio – economico, in alcuni casi di

medio pregio.

Quartiere Porto (Saffi-Saragozza), posto a occidente del centro storico,

attraversato dalla Via Emilia (SS 9).

Costruzione degli anni /40 del secolo scorso, con sopraelevazione attuata

negli anni '50, è stata oggetto di migliorie e restauri conservativi; il fronte

principale è posto sul filo della Via Malvasia, un marciapiede lo divide dalla

carreggiata stradale. Strutture portanti in c.a. e laterizio, muri di mattoni a

due o più teste, solai e travature sempre in c.a. e laterizio. Paramenti esterni:

misti in pietra a vista e intonaco cementizio con squadrature color beige,

zoccolatura con altezza di circa mt. 1,00 tinteggiata con colori al quarzo

graffiato color rosso mattone. Balconi in aggetto. Coperto a padiglione con

manto di coppi.

Area cortiliva comune, di limitate dimensioni, posta sul fronte posteriore,

accesso tramite cancelli carrai posti sulla Via Saffi.

Strada a intenso traffico veicolare sia diurno sia notturno.

Dista dalle mura del centro storico circa mt. 600/700.

L'u.i. esaminata è costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere,

due bagni. Cantine e autorimessa al piano interrato.

Il grado delle finiture è discreto:

○ Pareti: intonacate e tinteggiate;

○ Pavimenti: in ceramiche commerciali nei bagni e in cucina, in legno

nelle camere e nel soggiorno;

○ Porta di accesso: in legno, blindata;

○ Porte interne: in legno, con imbotti;

○ Finestre: telai in legno con vetrocamera, avvolgibili esterni in

plastica, zanzariere;

○ Bagni: presenti sanitari, vasca e box doccia, pavimenti e rivestimenti

in ceramica;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, sufficienti punti luce e prese, non a

norma legge 46/90 e seguenti;

- Impianto di riscaldamento: autonomo, elementi radianti a parete in ghisa, da verificare se a norma legge 46/90 e seguenti;
- Cantine: formate da tre porzioni unite, porta in lamiera, pavimento in ceramica;
- Autorimessa: comunicante con le cantine, di ampie dimensioni ma non perfettamente agevole (due porzioni di muro – spallette - presenti all'interno a metà del vano), porta in metallo basculante.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

appartamento	ca. mq 116,00
cantine	ca. mq 15,00
autorimessa	ca. mq 42,00

**PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00**