

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE ISTRUTTORE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 19194/14
	PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE	R.G.
	* * *	Lotto n° 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO n° 1	
	Piena proprietà su abitazione ai piani terra e primo, composto da: piano	
	terra ingresso, disimpegno, due camere, soggiorno, cucina e bagno, al piano	
	primo tre camere, bagno e piccolo balcone. Cantine, ex pollaio e autorimessa	
	in corpo di fabbrica adiacente.	
	Sito in Comune di Malalbergo frazione Altedo, Via Nazionale n° 176, per	
	una superficie complessiva di circa: abitazione mq. 160,00, balcone mq.	
	2,00, cantine e accessori mq. 58,00, autorimessa mq. 32,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Malalbergo</u> :	
	○ Foglio 47, Map. 12 sub. 2~3~4, Cat. A/3, Cl. 3, vani 9,5, RC €	
	686,89, via Nazionale 176, PT-1;	
	○ Foglio 47, Map. 12 sub. 5, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 30, RC € 103,81, via	
	Nazionale 176, PT.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	<u>Parti comuni</u> : comproprietà, pro quota, delle ragioni comuni a norma degli	
	artt. 1117 e seguenti del CC, e in particolare sub 1, BCNC corte comune ai	
	sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nonché area di terreno sottostante e circostante	

il fabbricato e quant'altro.

Servitù: aderenze, pertinenze, impianti, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazioni notarili ventennali allegate agli atti.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di cessione di immobile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

○ C. Ed. a sanatoria n° 75 del 02/06/1989 prot. 8767/85 (costruzione garage sub 5);

○ C. Ed. a sanatoria n° 76 del 02/06/1989 prot. 8767/85 (costruzione servizi sub 3 e 4);

○ C. Ed. a sanatoria n° 77 del 02/06/1989 prot. 8767/85 (costruzione in ampliamento dell'edificio esistente sub 2).

Da quanto concessionato e quanto rilevato si segnala che al piano primo è stato costruito un piccolo ripostiglio unito all'appartamento adiacente (vedere Lotto n° 3), con eliminazione di piccola porzione del muro di confine; è stata variata la posizione della porta della camera interessata dal citato ripostiglio. La planimetria catastale presenta differenze nella

rappresentazione di una finestra. Opere soggette a sanatoria con successivo

deposito di nuove planimetrie catastali, ogni onere a carico

dell'aggiudicatario (pro quota).

Immobile privo di abitabilità.

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.: € 132.837,60.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da liberarsi a carico dell'aggiudicatario dopo il decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è ubicata nel Comune di Malalbergo località Altedo, Via

Nazionale n° 176.

Costruzione dei primi anni '70 del secolo scorso, presenta elementi

strutturali in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate color bianco.

Coperto a più falde con manto di coppi.

L'abitazione esaminata, è costituita da: piano terra ingresso, disimpegno, due

camere, soggiorno, cucina e bagno, al piano primo tre camere, bagno e

piccolo balcone. Cantine, ex pollaio e autorimessa in corpo di fabbrica

adiacente.

Il grado delle finiture è mediocre:

○ Pareti: intonacate e tinteggiate;

○ Pavimenti e rivestimenti in ceramica commerciale;

○ Porte interne: in legno tamburate con imbotti, a specchiature cieche o con vetrate;

○ Porta di accesso: in alluminio con vetrate;

○ Finestre e portefinestre: telai in legno con vetrocamera;

○ Bagni: presenti sanitari, vasca o box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, non reperita certificazione a norma;

○ Impianto di riscaldamento: autonomo, elementi radianti a parete in ghisa;

○ Cantine: in separato corpo di fabbrica, presentano porte in legno, pavimento in cemento liscio o in graniglia di cemento; finiture minimali;

○ Autorimessa: accesso da portone in metallo a due ante, presenta pavimentazione in cemento.

Complessivamente l'abitazione è tenuta decorosamente, ma presenta finiture non recenti, visibili tracce di umidità in alcune pareti; l'edificio accessorio a cantine e autorimessa si presenta in precarie condizioni di manutenzione. Si segnala una corte comune di ridotte dimensioni.

Dista circa km 1,5 dal centro storico di Altedo, circa km 3 dal casello autostradale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

