

# **CAMERA DI COMMERCIO DI BOLOGNA**

**APPARTAMENTO PIANO 3  
VIA S. STEFANO, 1 - BOLOGNA**



## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'immobile si trova nel centro storico di Bologna, a pochi metri dalle torri Garisenda e degli Asinelli, a 50 metri da piazza S. Stefano e a 100 metri da Piazza Maggiore e fa parte del complesso denominato Palazzo della Mercanzia – palazzo Talon Sampieri.

La zona è a destinazione mista (commerciale, terziario e residenziale); l'immobile è a destinazione mista terziario di alto livello, commerciale e residenziale, con la presenza della Camera di Commercio in parte dell'isolato e alcune attività di ristorazione e commercio al piano terreno sotto i portici. L'intorno dell'immobile è curato e con edifici di ottimo livello, individuati dagli strumenti urbanistici comunali come "edifici di interesse storico architettonico" così come l'intero immobile nel quale è inserito il bene in vendita, il quale è anche tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

L'edificio, conseguenza di annessioni e collegamenti tra fabbricati esistenti nel corso dei secoli, è composto nelle diverse parti da differenti piani fuori terra. La porzione di immobile nella quale è inserito il bene in vendita è composta da 3 piani fuori terra ed è posto al terzo ed ultimo piano.

La porzione di fabbricato su Via Santo Stefano, dalla quale si ha accesso all'androne condominiale dell'immobile, per mezzo di un antico portone in legno, è caratterizzata dai portici su colonne in pietra e volte a vela, separati dalla sede stradale da ampio muretto in mattoni intonacati.

Al termine dell'androne si ha accesso all'ampia scala condominiale rivestita in pietra e con corrimano in ferro battuto.

Il fabbricato è dotato di ascensore privato che si ferma al piano primo, l'eventuale richiesta di utilizzo dovrà essere avanzata ai proprietari dal futuro acquirente.

I tetti sono a falde con manto di copertura in coppi.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e delle dotazioni comuni è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo ed ultimo.

Allo stato attuale l'unità è accatastata in A/10 - Uffici e studi privati, ma è possibile la conversione ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è composta da:

- al piano 1: un deposito con accesso dagli spazi condominiali
- al piano 2: un ingresso
- al piano 3: sala di attesa, ripostiglio, due uffici, disimpegno, doppi servizi igienici, terrazza

La terrazza di circa 48 mq si affaccia su un cortile interno con vista sui tetti del centro storico di Bologna e sulle principali Torri cittadine.

L'unità è facilmente convertibile in abitazione in quanto sono già presenti le predisposizioni per la cucina.

L'appartamento è stato ristrutturato internamente a fine degli anni '90, con rifacimento dei servizi igienici e dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, posa di nuovi pavimenti, rivestimenti e porte interne, rifacimento di impianti di illuminazione e forza motrice.

I serramenti esterni sono in legno, i pavimenti in gres porcellanato. Il terrazzo ha pavimento in cotto e finitura ad intonaco.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Dovrà essere garantito l'accesso ai locali sottotetto (di proprietà della Camera di Commercio) tramite la costituzione di una servitù di passaggio gravante sul terrazzo dell'appartamento.

Sarà necessario richiedere una nuova utenza di energia elettrica ed acqua realizzando ex novo l'adduzione acqua e la linea elettrica. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con utenza gas dedicata.

## **IMPIANTI**

### **Riscaldamento:**

con caldaia stagna autonoma ad uso domestico per produzione acqua calda uso sanitario e riscaldamento; impianto di distribuzione con radiatori. Contattore gas metano autonomo.

### **Impianto elettrico:**

quadro elettrico e distribuzione esistente all'interno dell'appartamento distribuzione fornitura dell'energia in B.T., quadro generale e sotto-quadri di distribuzione; necessaria nuova linea elettrica di fornitura.

### **Impianto idrico:**

distribuzione esistente all'interno dell'appartamento; necessaria nuova linea di fornitura da contattore condominiale.

### **Impianto dati:**

è presente un impianto dati all'interno dell'appartamento.

### **Dichiarazioni conformità impianti:**

Riscaldamento e distribuzione gas, elettrico, climatizzazione,

### **Superficie:**

superficie catastale circa mq. 139

superficie calpestabile:

Appartamento circa mq. 95.5

Ingresso piano 2 circa mq. 7

Deposito piano 1 circa mq. 11

Terrazza circa mq. 46

## **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna – Destinazione prevalente uffici - Foglio 189 Particella 369 sub. 4  
- Cat. A/10 - Classe 5 - Cons. 6,5 - Rendita Catastale euro 4.229,78

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Classe G (507,59 Kwh/mc)

## **VINCOLI**

L'immobile, denominato Palazzo della Mercanzia e Palazzo Sampieri, con Decreto del Ministero dei beni culturali del 27/04/2018, è stato dichiarato di interesse culturale, ai sensi degli articoli 10, 12, 13 e 128 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto.

## **SERVITU'**

All'atto della compravendita sarà costituita una servitù di passaggio gravante sulla terrazza dell'appartamento per garantire l'accesso ai locali sottotetto di proprietà della Camera di Commercio.

## **SPESE CONDOMINIALI**

Conduzione ordinaria circa € 520/anno – non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria