TRIBUNALE di BOLOGNA

***

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.195/2025**

***

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2026

del solo subalterno catastale 42

per l'asta che si terrà il 04 febbraio 2027 alle ore 10.45

LOTTO 4

(sub catastale 42 cantina)

***

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 21.08.2025 all'art. 31626 reg. part., è stata pignorata l'intera proprietà di vari immobili, dei quali saranno stimati solamente quattro unità immobiliari ad uso abitavo al piano secondo (di cui due formeranno un unico lotto), e quattro cantine, per i motivi in seguito riportati.

Il tutto è ubicato a Bologna in via Solferino n.9.

Subalterni catastali pignorati come da nota di trascrizione :

- sub 23 abitazione piano primo (immobile già venduto con rinuncia da parte del creditore procedente);
- sub 26 cantina (immobile già venduto con rinuncia da parte del creditore procedente);
- sub 34 abitazione piano secondo
- sub 35 abitazione piano secondo (di fatto un'unica unità immobiliare unitamente al sub 36)
- sub 36 abitazione piano secondo (di fatto un'unica unità immobiliare unitamente al sub 35)
- sub 38 abitazione piano secondo
- **sub 42 cantina**
- sub 44 cantina
- sub 46 porzioni comuni quali androne, vano scale, ascensore ecc. (si consiglia la cancellazione del pignoramento e dei gravami, in quanto si tratta delle porzioni comuni condominiali le quali coinvolgono terzi soggetti condomini comproprietari).
- sub 49 cantina
- sub 50 cantina

UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZA

Via Solferino è posta nel centro storico di Bologna, nella parte alta del centro notoriamente più prestigiosa e richiesta, in prossimità di via D'Azeglio e viale XII Giugno. Negli ultimi decenni la zona è stata ampiamente riqualificata mediante la ristrutturazione di quasi tutti i fabbricati.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari all'esame sono facenti parte, è vincolato dalla Soprintendenza per le Belle Arti, in quanto si tratta della storica *"Casa Salani"*, che l'omonima famiglia acquistò nel 1663.

Pertanto si presume che l'edificio fu edificato nel '600 circa (si presume il 1639).

Il fabbricato è in fase di ristrutturazione da diversi anni (circa dal 2019), mediante interventi sporadici non terminati.

Da diverso tempo il fabbricato si trova infatti in stato di "abbandono", se pur in parte abitato, con le parti comuni non terminate, una gru abbandonata nel giardino con una "montagna" di detriti, ecc., il che ha costretto alcuni condomini a vivere di fatto in una sorta di cantiere (ad esempio vi sono dei boiler provvisori per l'acqua calda all'esterno nel vano scala …).

Il fabbricato, inteso anche come condominio, è costituito dai civici n.7 e 9 di via Solferino, ed è sviluppato su quattro livelli fuori terra (piano terreno con anche porticato su via Solferino, piano 1°-2° e 3° mansardato), oltre al piano interrato delle cantine.

Le unità immobiliari che dovrebbero comporre l'intero fabbricato sarebbero costituite da nove abitazioni con cantine al civico n.9, mentre al civico n.7 da due negozi, un ufficio al p.t., due unità al grezzo al p.t., e due ampie cantine all'interrato.

L'immobile sarebbe dotato di ascensore che raggiunge anche l'interrato, attualmente non ancora funzionante.

La struttura dell'edificio è classica in muratura piena autoportante, con solai in legno, e copertura anch'essa in legno con manto in coppi di recupero.

L'intero piano terra (eccezion fatta per un negozio oggi in attività), tutto il giardino nel retro ed una parte del'interrato, sono di un'unica proprietà (una Fondazione) che ha l'accesso autonomo dal civico n.7.

Il condominio è dotato di impianto videocitofonico.

All'esame è una cantina allo stato grezzo di forma rettangolare, avente una dimensione utile interna di circa mt.4,30 x 1,42 (media) x H media circa mt. 2,20 (soffitto a semivolta).

La superficie lorda catastale della cantina, puramente a titolo indicativo, è la seguente :

- Cantina piano interrato sub 42 (categoria F/4 senza superficie) ---------- mq. 6

La documentazione fotografica e la planimetria allegata descrivono meglio lo stato dei luoghi dell'immobile.

Infine si precisa che, viste le circostanze, verosimilmente si potrebbe verificare l'ipotesi che i lavori a finire nelle porzioni comuni (facciate interne, atrio ingresso, scale, accensione ascensore ecc. ecc.) i macchinati per il riscaldamento ecc. ecc., potrebbero dover essere sostenuti dai condomini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in comune di Bologna Catasto Fabbricati al foglio **201** - mappale **226** - sub **42** - categoria F/4 (in corso di definizione).

Porzioni comuni

Come per legge.

Alcuni dei vari elaborati planimetrici depositati dal 2020 in poi, indicano graficamente il subalterno **46** che corrisponderebbe all'atrio d'ingresso, al vano scale, all'ascensore ecc. Detto subalterno è identificato come *Unità in corso di costruzione* piani S1-T-1°-2°-3° (categoria catastale F/4. Di fatto si tratterebbe comunque di un BCNC (bene comune non censibile).

Inoltre al fine di cercare di far comprendere che la situazione catastale generale del fabbricato è per certi versi incerta, nell'ultimo atto di vendita la società oggi pignorata ha dichiarato quanto segue :

Le parti si danno atto, per quanto occorrer possa, che le dette comproprietà saranno meglio individuate nelle rispettive quote in un eventuale successivo atto dove interverranno tutti i proprietari delle singole unità del fabbricato; a tal proposito la parte acquirente conferisce sin d'ora speciale procura amplissima a tal fine alla società venditrice affinché la medesima intervenga all'eventuale futuro ***atto di individuazione catastale****, previa consultazione ed accettazione da parte degli acquirenti delle varie unità, degli elaborati definitivi riguardanti gli enti condominiali ….*

CONFINI

Porzioni comuni, altre unità immobiliari del fabbricato di cui ai sub catastali 18,19 e 43.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto compravendita soggetto a condizione sospensiva (prelazione Soprintendenza), a rogito notaio Dott. …… di Bologna in data 24.03.2021 rep.94927, trascritto a Bologna il 12.04.2021 al reg. part.12812.

Successiva annotazione del 11.01.2023 reg. part n.180, per la validità della vendita.

Atto di rettifica e di identificazione catastale con contestuale avveramento della condizione sospensiva, a rogito notaio Dott. …… di Bologna in data 29.12.2022 rep.97226, trascritto a Bologna il 02.01.2023 al reg. part.208.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria reg. part. n.59 del 02/01/2023;
- Ipoteca giudiziale reg. part. n.2903 del 02/04/2025.

Trascrizioni :

- Pignoramento Immobiliare n. 29625 reg. part. del 17/09/2008;

Dati gravami desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 26.08.2025.

Successivamente :

- Sequestro Conservativo trascritto in data 29.10.2025 al reg. part.38624.

Inoltre :

- Trascrizione di atto amministrativo di costituzione di vincoli in data 10.04.2014 reg. part. 8982, di cui al provvedimento del Ministero per i Beni le attività culturali con sede a Roma. Il Direttore Regionale ha dichiarato che il bene denominato *"Casa Salani"*, sito in provincia di Bologna, comune di Bologna, via Solferino n.7 – 9, identificato al catasto al foglio 201, mappali 226 -692, è di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del d.lgs. 42/2004, e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Infine si precisa che il debitore esecutato aveva promesso in vendita la cantina oggetto della presente relazione a terzo soggetto (persona giuridica), in forza di preliminare di vendita stipulato in data 30 settembre 2022, Notaio …….di Bologna, rep.17135, trascritto il 12.10.2022 al reg. part. 37432.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

Si rammenta che il trasferimento giudiziario del bene sarà sottoposto alla condizione del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e degli altri enti competenti, così come previsto dall'art. 60 ss. D.lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e decorreranno dal verificarsi di tale evento.

Al riguardo si precisa che ai sensi dell'art.59 del Decreto Legislativo n. 42/2004, sopra citato, che il decreto di trasferimento sarà "denunciato" al competente Soprintendente.
Ai sensi degli artt. 60 e 61 del Decreto Legislativo medesimo, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali competente, la Regione e ogni altro Ente pubblico territoriale competente, ha facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente atto, nel termine massimo di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui sopra e che, in pendenza di tale termine, il decreto di alienazione è condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione.

INDAGINE URBANISTICA-AMMINISTRATIVA

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, e come già ricordato presumibilmente nel ‘600 circa.
Si rammenta che ai sensi dell'art.56 comma 1° lettera b) del d.lgs. 42/2004, il Ministero per i Beni Ambientali e le Attivita' Culturali, aveva preventivamente autorizzato la penultima proprietà all'alienazione di detti beni, come da dichiarazione in data 13 ottobre 2014 Rep.n. 3413 trascritta a Bologna il 17 novembre 2014 al part. 29438, con le seguenti prescrizioni e condizioni, che dovranno essere riportate negli atti di alienazione e che di seguito testualmente si riportano:
"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
"2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.".
L’accesso agli atti edilizi richiesti al comune di Bologna, ha prodotto una moltitudine di documenti disordinati, spesso non firmati e soprattutto privi di data e di n. di protocollo (file in pdf con testi senza date, senza protocolli, od oppure firme digitali la cui unica data è quella della firma stessa la quale potrebbe non coincidere con la data di presentazione dell’atto depositato).
Pertanto quanto di seguito riportato potrebbe indicare delle date inesatte relativamente al giorno, ma anche al mese.

Il comune di Bologna, salvo errori ed omissioni, ha prodotto i seguenti titoli edilizi :

- Asseverazione di cui all'art.26 della Legge n.47/85, prot.83887/97, depositata in data 20.06.1997, per opere interne che coinvolsero gli attuali sub 34 e parte del sub 35.

Anni 2019-2020-2021 (ristrutturazione totale del fabbricato)

- In data 22.10.2019 con prot. 23091, la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione parziale per la ristrutturazione del fabbricato, inserendo una serie di prescrizioni; la domanda fu presentata dalla proprietà in data 10.05.2019 - prot. 11284 del 17.05.2019, con successiva integrazione in data 31.07.2019 - prot.15764 del 08.08.2019;
- in data 31 ottobre 2019 viene depositata una S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) per opere di ristrutturazione, registrata al prot. 485933/2019;
- in data 05.12.2019 il comune di Bologna a fronte della campionatura della SCIA, emette un'Ordinanza registrata al prot. 542944/2019 con la quale ordina di sospendere i lavori unitamente alla richiesta di molteplici chiarimenti, documenti ed elaborati grafici.
- in data 31.01.2020 la proprietà richiede una proroga sino al 18.02.2020 per poter adempiere alle integrazioni richieste;
- in data 18.02.2020 di cui al prot.75958/2020, vengono integrati dei documenti da parte della proprietà;
- in data 08.04.2020 il comune di Bologna richiede ulteriori documentazione e chiarimenti;
- in data 27.05.2020 il comune di Bologna richiede nuovamente della documentazione integrativa con particolare riferimento a tavole di progetto, e al pagamento degli oneri per il contributo di costruzione e dotazioni, per complessivi €uro 59.584,75 poi ridotti ad €uro 53.003,04 (importo che da sommarie verifiche telefoniche con il comune di Bologna sembrerebbe essere stato pagato);
- in data 30.06.2020 la proprietà richiede una proroga sino al 06.07.2020 per poter adempiere alle ulteriori integrazioni richieste;
- in data 22.09.2020 la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione parziale in virtù della richiesta inoltrata dalla proprietà in data 10.08.2020 prot.17423/17424 del 11.08.2020, inserendo nuovamente una serie di prescrizioni;
- in data 24.09.2020 il comune di Bologna in virtù delle prescrizioni della Soprintendenza, ribadisce le medesime richieste e negazioni;
- in gennaio 2021 (data esatta non indicata forse settembre …..), in virtù delle integrazioni pervenute in data 23.12.2020 prot.28216, la Soprintendenza rilascia un'autorizzazione con

precisazioni, relativamente alla non realizzazione di ulteriori lucernai sulla copertura del piano 3° lato Solferino.

Dai documenti trasmessi dal comune emerge che la SCIA prot.n. 485933/2019 sé diventata efficace dal 22/09/2020, a fronte del campionamento concluso con esito positivo.

Per detta SCIA fu richiesta la proroga per la fine lavori fino al 31/03/2024.

Infine si precisa che dovrebbe esservi anche un parere della Soprintendenza del 23 settembre 2021 P.G. n. 421090/202.

Esposti di terzi

- Esposto del 31 luglio 2020 registrato al prot. 314822/2020, per richiedere al comune di Bologna una verifica urbanistica del titolo edilizio rilasciato per la ristrutturazione del fabbricato di via Solferino n.9;
- Esposto in forma anonima del 26.02.2024,registrato in data 11.03.2024 al prot. 149059/2024, per la verifica degli abbaini realizzati sula copertura (piano 3° mansarde);
- Esposto del 16.09.2024 registrato al prot. 614933/2024, per presunte opere abusive in via Solferino n.7. Da quest'ultimo esposto sono scaturiti una relazione ed un verbale redatti dalla Polizia Locale di Bologna come segue.

Relazione P.L. del 07.04.2025 per sopralluogo del 24.01.2025

Via Solferino n. 7 e 9

…. Omissis …

1. *il titolo edilizio PG 485933/19 …… **Il titolo è scaduto in data 31/03/2024** e non risulta agli atti un'ulteriore richiesta di proroga di fine lavori benché le opere siano tuttora in corso con titolo scaduto.*
2. *2. L'immobile frazionato, ha il PT ……. non ancora completato, benché il vano ascensore ricavato presenta le opere strutturali eseguite. Il 1° piano è parzialmente completato e presenta n°3 U.I. su 4 già chiuse con porte blindate alle quali non si è potuto accedere, mentre l'ultima è in fase di lavorazione. Al 2° Piano e Sottotetto i lavori risultano non completati e presentano vari divisori da chiudere con cartongesso (vedi schema indicativo allegato 2).*
3. *Per quanto concerne le parti visionate si è potuto constatare una diversa configurazione delle unità interne (come da schema allegato 2) rispetto allo stato di progetto ……..*

Verbale P.L. del 28.08.2025 n. V-28/2025 prot. n. 614366/2025 via Solferino n.7-9- Rif.to sopralluogo del 24.01.2025

…. Omissis …

1. *L'immobile in precedenza di proprietà ……....., con il titolo edilizio PG 485933/19, è ora frazionato,* ***Il titolo è scaduto in data 31/03/2024*** *e non risulta agli atti un'ulteriore richiesta di proroga di fine lavori benché le opere siano tuttora in corso con titolo scaduto.*
2. *L'immobile frazionato, non ancora completato, benché il vano ascensore ricavato presenta le opere strutturali eseguite. Il 1° Piano è parzialmente completato e presenta n°3 U.I. su 4 già chiuse con porte blindate alle quali non si è potuto accedere, mentre l'ultima è in fase di lavorazione. Al 2° Piano e Sottotetto i lavori risultano non completati e presentano vari divisori da chiudere con cartongesso (vedi schema indicativo allegato 3).*
3. *Per quanto concerne le parti visionate si è potuto constatare una diversa configurazione delle unità interne (come da schema allegato 3) rispetto allo stato di progetto ……..*

Si precisa che durante il sopralluogo Non è stato possibile verificare i locali sotterranei.

Sul posto si poteva verificare lo stato dei luoghi del cantiere come da fascicolo fotografico allegato 2 e l'esistenza di opere edili realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio PG 485933/19 e meglio descritte nell'allegato 1.

Per quanto concerne la datazione, è verosimile che le opere di cartongesso ***siano state completate*** *tra la data del 2°sopralluogo avvenuto* ***a gennaio 2025*** *rispetto a quanto visto alla data del 1° sopralluogo avvenuto in* ***data 11/12/2024*** *come da dichiarazione al tempo redatte dal ……..*

Allegati :

1) *descrizione delle opere abusive;*
2) *fascicolo fotografico del 7/4/25;*
3) *schema indicativo dei luoghi;*
4) *stato di progetto a firma …*
5) *relazione di servizio del 11/12/24 e del 7/4/25;*
6) *relazione di servizio del 13/06/25;*
7) *foto confronto aereo anni 2023-24;*
8) *parere ai sensi art. 96 comma 2 DPR 380/2001 redatta da …*
9) *classificazione dell'intervento a firma …*

Bologna, 28/08/2025

ALLEGATO 1) AL Verbale n. V-28/2025

1) *DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE:*

A) Realizzazione di varie tramezzature interne in cartongesso di altezza non superiore a 4 mt., in difformità rispetto al titolo edilizio PG 485933/19, come si evince dal confronto fra lo schema dei luoghi (allegato 3) verificati in data 24/01/25 rispetto allo stato di progetto a firma (allegato 4). Dette opere in corso di realizzazione nel dicembre 2024.

B) Realizzazione nel sottotetto di n°2 lucernai di nuova realizzazione di dimensioni pari a 98 x 55 cm. (allegato 6 - foto 1-2). Dette opere realizzate dopo il 07/06/24 e precedentemente alla data del sopralluogo di dicembre 2024 (allega B).

C) Realizzazione al piano secondo di un varco d'accesso avente larghezza 85 cm altezza 2,10 mt. e profondità di 46 cm. (allegato 6 - foto 6). Come da dichiarazione di ……..dette opere sono state realizzate in autunno 2024 e presenti alla data del sopralluogo di dicembre 2024.

Bologna, 28/08/2025

Perere Ufficio tecnico in merito al Verbale n.V28/2025

….. omissis …….

……. *dal quale si deduce che è stata realizzata in assenza di titolo una apertura costituente l'ingresso all'appartamento "APP2.2" al piano secondo* (corrispondente all'attuale sub catastale 35 Lotto 2)……..

….. omissis …….

……. le opere al punto C) dell'allegato 1, viste le caratteristiche intrinseche delle stesse, necessitavano del preventivo deposito del progetto delle strutture come confermato anche dalla DGR 2272/2016 che tra le opere che non necessitano di deposito cita al punto B4.5.c) la " Realizzazione, e modifica di apertura in pareti murarie portanti, di superficie netta del foro <1mq e larghezza massima di 0,50 m, esclusa la superficie dell'apertura esistente, purché debitamente cerchiata e distante almeno 1 m dagli incroci e dagli angoli murari, ad esclusione di interventi sistematici che alterino in maniera sostanziale il comportamento della parete " le opere eseguite abusivamente non rientrano infatti tra i limiti indicati della delibera poichè hanno una area e una larghezza maggiore.

Per quanto esposto, pertanto, l'intervento necessitava del preventivo deposito del progetto esecutivo delle strutture ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001 ,

Nel frattempo ii data 12 agosto 2025 il Direttore dell'Ufficio Tecnico del comune di Bologna ha emesso un'Ordinanza di sospensione dei lavori immediata (prot. 592434/2025), relativamente all'appartamento del piano secondo n.2.2 (non è dato a capire di quale unità immobiliare si tratti).

Classificazione Ufficio tecnico degli interventi in merito al Verbale n.V28/2025

……. omissis ……..

…… opere alla lettera A) risultano realizzate nel dicembre 2024, le opere del punto B) risultano realizzate tra il 07/06/2024 e la data del primo sopralluogo (11/12/2024), le opere alla lettera C) risultano realizzate nell'autunno 2024.

Gli interventi descritti ai punti A), B) e C) rientrano fra quelli elencati alla lett. b) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e fra quelli elencati all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001. Gli interventi descritti ai punti A), B) e C) rientrano fra quelli elencati all'art. 10 comma 1 della LR 23/2004 eseguiti in difformità dalla SCIA su edificio vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda e all'art. 37 del DPR 380/2001 eseguiti in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività su edificio vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda. Si rimanda inoltre al Parere art. 96 comma 2 del DPR 380/2001 in merito alla violazione sismica.

L'edificio :

□ *è di interesse storico e architettonico (SA-SAM),*

□ *rientra nella zona omogenea A (D.M. 02/04/68 n.1444, nucleo di antica formazione),*

□ *non rientra nella zona soggetta al vincolo di cui all'art.136 e all'art.142 del D.Lgs. 42/04,*

□ *è vincolato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/04 dall'elenco in possesso di questa Amministrazione.*

E' prevista la sanzione della delibera PG n. 106183/16 Tabella 1 punto 1.11.

……. omissis ……..

Relazione P.L. per il sopralluogo del 13.06.2025

Via Solferino n. 7 e 9

……. Omissis ……

……..il Sig. ……. ci permetteva l'accesso al cantiere al fine di completare la valutazione delle difformità, in particolare si verificava nel sottotetto le misure dei lucernai di nuova realizzazione aventi dimensioni 98 x 55 cm (foto 1-2), l'altezza nel corridoio d'accesso tra i due vani con i lucernai ha una falda inclinata e misura H min. 2,16 e 3,13 mt. (foto 3), "ex abbaiono" ora di dimensione 88 x 100 cm (foto 4) e nel vano con vista corte interna l'altezza sotto trave risulta di 2,58 mt. (foto 5).

Al secondo piano si verificava la realizzazione del varco d'accesso avente larghezza 85 cm. altezza 2,10 mt. e profondità di 46 cm compresa del montante in ferro per il pannello in cartongesso (foto 6), l'altezza nel corridoio adiacente è di 2,84 mt. mentre nell'ultimo vano in fondo le altezze sottotrave sono 2,40 mt. e l'altezza sotto il tavolato di 2,82 mt.

……. omissis ……..

Aspetto strutturale antisismico

Le difformità riscontrate dal comune coinvolgono anche l'aspetto strutturale anti-sismico.

Infatti tra gli altri secondo il comune, le opere indicate al punto C) dell'allegato 1 del verbale V28/2025, viste le caratteristiche intrinseche delle stesse, necessitavano del preventivo deposito del progetto delle strutture come confermato anche dalla DGR 2272/2016 che tra le opere che non necessitano di deposito cita al punto B4.5.c) la " *Realizzazione, e modifica di apertura in pareti murarie portanti, di superficie netta del foro <1mq e larghezza massima di 0,50 m, esclusa la superficie dell'apertura esistente, purché debitamente cerchiata e distante almeno 1 m dagli incroci e dagli angoli murari, ad esclusione di interventi sistematici che alterino in maniera sostanziale il comportamento della parete " le opere eseguite abusivamente non rientrano infatti tra i limiti indicati della delibera poichè hanno una area e una larghezza maggiore ; Per quanto esposto, pertanto, l'intervento necessitava del preventivo deposito del progetto esecutivo delle strutture ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001.*

SCIA a Sanatoria condizionata prot. 454807 depositata il 17.06.2025

In data 17 giugno 2025 è stata depositata una SCIA a sanatoria condizionata per ristrutturazione edilizia, per opere effettuate con titoli con termini decaduti, comprensiva di opere di completamento non ancora eseguite.

La SCIA è stata sospesa sino al **25.03.2026**, termine per una risposta da parte del comune di Bologna.

In relazione alla SCIA a Sanatoria condizionata prot. 454807 depositata il 17.06.2025, per ristrutturazione edilizia, per opere effettuate con titoli con termini decaduti, comprensiva di opere di completamento non ancora eseguite, , il comune di Bologna in data 19 maggio u.s. ha informato di quanto segue :

"la pratica PG 454807/2025 (via solferino 7) di …….. , risulta attualmente non efficace.

La pratica è stata presentata in data 17/06/2025 e trasmessa in soprintendenza in data 23/10/2025 in quanto solo in data 20/10/2025 è stata integrata la modulistica essenziale.

In data 23/02/2026 la soprintendenza fa una richiesta di documentazione e sospende i termini del procedimento a cui non ci risulta che sia stata data risposta.

Non risulta altra documentazione agli atti".

L'unità immobiliare in esame non è rispondente ai titoli edilizi legittimi, con riferimento alla SCIA prot.n. 485933/2019, per le seguenti difformità accertate :

- dalla configurazione del progetto, parrebbe che la cantina sia stata realizzata su una parte progettata come comune/condominiale, posta a fianco dell'ascensore;
- apertura di una porta su muro portante (spessore muro cm. 51 circa), con conseguente collegamento con un'altra unità immobiliare; tale difformità coinvolge anche l'aspetto antisismico; tuttavia parrebbe che tale porta sia stata aperta per comodità logistica di cantiere, per permettere alle maestranze di raggiungere facilmente la porzione del civico 7 posto a fianco. La porta dovrà comunque essere chiusa;
- creazione di due spallette non indicate in progetto, atte ad installare la porta di accesso alla cantina.

Considerata la complessità delle circostanze, si precisa la procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito oltre a quanto riportato nella presente relazione.

La procedura può tuttavia fornire tutta la documentazione necessaria per valutare le circostanze, **possibilmente ad un tecnico abilitato di fiducia** che gli interessati all'acquisto potranno, se del caso, incaricare per farsi assistere, vivamente consigliato.

Tuttavia comunque sia la regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario (sanatoria e/o messa in pristino).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni in quanto la cantina è allo stato grezzo e pertanto priva di impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Le cantine non sono soggette alla redazione dell'APE.

CONDOMINIO

Il condominio è regolarmente costituito e gestito da un amministratore pro-tempore libero professionista.

Dai documenti contabili che ha fornito l'amministratore, è emerso ad oggi un debito complessivo a carico del debitore esecutato di circa €uro 3.300,00, il quale tuttavia potrebbe comprendere anche altre unità di proprietà dello stesso esecutato.

Maggiori dettagli più precisi, se del caso, saranno forniti dalla custodia giudiziaria nelle more della procedura per la vendita all'asta.

Il condominio è dotato di tabelle millesimali; le singole carature non sono definibili in quanto attualmente raggruppano più unità immobiliari.

Il condominio è dotato anche di un regolamento che ha fornito dall'amministratore pro-tempore, di seguito fedelmente riportato.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

Art. 1

I rapporti derivanti dallo stato di Condominio, fra il Condominio e i terzi, fra i singoli Condomini ed il Condominio, nonché fra gli stessi Condomini, sono regolati dalle norme di cui agli articoli seguenti.

Per quanto ivi non contemplato si applicheranno le disposizioni di legge.

La competenza dell'Assemblea dei Condomini e della Amministrazione condominiale, è limitata alle cose e servizi comuni.

Art. 2

Il presente Regolamento vincola le singole proprietà che fanno parte del complesso ubicato in Comune di Bologna (Bo), Via Solferino 7-9.

Il suddetto Regolamento è obbligatorio per tutti i comproprietari, conduttori, per gli utenti estranei al condominio ma del quale utilizzano le parti comuni in forza di servitù di passaggio, dei loro eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo.

Nel caso di vendita, il partecipante uscente deve fare accettare dal compratore le norme del presente Regolamento, facendone apposita menzione nell'atto di trasferimento della proprietà.

Tutti i condomini nell'approvare il suddetto Regolamento, si rendono consapevoli che, visti gli articoli del presente documento e gli articoli del C.c., potranno in qualunque momento chiedere delle modifiche che riterranno necessarie. Le modifiche proposte, dovranno essere formalizzate in assemblea. La maggioranza necessaria per la modifica di qualsiasi punto del suddetto Regolamento, è l'unanimità al fine di seguire il principio di attuare la stessa maggioranza con, il quale è stato approvato.

Art. 3

Il fabbricato è composto da due civici, 7 e 9, costituiti da un piano interrato e n. 4 piani fuori terra, per complessivi n. 10 unità ad uso abitativo, 2 negozi e 2 uffici.

Nello specifico è composto da:

- piano interrato destinato alle cantine degli alloggi accessibile da entrambi i civici;
- piano terra accessibile dal civico 7 composto da 2 uffici e 2 negozi;
- piano terra accessibile dal civico 9 a destinazione dell'accesso agli alloggi;
- piano 1, 2 e 3 composti complessivamente da 10 unità abitative.

Art. 4

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini,

le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- L'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto**,** i cornicioni;
- La rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;
- Le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica, dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli

- condomini;
- Gli androni comuni e tutti i corridoi, i viali e le scale di accesso alle cantine;
- I vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine, gli spazi e i locali del piano interrato non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti.

Art. 5

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle millesimali che verranno redatte .

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art.6

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse, da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 7

USO DELLE CANTINE

Ogni condomino è tenuto:
- a chiudere le porte di accesso;
- a spegnere l'illuminazione comune;
- a non effettuare lavaggi di cose, allorchè il sistema di
- lavaggio possa comunque deteriorare i locali o causare umidità alle pareti;
- a non depositare oggetti nelle parti comuni;
- a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e non produrre rumori molesti;

Art. 8

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato e delle singole unità abitative , senza il previo consenso della maggioranza assoluta dell'assemblea.

TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art.9

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento , sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:
- Consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e ,qualora si riveli necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;
- Dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprenderne l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
- Notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;
- Dare notizia all'Amministratore della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le
- generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;
- Dare notizia all'Amministratore delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il proprietario delle unità locate, risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore ,in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;
- Provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; tuttavia esso non può essere esercitato senza le preventive autorizzazioni comunali e della Soprintendenza, debitamente comunicate all'Amministratore che dovrà acquisire anche il benestare dell'Assemblea condominiale. All'inizio dei lavori, chi fa la sopraelevazione, deve corrispondere l'indennità agli altri condomini.

Art.10

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:
- è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio, e comunque, quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
- è vietata qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore,

- senza la preventiva approvazione dell'Assemblea;
- è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il singolo condomino, responsabile per i danni che da tale inosservanza dovessero derivare all'edificio ed alle persone;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, gli anditi, il giardino. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia consentita, quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, previa autorizzazione dell'Amministratore, purché sia limitata allo spazio e dal tempo strettamente indispensabili e non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;
- è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;
- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea;
- è vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinte e in genere, di mezzi pubblicitari sulla facciata. L'apposizione di insegne e targhe professionali negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'Amministratore che deve tendere, per quanto possibile, alla uniformità dei caratteri e del materiale impiegato, previa autorizzazione dell'Assemblea condominiale;
- è vietato mantenere ed allevare animali non domestici, che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienici-sanitari e di pubblica tranquillità;
- è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;
- è vietato gettare nei tombini e negli scarichi dei gabinetti materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le ha provocate;
- è vietato gettare acqua e qualsiasi altro dalle finestre e dai balconi.

TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 11

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti, è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata o avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari. -

Art. 12

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede autonomamente l'Amministratore sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino ad un massimo di euro 500 + iva.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, l'Amministratore, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, dovrà richiedere l' approvazione dell'Assemblea, facendone deliberare anche il relativo stanziamento.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, l'Amministratore dovrà provvedere in autonomia , convocando al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicchè, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

Art. 13

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi , tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino -
può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 14

Le spese condominiali saranno così suddivise:
- spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale: in base alle tabelle di proprietà che verranno elaborate ;
- spese di manutenzione e di esercizio delle scale comuni e degli impianti annessi: in base alle Tabelle scale che verranno elaborate;
- spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto elevatore in base alle Tabelle ascensore che verranno elaborate;

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne fa domanda, se:
- sono conseguenza di errore;
- sono mutate le condizioni originarie, in conseguenza di innovazioni apportate nel fabbricato.

Art.15

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio .
La spesa per l'assicurazione del fabbricato sarà ripartita tra i proprietari del fabbricato stesso nella misura espressa nella tabella di proprietà che verrà redatta.
Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore, fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.
I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa. -
Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.
Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.
L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Amministratore.

Art. 16

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale comuni con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore delle rispettive proprietà.
Le spese di manutenzione e di ricostruzione della copertura , vengono ripartite tra i condomini secondo la tabella proprietà.
Per la manutenzione e la ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C. Il condomino pertanto che ne ha l'uso esclusivo, è tenuto a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.
Sono a carico del condomino che detiene l'uso esclusivo del lastrico, le opere di manutenzione ordinaria atte alla prevenzione di deterioramenti.

Art.17

Alle spese per il consumo dell'acqua comune, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuisce il Condominio. -

Art.18

Sono ripartite in base ai millesimi proprietà, le spese relative all' illuminazione dei corridoi cantine, dell'ascensore e dei beni comuni del condominio. Sono inoltre ripartite in base ai millesimi di proprietà, le spese dell'illuminazione del giardino utilizzato dai soli uffici e negozi del civico 7 di Via Solferino. Tali spese saranno pertanto a carico solo delle proprietà che ne hanno diritto all'utilizzo.

Art.19

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi in appalto a ditte specializzate.

Art.20

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, secondo il riparto che verrà elaborato dall'Amministratore, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Le predette quote, potranno essere comprensive di importi da accantonare per ammortamento impianto e fondo per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e migliorie, qualora l'Assemblea decida la istituzione di accantonamenti.
Entro il 30 settembre di ciascun anno, l'Amministratore comunicherà ai condomini l'ammontare delle quote a loro carico per l'esercizio in corso, stabilite in base al preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, nonché le modalità di corresponsione. -

Art.21

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.
Le spese sostenute eventualmente per il distacco dell'utenza comune e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso.
A norma dell'art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

TITOLO V - ORGANI DEL CONDOMINIO

Art.22

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente entro il 30 settembre di ogni anno in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.
L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.
L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio, in prima convocazione. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'Assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzio dei partecipanti al condominio.
Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del -
valore dell'edificio, in prima convocazione.
Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dalla vigente disposizione del codice civile.
Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 Cod. Civ. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.
Le deliberazioni che concerno variazioni alla destinazione originaria delle parti comuni dell'edificio e degli accessori o modificazioni alle parti comuni devono essere approvate a maggioranza numerica dei due terzi di coloro nei confronti dei quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intendono apportare le variazioni.
L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.
Delle deliberazioni dell'assemblea si redige Verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'Amministratore.
I condomini possono farsi rappresentare nell'Assemblea da persone di loro fiducia, che non sia l'Amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.
Le deleghe alla stessa persona non possono essere più di 2 (due).
L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.
I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti dal Segretario sul registro di cui all'art. 1129 C.C. e firmati dal Presidente e dal Segretario.
Copia del verbale viene trasmesso ai condomini presenti e assenti mediante inoltro di raccomandata A/R.
Il verbale della seduta deve sempre contenere notizie in ordine alla regolarità di convocazione dell'Assemblea ed alla validità della seduta. -
L'art. 1130-bis c.c., comma 2, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, consente all'assemblea di nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. La stessa norma precisa che il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini.

Art.23

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica una anno; il suo compenso è confermato in ogni delibera assembleare.
All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:
- convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio;
- curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;
- eseguire le delibere assembleari;
- curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;
- riscuotere le quote dei vari condomini;
- compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;
- rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti, qualora necessarie ;
- rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutti i giustificativi di spesa.
Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.
Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.
Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi e tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.
L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (att. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art.24

L'esercizio condominiale inizia il 1° (primo) maggio e termina il 30 (trenta) aprile di ogni anno.
Entro il 30 (trenta) settembre di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea
- il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;
- il bilancio preventivo per l'esercizio in corso; -
- un programma sulla gestione del nuovo esercizio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti qualora l'Amministratore ne facesse richiesta al fine di far fronte all'esigenze economiche del condominio.

Art.25

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice C.

STIMA DEL BENE

La superficie lorda è di circa mq. 6.

Si precisa che la stima sarà da intendersi a corpo.

Non vi sono dati comparabili riferiti a compravendite recenti effettuate in zona negli ultimi anni, di cantine al grezzo.

A mero titolo conoscitivo si riportano i seguenti dati.

OMI (osservatorio mercato immobiliare) Scheda 5 report settembre 2024/giugno 2025

Abitazioni da ristrutturare €uro 2.200/2.600 al mq.

FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionisti) codice zona C7 - 1° semestre 2025

Abitazioni civili in stato normale €.3.100/3.800 al mq.

Valore di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare in esame

stimata a corpo e non a misura

coincidente con la base d'asta

€uro 8.000,00

Bologna, li 21 ottobre 2026