

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>AL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	* * *	<b>N. 66/09</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO UNICO</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su appartamento posto al settimo piano, costituito da:	
	ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, corridoio, quattro camere, bagno, bagno	
	di servizio, due balconi. Cantina al piano interrato.	
	Sito in Comune di Bologna, Via L. Frati n° 6, per una superficie complessiva	
	di circa: appartamento mq. 130,00, balconi mq. 5,00, cantina mq. 5,00.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	N.C.E.U. del Comune di Bologna:	
	<u>Foglio 129</u>	
	o Map. 60 sub. 40, Cat. A/3, Cl. 2, vani 7, RC € 921,88, Via Lodovico	
	Frati n° 6, P7-S1.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'</b>	
	<u>Parti comuni</u> : comproprietà proquota sulle parti comuni del fabbricato, tali	
	per legge e destinazione, in particolare area di sedime del fabbricato distinta	
	F 129 M 232, corti F 129 M 232 sub 3 e, in comune con i M 60, 61, 229,	
	230, 231 e 232 i sub 1 e 4 e le corsie e le rampe di accesso alle autorimesse e	
	ai posti auto in comune ai M 60, 61, 229, 230, 231 e 232 sub dal 5 al 71	
	compresi.	

Servitù: attive e passive se vi siano e abbiano ragione legale di esistere e segnatamente quelle nascenti dalla costituzione di condominio, in particolare obbligo a fruire del servizio centralizzato di riscaldamento.

### VINCOLI ED ONERI

#### Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

##### procedura:

##### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore -- iscritta in data ---;
- Ipoteca legale a favore --- iscritta il --;

##### Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore -- trascritto il --.

Condominiali: situazione amministrativa condominiale non regolare, esposizione debitoria riferita all'ultimo anno.

### PERTINENZA

#### Piena proprietà.

### PROVENIENZA DEL BENE

Eredità.

Precedente: compravendita.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

- Conc. Ed. n° 14067/V/63, PG 59675 del 07/07/1964;
- Nulla osta per abitabilità del 06/07/1970 (abitabilità rilasciata in data 17/07/1970 n° 62357/69 PG).

Da quanto concesso e quanto rilevato si segnala un piccolo ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno-pranzo: irrilevante ai fini della regolarità amministrativa.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.C.I.: € 96.797,40.

#### 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

Libero al decreto di trasferimento.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è ubicata nel Comune di Bologna, Via L. Frati 6.

Palazzo di notevole volumetria, si eleva per sette/otto piani fuori terra, formato da 5 numeri civici (2, 4, 6, 8, 10).

Elementi strutturali in mattoni, laterizio, divisorie a una testa o in foglio, solai in c.a. e laterizio, paramenti esterni in intonaco con tinte chiare, coperto

a terrazzo.

Edificato negli anni '60 del secolo scorso, edilizia popolare, borgo denominato "Pilastro", inserito nel quartiere San Donato, posto a est del centro storico; edificio in angolo con Via Panzini.

Ambiente di seconda periferia cittadina, nelle immediate vicinanze del nuovo centro commerciale "Centro Meraville", edilizia intensiva con presenza di numerosi edifici fino a sette/otto piani fuori terra (oltre ai due "grattacieli" del Pilastro).

Dista dal centro storico di Bologna circa km. 4/5.

L'u.i. esaminata è costituita da: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, corridoio, quattro camere, bagno, bagno di servizio, due balconi. Cantina al piano interrato.

Il grado delle finiture è discreto, parzialmente ristrutturato negli anni '90:

- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in ceramica commerciale;
- Porte interne: in parte in legno con imbotti ed in parte in legno con cornici in metallo, quest'ultime risalenti al periodo d'impianto;
- Finestre e portefinestre: telai in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica;
- Porta di accesso: in legno, con serratura di sicurezza;
- Bagni: presenti sanitari e vasca o box doccia, rubinetteria corrente e funzionante, non ultimati nelle finiture;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non a norma legge 46/90 e seguenti (sostituiti cavi e placche, presenti interruttori di sicurezza obsoleti, non presenti differenziali e salvavita);

o Impianto di riscaldamento: centralizzato, elementi radianti a parete tipo convettori;

o Cantina: porta in metallo con chiavistello, pavimento in cemento liscio.

Edificio dotato di ascensore.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

appartamento	ca. mq	130,00
--------------	--------	--------

balconi	ca. mq	5,00
---------	--------	------

cantina	ca. mq	5,00
---------	--------	------

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano settimo, sito in Comune di Bologna, Via Frati n° 6.

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**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE	€	221.000,00
----------------------------	---	------------

Percentuale di abbattimento circa		30%
-----------------------------------	--	-----

<b>PREZZO BASE D'ASTA:</b>	<b>€</b>	<b>155.000,00</b>
----------------------------	----------	-------------------