

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: AOPSO_BO
REGISTRO: Protocollo generale
NUMERO: 0015086
DATA: 30/04/2021
OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA.

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Daniela Pedrini

CLASSIFICAZIONI:

- [06-02]

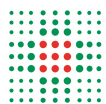
DOCUMENTI:

| File | Firmato digitalmente da | Hash |
|-------------------------------------|-------------------------|--|
| PG0015086_2021_Lettera_firmata.pdf: | Pedrini Daniela | 5A815F03F648B73552498C9E0B729A2C2 20CB743334789505E992B9FB03D45BE |
| PG0015086_2021_Allegato1.pdf: | | E31AF3B16F641CFBD6854F0B6D855E28 4C4C1CA333487EDF4EF457C4DC6DD237 |
| PG0015086_2021_Allegato2.pdf: | | 21C14F1CDC3C25A5196CFFE145669C29 5136280773BC001EDE980FC9E82139C3 |
| PG0015086_2021_Allegato3.pdf: | | 558F933B9EBBF97594862097007F3E093 A9EC9D86BCCEB449299306ADFD041FF |
| PG0015086_2021_Allegato4.pdf: | | 09FEBB6C55E962AAAC9DFEB688929DF9 81C5DA7439358F13E54C2C3AF022ABE9 |



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



GESTIONE DEL PATRIMONIO

A chi di interesse
Loro Sedi

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA.

Premesso

- che l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Bologna è proprietaria di due unità immobiliari site nel Comune di Bologna – Via Albinoni n. 12 e nel Comune di Sasso Marconi (BO) – Viale Europa n. 6;

Visti

- il “Regolamento per la vendita degli immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda Ospedaliera Policlinico S. Orsola – Malpighi” approvato con Deliberazione n. 143 del 19/12/2005;
- la nota PG. n. 17660 del 07/09/2018 con la quale questa Azienda, ai sensi dell'art. 5, secondo comma, del D.Lgs. 502/92, ha provveduto a richiedere alla Regione Emilia - Romagna l'autorizzazione all'alienazione delle suddette unità Immobiliari;
- la nota PG. 19106 del 26.09.2018, con la quale la Direzione Generale Cura della Persona, Salute e Welfare della Giunta della Regione Emilia Romagna ha comunicato che la vendita in argomento trova applicazione al punto 6) del dispositivo della deliberazione n. 1007 recante “alienazioni immobiliari aziende sanitarie – Determinazioni criteri e modalità” adottata dalla Giunta regionale nella seduta del 12.06.2001, per la quale le Aziende sanitarie sono autorizzate a procedere alla alienazione dei beni il cui valore di stima non superi l'importo di € 206.582,76, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di ricezione, da parte della Regione, della comunicazione di alienazione;
- la nota sopraccitata con la quale la Regione ha comunicato di non essere tenuta ad assumere alcun formale provvedimento autorizzatorio e nel contempo ha dato atto che gli immobili in argomento non sono stati individuati come suscettibili di possibile conferimento al Fondo immobiliare regionale, come risulta dalla deliberazione della Giunta regionale n. 462/2018, e che i proventi derivanti dall'alienazione dei beni finanzieranno l'acquisto di attrezzature nel rispetto delle volontà espresse dalle defunte Sig.ra Traldi Marta nel testamento olografo agli atti dell'azienda con PG. 3922 del 05/02/2014 e dalla Sig.ra Bonfiglioli Anna nel testamento olografo agli atti dell'Azienda con PG. 24373 del 11/08/2014;

Considerato

- che con determinazione n. 42 del 08/04/2019 l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Bologna – IRCCS ha indetto un avviso di asta pubblica per la vendita delle unità immobiliari site in Bologna – Via Albinoni n. 12 per un importo a base d'asta pari ad €. 176.273,00 e in Sasso Marconi (BO) - Viale Europa n. 6 per un importo di a base d'asta par ad € 157.217,00;
- che la suddetta asta pubblica è andata deserta come riportato agli atti dell'Azienda PG. 11056 del 06/05/2019;

Ritenuto

- che, pertanto, i beni immobili in oggetto possono essere venduti con trattativa privata, ai sensi dell'art. 11 e ss. del vigente regolamento Aziendale;

Considerato

- che nelle more della definizione del procedimento di vendita da porre in essere da parte dell'Amministrazione precedente sono pervenute alla scrivente Azienda due proposte di acquisto, una per ogni immobile, per un importo almeno pari a quello posto nelle rispettive basi d'asta e assunte agli atti dell'Azienda con PG. 8238 del 08/03/2021 (e relative integrazioni) e con PG. 14331 del 26/04/2021 (e relative integrazioni);

SI AVVISA

- che attraverso la pubblicazione del presente atto, l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Bologna intende alienare a trattativa privata le unità immobiliari di seguito meglio individuate:

unità immobiliare sita in Bologna, Via Albinoni n. 12, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 296 con i mappali:

470 sub 10, A/3 cl.1, vani 5, rendita €.555,19;

470 sub 22, C/6, cl. 3, mq. 9, rendita €. 43,69;

unità immobiliare sita in Sasso Marconi (Bo), Viale Europa, 6, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 62 con i mappali:

279 sub 4, A/3 cl.2, vani 5,5 rendita €.497,09;

279 sub 30, C/6, cl. 4, 17 mq, rendita €. 131,70;

- che la situazione delle singole unità immobiliari desumibili dalle perizie giurate (allegate al presente avviso e contraddistinte rispettivamente dal PG. n. 12407 del 22/06/2016 e dal PG. n. 14339 del 10.07.2018) è la seguente:

Appartamento sito in Bologna - Via Albinoni, 12 per una superficie commerciale di mq. 91 per l'abitazione e mq. 11 per l'autorimessa;

Appartamento sito in Sasso Marconi (Bologna) - viale Europa, 6 per una superficie commerciale di mq. 99,30 per l'abitazione e mq. 23,40 di superficie lorda per l'autorimessa.

- che le eventuali proposte dovranno riportare un prezzo offerto almeno pari all'importo definito nell'avviso di asta pubblica approvato con determinazione n. 42 del 08/04/2019, e rispettivamente:

Appartamento sito in Bologna - Via Albinoni, 12: il prezzo base dell'offerta è pari ad €. 176.273,00 (centosettantaseimiladuecentosettantatre/00);

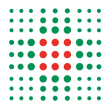
Appartamento sito in Sasso Marconi (Bologna) - Viale Europa, 6: il prezzo base dell'offerta è pari ad €. 157.217,00 (centocinquantasettemiladuecentodiciassette/00).

- che in caso di più offerte, si procederà ad aggiudicare in favore dell'offerente che presenterà l'offerta economicamente più elevata;
- che in caso di offerte recanti il medesimo importo a base di offerta, si procederà con l'aggiudicazione mediante sorteggio;
- che i soggetti interessati a presentare un'offerta per l'acquisto degli immobili sopra specificati dovranno compilare, in tutte le loro parti, i rispettivi moduli dell'immobile di interesse:

“Proposta di Acquisto dell'immobile sito in Bologna – Via Albinoni n. 12” – Allegato n. 3”;

“Proposta di Acquisto dell'immobile sito in Sasso Marconi (BO) – Viale Europa n. 6 – Allegato n. 4”.

- che i suddetti moduli, debitamente compilati in ogni parte e corredati dal documento di riconoscimento di coloro che lo sottoscrivono, dovranno pervenire inderogabilmente all'Amministrazione procedente entro il **giorno 13 maggio 2021** mediante l'invio al seguente indirizzo Pec: direzione.attivita.tecniche@pec.aosp.bo.it;
- che le clausole contrattuali sono contenute nei moduli “Proposta di Acquisto”;
- che gli interessati potranno richiedere informazioni alla struttura Settore Amministrativo – Area Tecnica (Tel. N. 051.214.1417), referente dott. Donato Turturro, ed eventualmente richiedere un sopralluogo, al medesimo numero telefonico, presso gli immobili che sarà effettuato in un'unica data individuata e comunicata da questa Amministrazione ;
- che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Daniela Pedrini.



ALLEGATI:

- Allegato 1 – Perizia immobile Via Albinoni n.12 – Bologna (PG. n. 12407 del 22/06/2016);
- Allegato 2 – Perizia immobile Viale Europa n. 6 – Sasso Marconi (PG. n. 14339 del 10.07.2018);
- Allegato 3 – Modulo “Proposta di acquisto dell’ immobile sito in Bologna – Via Albinoni n. 12;
- Allegato 4 – Modulo “Proposta di acquisto dell’immobile sito in Sasso Marconi (BO) – Viale Europa n.6.

Responsabile procedimento:
Daniela Pedrini

Firmato digitalmente da:
Daniela Pedrini

Paola Petocchi

Da: Alfredo De Stefano [alfredo.destefano@trigonos.it]

Inviato: martedì 21 giugno 2016 15.14

A: Paola Petocchi; Daniela Pedrini (daniela.pedrini@aosp.bo.it)

Oggetto: rif perizia via T. Albinoni 12, Bologna

Allegati: perizia firmata.pdf

Buongiorno, anticipo a mezzo mail la perizia dell'immobile di cui sopra.

Cordiali saluti

Alfredo De Stefano

geom. Alfredo De Stefano

TRIGONOS associati

via Pietralata 18/a - 40122 Bologna - Tel. +39.051.649.21.10 - Fax +39.051.649.21.12

Le informazioni trasmesse in questa mail sono da considerarsi dati riservati destinati esclusivamente alla persona e/o alla società a cui sono indirizzati. Qualsiasi modifica, inoltro, diffusione o altro utilizzo delle informazioni qui trasmesse da parte di persone e/o società diverse dai destinatari indicati è proibito ai sensi della legge 196/2003. Se avete ricevuto questa mail per errore, per favore contattate il mittente e cancellate queste informazioni da ogni computer. Qualsiasi opinione o punto di vista espressi sono strettamente dell'autore, e non necessariamente rappresentano quelli di TRIGONOS associati.



TRIGONOS associati
Progetti e Servizi Tecnici Integrati per l'Edilizia

geom. Claudio Dall'Olio
geom. Alfredo De Stefano
geom. Maurizio Galletti
arch. Stefano Pantaleoni



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

immobile sito in

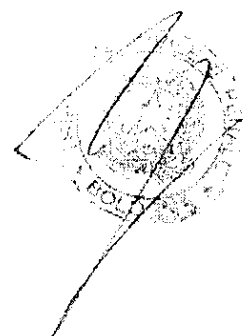
BOLOGNA, VIA Tomaso Albinoni 12

Proprietà:

Azienda Ospedaliera Universitaria di Bologna Policlinico S.Orsola -
Malpighi

Il tecnico

Geom. Alfredo De Stefano



Il sottoscritto **geom. Alfredo De Stefano** nato a Bologna il 25 maggio 1970 c.f. DST LRD 70E25 A944G iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna al n° 3082 ed esercitante l'attività professionale in forma associata in Trigonos associati con sede in Bologna via Pietralata 18/a, è stato incaricato dall'**Azienda Ospedaliera Universitaria di Bologna Policlinico S.Orsola - Malpighi**, in qualità di proprietaria, di redigere lo stima del valore di mercato di una abitazione ed una autorimessa poste a **Bologna in via Tomaso Albinoni n. 12.**

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione fornita dal Committente, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna, l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e Terreni), espone quanto segue.

PREMESSA

Nella presente relazione di stima saranno presi in considerazione ed analizzati i seguenti elementi inerenti i beni oggetto di valutazione:

1. UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
3. PROPRIETÀ E PROVENIENZA
4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO LUOGHI
5. INDAGINE AMMINISTRATIVA
6. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
7. DESCRIZIONE DEI BENI
8. CONSISTENZA COMMERCIALE
9. STIMA DEI BENI
10. CONCLUSIONI

Al fine di determinare il valore di alienazione degli immobili di cui sopra, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno procedere con il metodo del raffronto o comparazione diretta con beni analoghi.

Costituisce la sintesi di una preventiva indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di alienazione, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a

quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiera dei beni.

Nei capitoli successivi saranno esplicitati i metodi di calcolo e le relative considerazioni.

1. UBICAZIONE e CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di stima sono ubicati in via Tomaso Albinoni 12 a Bologna:

A - Abitazione

L'abitazione con balcone è collocata al piano secondo (interno 10) e la cantina di pertinenza al piano seminterrato. La superficie commerciale è mq 91 circa.

B - Autorimessa

L'autorimessa di mq 11 circa è al piano seminterrato ed ha accesso diretto dalla corte comune.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al **Foglio 296 mappale 470:**

A - Abitazione

sub 10, Zona Censuaria 2°, categoria A/3, rendita 555,19€, via Tomaso Albinoni 12 piano 2° e seminterrato;

B - Autorimessa

sub 22, Zona Censuaria 2°, categoria C/6, rendita 43,69€, via Toscana n.42/15 piano seminterrato.

Nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate sono entrambe intestate all'Azienda Ospedaliera Universitaria di Bologna Policlinico S.Orsola - Malpighi con sede in Bologna.

3. PROPRIETÀ e PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Azienda Ospedaliera Universitaria di Bologna Policlinico S.Orsola - Malpighi con sede in Bologna in forza lascito come da Rep. N. 7.980 Racc. 5.945 del 23 gennaio 2014 del Dott. Notaio Alessandro Magnani con Sede in San Lazzaro di Savena (BO).

4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari risulta conforme alla documentazione catastale presente nella Banca dati dell'Agenzia (si allegano planimetrie).

5. INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'edificazione del fabbricato è iniziata nei primi anni sessanta in forza della Licenza Edilizia P.G. 77.935 - P.U.T. 19586 - dell'11/12/1961 alla quale è succeduta la Variante P.G. 63.135 del 2/10/1962 P.U.T. 16.697 e "l'Abitabilità" P.G. 29.856 rilasciata il 3 gennaio 1962.

L'abitazione è stata oggetto della Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) a Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria, P.G. 388.396 dell'11 dicembre 2015.

6. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene risulta essere libero e nella piena disponibilità del Proprietario.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato è ubicato nell'area periferica sud - est della città, zona di grande espansione negli anni cinquanta-sessanta con costruzione di edifici prettamente residenziali. L'edificio è stato costruito nei primi anni sessanta su un lotto pressoché rettangolare, è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Ha una forma molto semplice e regolare, un grande parallelepipedo con un coperto a quattro falde.

I quattro piani fuori terra sono a destinazione residenziale e nell'interrato sono presenti cantine ed autorimesse di pertinenza.

La corte è recintata su tutto il perimetro, muretto e barriera metallica sul fronte strada e rete metallica plastificata infissa su paletti gli altri lati. La corte è pavimentata con autobloccanti.

L'accesso pedonale e quello carraio sono diretti da via Albinoni, una laterale di via Toscana.

Le finiture esterne del fabbricato rispecchiano quelle tipiche del tempo di costruzione e sono similari a diversi edifici delle zone limitrofe: facciate intonacate e tinteggiate ed in buona parte rivestite da listelli in laterizio, bancali e spallette delle finestre in elementi prefabbricati in cemento bianchi, tapparelle ed infissi in legno. Il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

Ai piani si accede dal vano scale comune: pavimento e gradini in marmo, pareti tinteggiate e con fascia bassa trattata a smalto, portoncino d'ingresso in metallo e vetro. E' presente l'impianto citofonico.

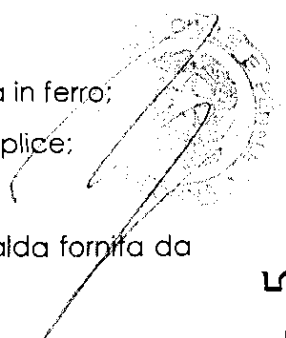
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con locale caldaia dedicato al piano seminterrato e avente accesso dalla corte comune.

Il pavimento del corridoio delle cantine è in battuto di cemento e le porte di accesso sono in legno. Alle cantine si accede sia dal vano scale interno che dalla corte comune.

L'abitazione è costituita da un ingresso-disimpegno, una camera, un bagno, un salotto, un soggiorno ed una cucina. Il grado generale delle finiture è buono e ben conservato:

- Pareti interne in muratura intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti in marmo di diversi colori e forme;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica;
- Rivestimento della cucina in ceramica;
- Porte interne con specchiatura semplice in legno e vetro;
- Porta d'ingresso in legno tamburato e cancelletto di sicurezza in ferro;
- Finestre in legno tinteggiate a smalto bianco e con vetro semplice;
- Bagno: dotato di water, bidet, lavabo, doccia e lavatrice;
- Riscaldamento centralizzato con termoconvettori, acqua calda fornita da boiler elettrico;

20/05



- Impianto elettrico del tipo sotto traccia.

La cantina di pertinenza, mq 6 scarsi, ha accesso dal corridoio comune, ha il pavimento in battuto di cemento e la porta d'accesso in legno.

L'autorimessa è dotata di portoncino in metallo con apertura a due ante, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti perimetrali in muratura.

Si sono riscontrate fessurazioni orizzontali delle tramezzature laterali, probabilmente dovute ad assestamenti.

8. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature come di consuetudine è la seguente:

- Abitazione con balcone e cantina 91 mq;
- Autorimessa circa 11 mq reali (idonea per auto di medie dimensioni).

9. STIMA DEI BENI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è collocato nella zona sud est della città, area a vocazione residenziale.

Nella stima dei valori unitari si è tenuto conto con estrema attenzione di alcuni elementi intrinseci del bene: il contesto in cui è inserito l'edificio (zona prettamente residenziale), la morfologia architettonica del corpo di fabbrica e la posizione rispetto la pubblica via (strada secondaria ma ben collegata alle arterie di viabilità primaria).

Nelle valutazioni di seguito esposte si è tenuto conto anche della netta regressione dei prezzi degli ultimi anni, della attuale condizione del mercato immobiliare in generale considerata la città di Bologna sempre come piazza di discreto interesse immobiliare e di relativa tenuta dei prezzi per quanto riguarda la tipologia dei beni trattati nella presente.

Lo scrivente dopo aver consultato Pubblicazioni specialistiche del settore, Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate, più Operatori del settore e considerato la consistenza, la

destinazione e le caratteristiche dei beni oggetto di stima espone quanto segue.

A - Stima diretta per comparazione

Il risultato delle indagini di mercato svolte sui beni analoghi per dimensioni e caratteristiche a quelli oggetto di stima è il seguente:

stima diretta

| descrizione | consistenza (mq) | €/mq | valore € |
|---|------------------|-------|----------------|
| Abitazione | 91 | 1.700 | 154.700 |
| Autorimessa | 11 | | 18.000 |
| <i>totale</i> | | | 172.700 |
| a dedurre per ripristino parete autorimessa | | | -2.500 |
| valore stimato | | | 170.200 |

10. CONCLUSIONI

Lo scrivente al termine delle operazioni peritali voluta il più probabile valore di mercato dei due beni oggetto di stima in euro **170.000€ (centosettantamila)**.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si firma

In fede

IL TECNICO

Geom. Alfredo De Stefano

Bologna 21 giugno 2016

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto Mappo Catastale
- Visura Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - subb. 10 e 22
- Planimetrie Catastali
- Stralcio Licenza PG 77935/61
- Stralcio Licena PG 63135/62
- Abitabilità PG 29856/62 rilasciata 03.01.63
- Protocollo CIL388396/2015.

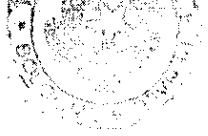
REPUBBLICA ITALIANA



TRIBUNALE DI BOLOGNA

CRON. 939/i

MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDICI/00
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 Agenzia
 00025987 0000817C W0YR3001
 00064438 21/06/2016 12:40:52
 4578-00088 6CA34FD7EFA57C9D
 IDENTIFICATIVO : 01190624856904



Il giorno 2016 il giorno 21 il mese di Giugno

alla sede del Tribunale avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso/a:

il Geom. Alfredo De Stefano

confermato/a con C.I. n. AT 8562700 rilasciata

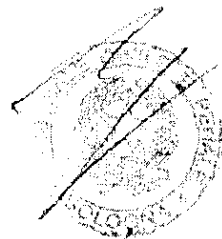
dal Comune di Sasso Marconi (Bo)

La quale, consapevole delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28.12.00, richiede di asseverare con giuramento la sopraesposta relazione/traduzione e pronunciando la formula di rito dichiarata di avere fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate.

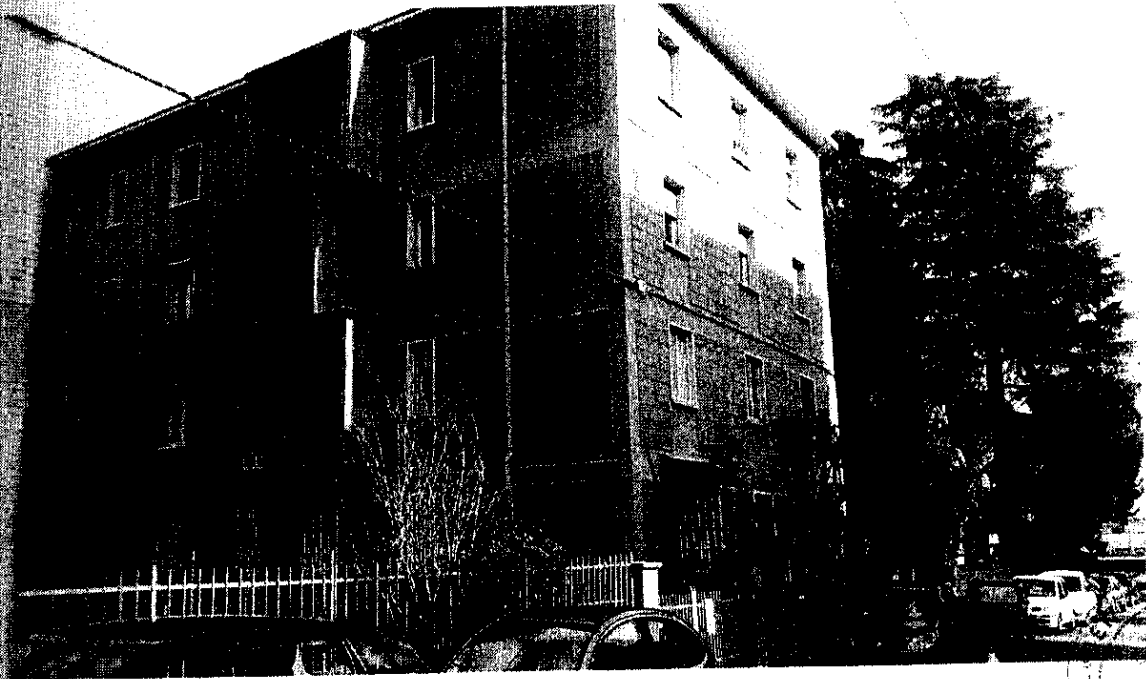
L.C.S.

IL FUNZIONARIO

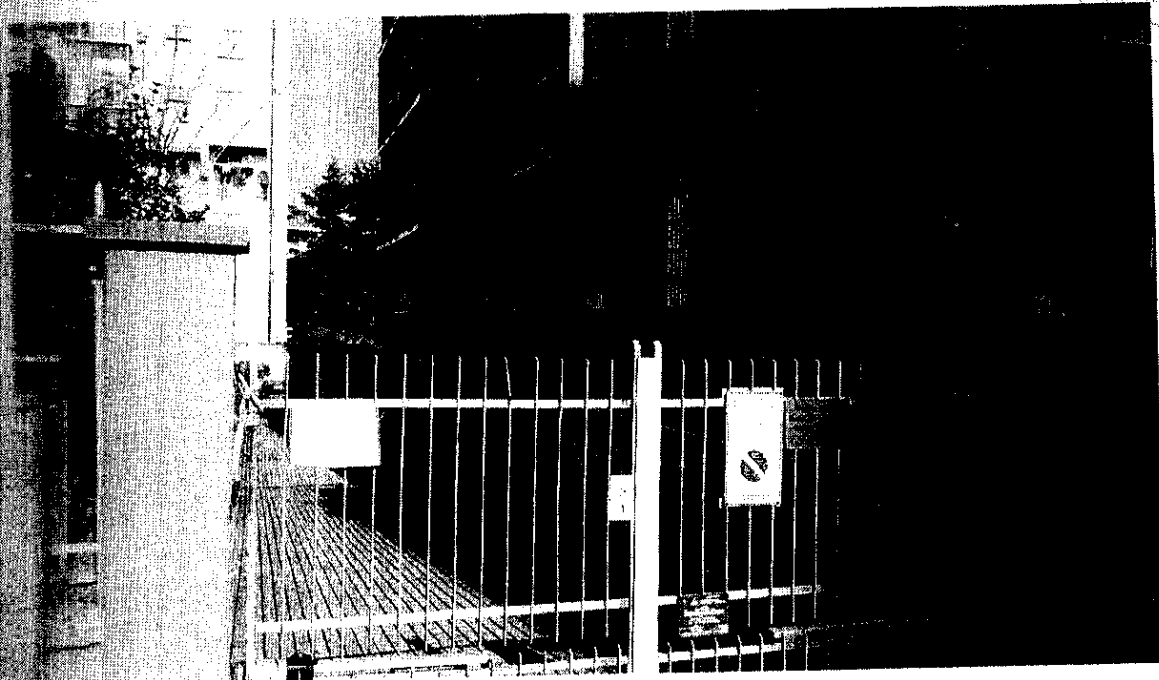
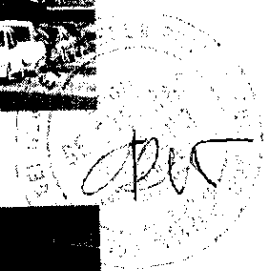
R. FANIN



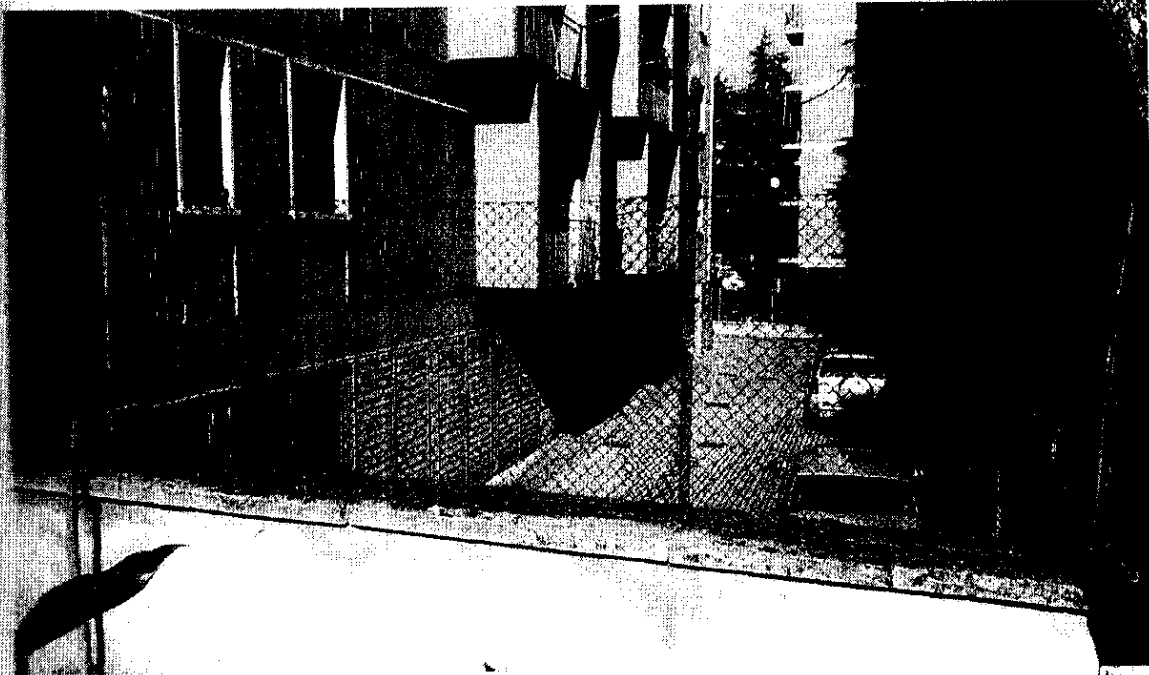
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 - ingresso pedonale e carrabile da via Albinoni

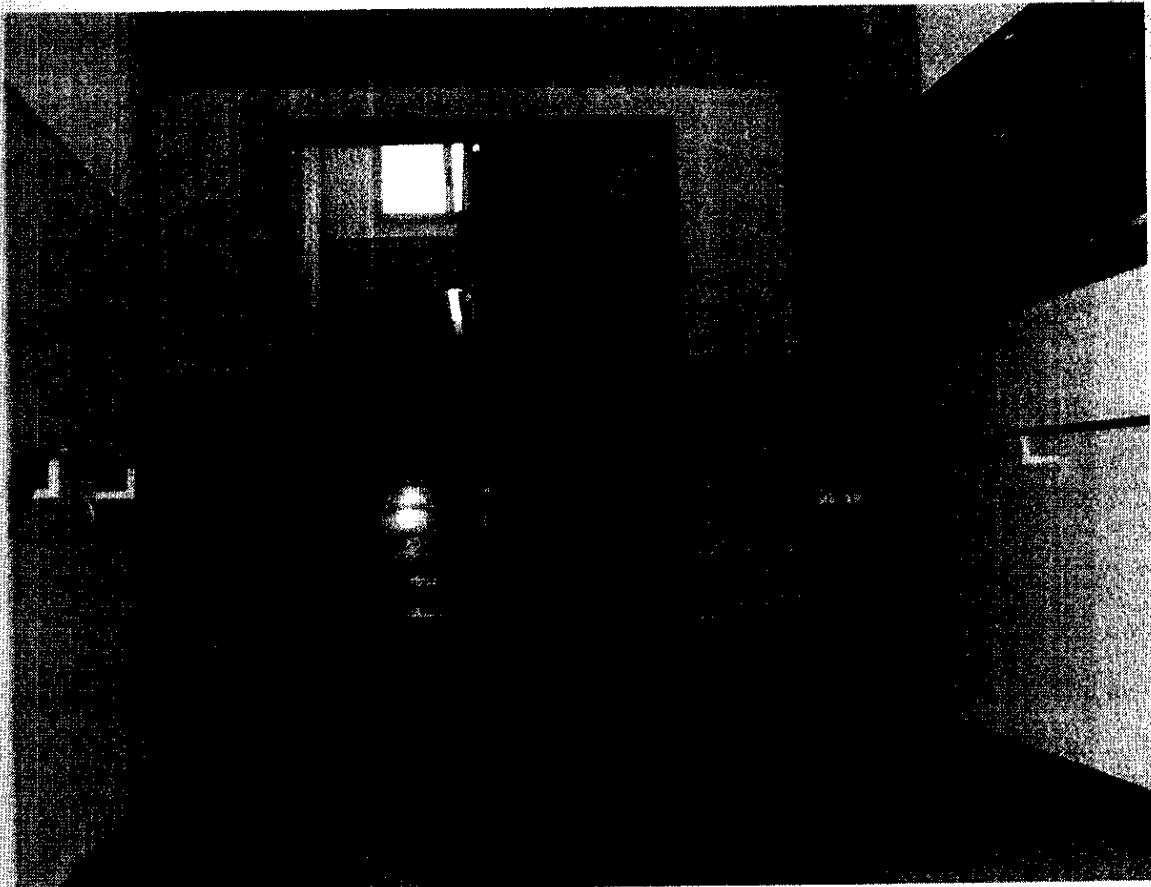


2 - ingresso al condominio

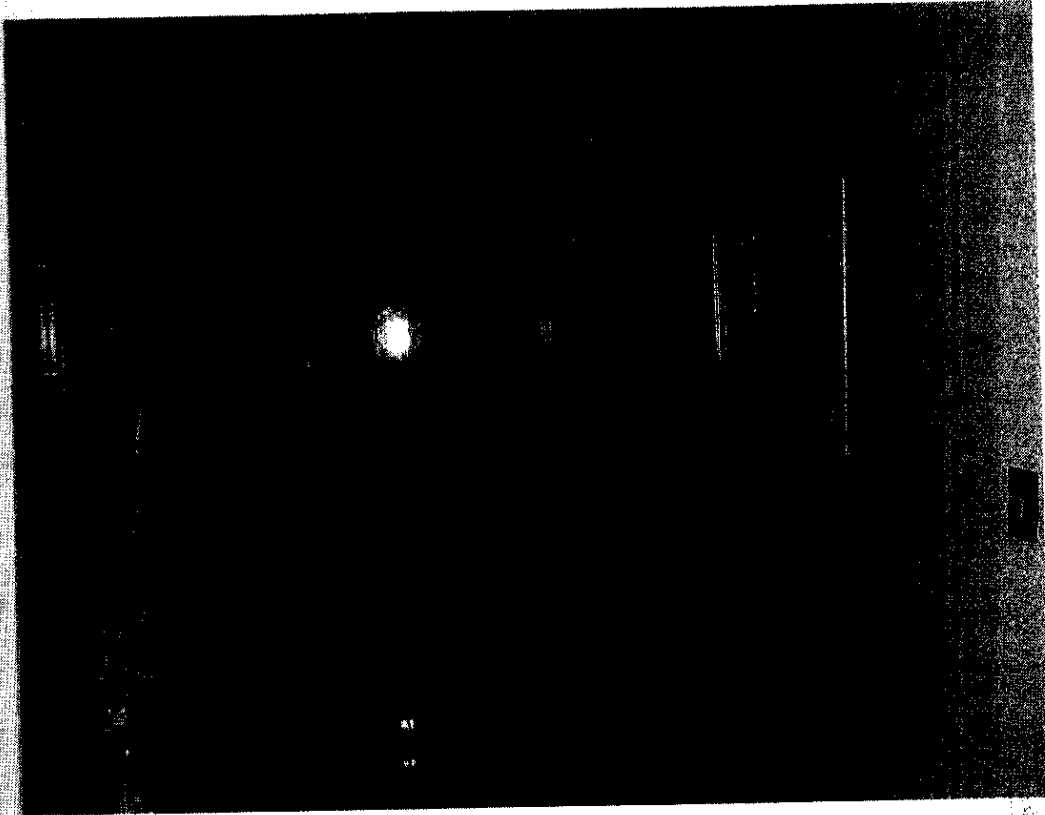


3 - vista del cortello comune - autorimesse

Stampa circolare con data 20/05/2011 e firma *CB/T*



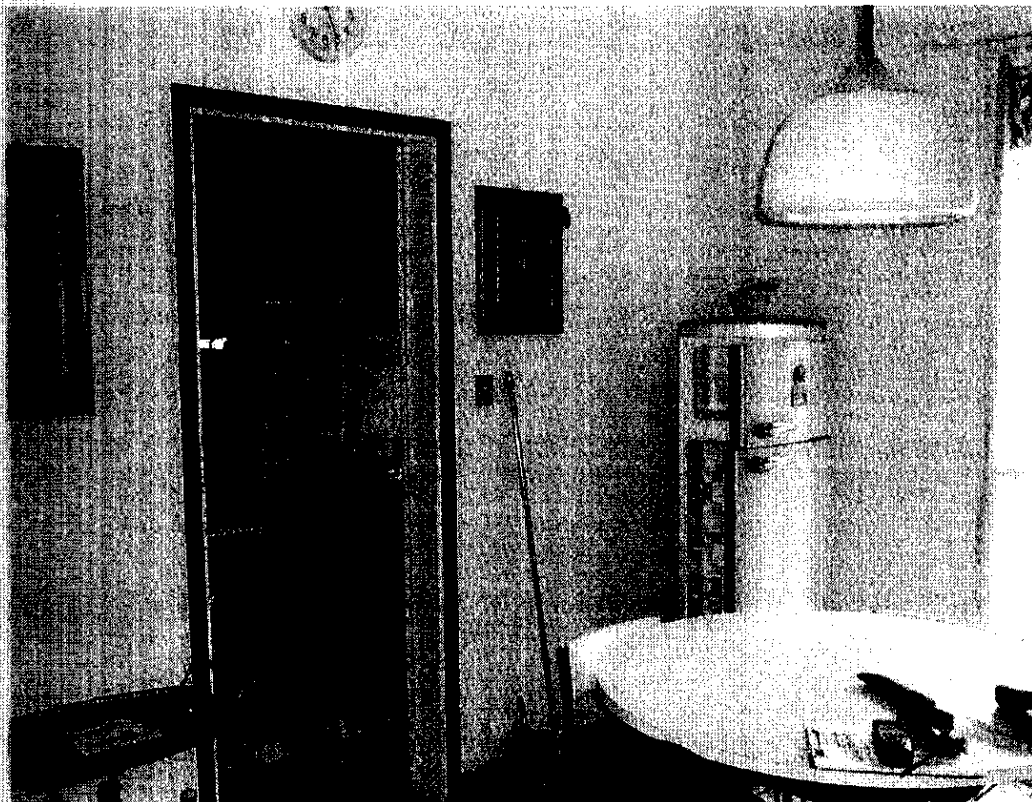
4 - vano scale condominiale



5 - vista interna - porta d'ingresso



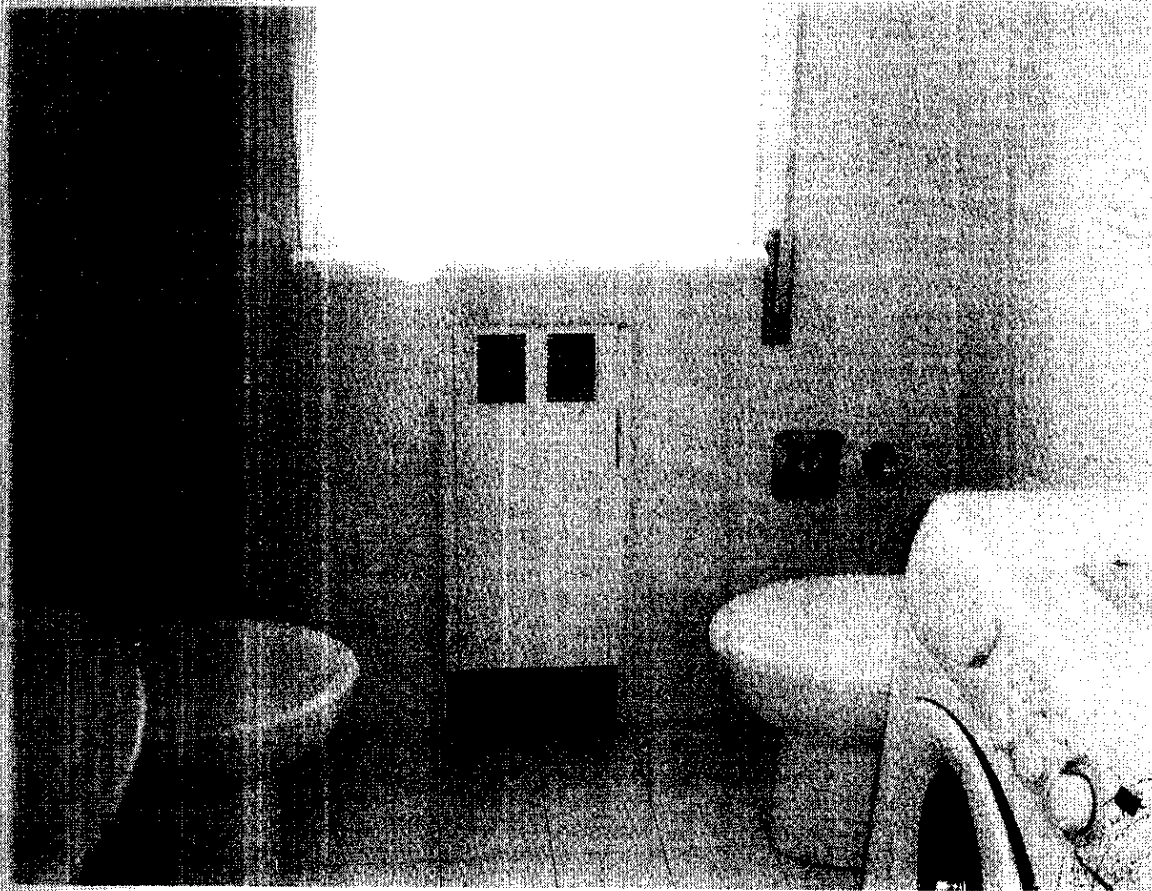
6 - ingresso - disimpegno



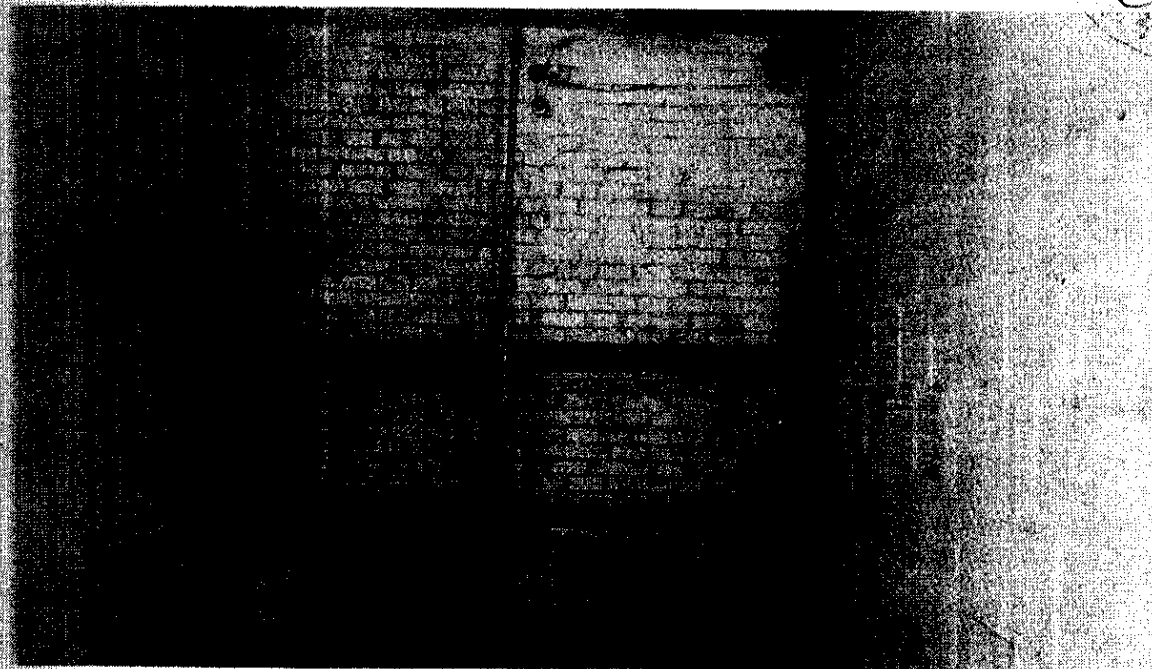
7 - vista cucina soggiorno



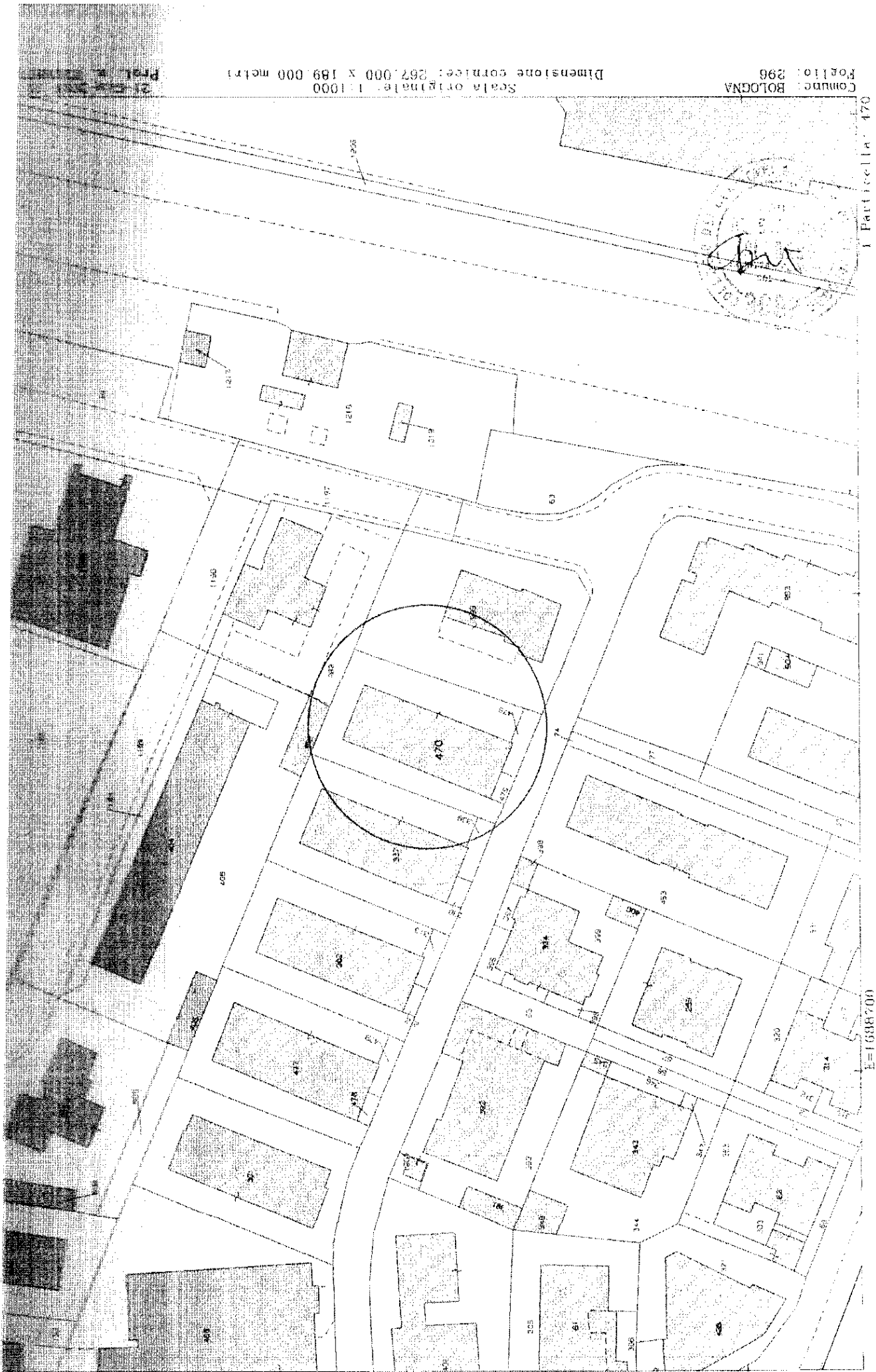
8 - salotto



9 - bagno



10 - vista interna autorimessa



I Particella 170

Comune BOLOGNA
Foglio 298

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Prat. n. 21/1988

E 108700

N 4926200



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Bozza - 20/06/2016 - Ora 13:03:30 - Fuso
Visura n. 11147/16/Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2016

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BOLOGNA (Codice: A944) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BOLOGNA Foglio: 296 Particella: 470 Sub.: 10 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 296 | 470 | 10 | 2 | | A/3 | 1 | 5 vani | Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 92 m ² | Euro 555,19 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2016 protocollo n. B00042633 in atti dal 22/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13570.1/2016) |
| Indirizzo VIA TOMASO ALBINONI n. 12 piano: S1-2; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|--|-----------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA | | 92038610371* | (1) Proprietà per 1/1 PROPRIETA' |
| DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/12/2013 protocollo n. B00104450 Volura in atti dal 15/07/2014 Repertorio n.: 7980 Rogante: MAGNANI ALESSANDRO Sede: SAN LAZZARO DI SAVENA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 2220 del 11/07/2014 Successione testata (n. 9464.1/2014) | | | | |

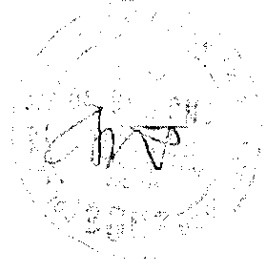
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Bologna
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2016

Linea Indirizzo - Ora 15:00:06 P.M.
 Visura n. 1210614 Pag. 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di BOLOGNA (Codice: A944) Provincia di BOLOGNA Foglio: 296 Particella: 470 Sub.: 22 |
| Catasto Fabbricati | |
| Unità immobiliare | |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 296 | 470 | 22 | 2 | | C/6 | 3 | 9 m ² | Totale: 9 m ² | Euro 43,69 L. 84.600 | Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo VIA TOSCANA n. 42/15 piano: SI | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| | | | | | |
|----|---|--|-----------------|----------------|----------------------------------|
| N. | 1 | AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| | | TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/12/2013 protocollo n. B00104450 Voltura in atti dal 15/07/2014 Repertorio n.: 7980 Regante: MAGNANI ALESSANDRO Sede: SAN LAZZARO DI SAVENA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n. 2220 del 11/07/2014 Successione testata (n. 9464.1/2014) | | 92038610371* | (1) Proprietà per I/I PROPRIETA' |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia delle Entrate
ZAIATO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollata n. BO0105457 del 13/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna

Via Tomaso Albinoni

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 296
Particella: 470
Subalterno: 10

Compilata da:
De Stefano Alfredo

Iscritto all'albo:
Geometri

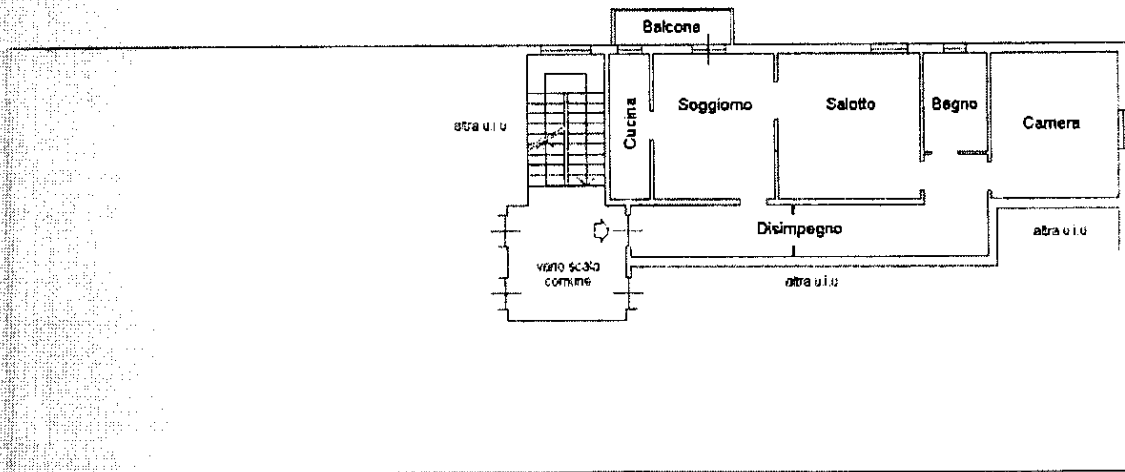
Prov. Bologna

N. 03082

scala 1:200

PIANO SECONDO

H. 3.00

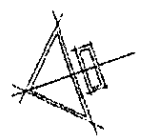
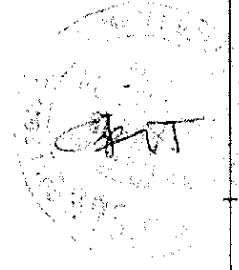
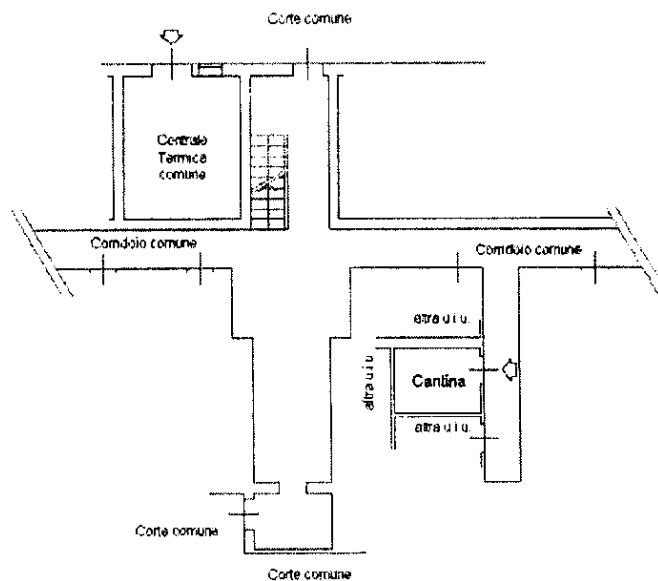


Via TALBINONI

10

PIANO SEMINTERRATO

H. 3.00



planimetria in atti

9



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1962, N. 43)

4843

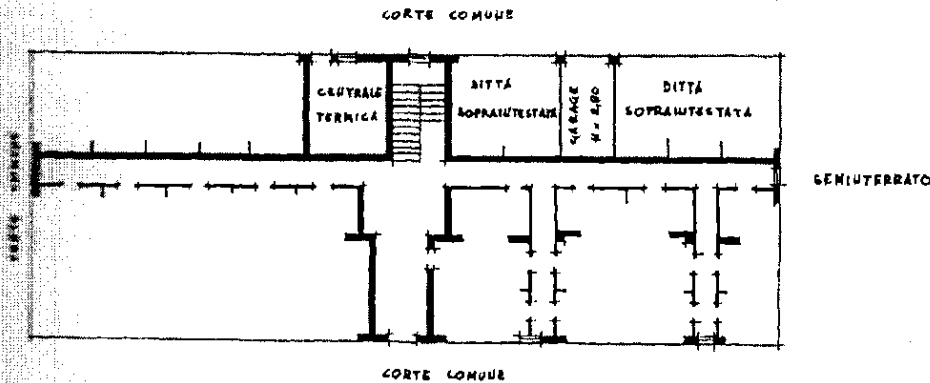
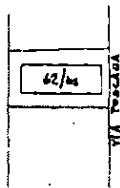
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

104

Lire 20

Immobile situato nel Comune di BOLOGNA Via Tascada 42/15
Proprietario GIACCARLO SALMODI nato a Mantova il 25 ottobre 1911
Riguarda alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA

COMUNE di BOLOGNA
N. 452 M. 62/15
PLANIMETRIA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27-4-63
NUM. 32850

F. 152 M. 470 Sub. 22...
ACCETTABILE

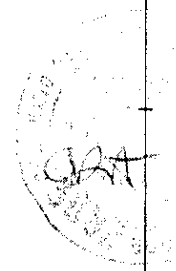
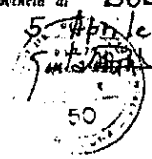
Compilata dal Per. Ing. Ed. Rizzi
(Tecnico, ingegnere e geometra del catasto)

GUSTAVO

Iscritto all'Albo dei Periti Industriali
della Provincia di BOLOGNA

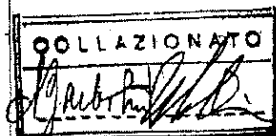
DATA 5 Aprile 1963

Firma: GUSTAVO



metria in atti

10 metri



Mod. I

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI BOLOGNA

IL SINDACO

Visto la domanda del **Sig. Salmon Giancarlo**

registrata il **11 dicembre 1961**

al Prot. Generale N.° **77935** corrispondente al N.° **19586**

del Registro dell'Ufficio Tecnico, con la quale si chiede di **costruire un**

fabbricato residenziale in nuova strada di Piano

Regolatore Generale da via Toscana, come ai disegni

presentati a firma ing. Salmon Giancarlo.

Spetta la Commissione Edilizia.

Visti i disegni allegati in due copie

Visti i riferimenti della Direzione dei Servizi Tecnici e della Direzione dei Servizi

di Igiene e Sanità e gli atti tutti relativi;

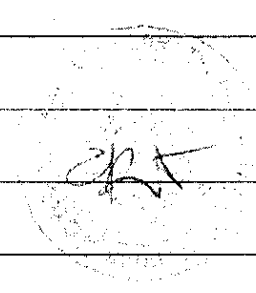
Comunica che, salvi i diritti dei terzi e la osservanza piena di ogni prescrizione

di Legge, di Piano Regolatore, di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di

Polizia Urbana

NULLA OSTA

all'esecuzione dei progettati lavori quali risultano dalla copia dei disegni che si resti-





COLLAZIONATO
[Handwritten signature]

Mod. 1

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI BOLOGNA

IL SINDACO

Fatto la domanda del **1° Ing. Salmon Giancarlo**

in data **2 ottobre 1962**

al Prot. Generale N.° **63135** corrispondente al N.° **16697**

Al Registro dell'Ufficio Tecnico, con la quale si chiede di **apportare modifi-**
cato interne ed esterne al fabbricato residenziale
posto in nuova strada di Piano Regolatore da via To-
stana, di cui a licenza 15/2/62 n. 77935/61 di P.G.
con n. 19586/V/61, come ai nuovi disegni presentati
a firma del tecnico richiedente.

Sentita la Commissione Edilizia.

Visti i disegni allegati in due copie

Visti i riferimenti della Direzione dei Servizi Tecnici e della Direzione dei Servizi

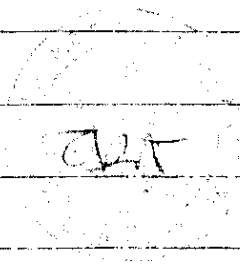
di Igiene e Sanità e gli atti tutti relativi;

Comunica che, **salvi i diritti dei terzi e la osservanza piena di ogni prescrizione**

di **Legge, di Piano regolatore, di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di**
Polizia Urbana

NULLA OSTA

all'esecuzione dei progettati lavori quali risultano dalla copia dei disegni che si resti-



Mod. N. 8

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI BOLOGNA

Vista la domanda presentata da

Sup. Giancarlo Galvani

regolando egli atti del Comune col N. *99856* di Prot. Gen.

in data *13-5-62* tendente ad ottenere

l'autorizzazione di cui all'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie

27 luglio 1934, N. 1265 ed all'art. 165 del Regolamento di

Igiene di questo Comune, relativamente all'abitabilità e all'usabilità

dei locali ricavati nello stabile di nuova costruzione posto in

via *Corsone* *42¹⁵* di cui a

licenza in data *15 febbraio 1962* Prot. Gen. N. *77935/61*

« *3 dicembre 1962* n. *1 63135*

Visto il riferimento dell'Ufficiale Sanitario in data

27 dicembre 1962 sullo stato di salubrità dei locali suddetti
e sulla loro rispondenza ai requisiti prescritti dalle vigenti norme;

SI AUTORIZZA

l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio sopraindicato, composto come

segue:

Sono abitabili:

— Al piano terreno: *n.* ~~_____~~ appartamenti di comple-

~~n. _____~~ camere, oltre la cucina, i bagni e vani accessori;



- Al piano rialzato: n. 4 appartamenti di complessive n. 10 camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 1° piano: n. 5 appartamenti di complessive n. 9 camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 2° piano: n. 4 appartamenti di complessive n. 10 camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 3° piano: n. 5 appartamenti di complessive n. 9 camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 4° piano: n. appartamenti di complessive n. camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 5° piano: n. appartamenti di complessive n. camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori;
- Al 6° piano: n. appartamenti di complessive n. camere, oltre le cucine, i bagni e vani accessori.
- Eventuali altri piani:

Sono usabili:

— Nel seminterrato:

cantine e autorimessa private 17

— Nel piano terreno:

56.58944

1962
Costanzo 42

AT-8
10438
662

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
Bologna

18.5.62

Espresso Richiesta certificato di abitabilità.

Stato civile
Tributi
Tecnico
Igiene
1228/62

Il sottoscritto Dott. Ing. GIANCARLO SALMON,
avendo finita la copertura del fabbricato sito in
Bologna - Via INACONA n. 42/15° (nuova strada di
P.S.S.) - fa domanda affinché gli venga rilasciato
il certificato di abitabilità.

All'uopo fa presente che la licenza di
struzione è stata rilasciata in data 15/8/62 prot. n. 12586.

23 MAG 1962
29856

Con osservanza.

Dott. Ing. Giancarlo Salmon
Giancarlo Salmon

Large Respighi 6 - Bologna

Bologna, 18 Maggio 1962

23 MAG 1962
PROG. N. 10438

Salvo il n. 43

X IGIENE
15 DIC. 1962
14158

12 GIU. 1962
10438

Ripartizione
SERVIZI DEMOGRAFICI E MILITARI
Tecnico

Il fabbricato di cui trattasi
è controsegnaato col N. 44158
di Via INACONA

28 MAG. 1962

30 MAG. 1962
Prot. n. n. 7827

Si trasmette alle Ripartizioni Tributi per il
spunto di competenza

14 GIU. 1962

— *Nell'annunziato:*

— *Eventuali altri piani:*

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (cantine, laboratori, magazzini, negozi, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale uopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

Bologna, li - 3 GEN. 1963

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO

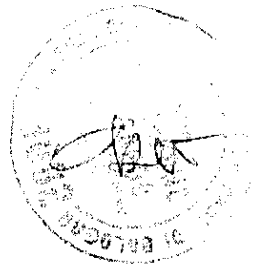


PROTOCOLLO N. 308396/2015 del 11/12/2015
PROCEDIMENTO comunicazione inizio lavori a sanatorio LR 15/2013
STATO Acquisita in ingresso
DATA INIZIO 11/12/2015
RICHIEDENTE AZIENDA OSPEDALIERA POLICLINICO SANT'ORSOLA MALPIGHI
INDIRIZZO VIA TOMASO ALBINONI N. 12 INTERNO 10
OGGETTO COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI A SANATORIA LR 15/2013 art. 7 comma 4 (lett. a) per opere di manutenzione straordinaria in una unità immobiliare posta al piano secondo in Via T. Albinoni n. 12 int. 10

ALTRI PROTOCOLLI

PAPERI

| altri dati | indietro | aiuto |



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: AOPSO_BO
REGISTRO: Protocollo generale
NUMERO: 0014339
DATA: 10/07/2018
OGGETTO: PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE UN ALLOGGIO ED UNA AUTORIZZAZIONE UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO) VIA DELL'EUROPA 6.

CLASSIFICAZIONI:

- [06-01]

DOCUMENTI:

| File | Hash |
|---------------------------|--|
| PG0014339_2018_1.pdf.pdf: | 4A869BC26CF204DF00D5F8CD791B7CAC796C96A00A2331BC764BD364CF516AD5 |
| PG0014339_2018_2.pdf.pdf: | A744630087E09D3DD375500D66709E9C8D3C1D72EBFF0CCC E192A8F4EBF51FDD |
| PG0014339_2018_3.pdf.pdf: | 0E8FF133722D7B7BBDDC91D1454FE5920C8DA936EFE2972A C1F5FD28A67E8943 |
| PG0014339_2018_4.pdf.pdf: | 667A68F78FE8828BBFB427DF502A01C612C3262821DB2AC14 E200F0A229D8CAF |
| PG0014339_2018_5.pdf.pdf: | 9BCD86A14BFE4C4099CC3EE9B7B923A92EC905ADA7A945 9D3C38F338CD4E15 |
| PG0014339_2018_6.pdf.pdf: | F34CD85F8E39DAEBA0875D6A22C7227C8506B5943760EECD1 92F34CDB786F1F2 |



L'originale del presente documento e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.

Spett. le

**AZIENDA OSPEDALIERO
UNIVERSITARIA DI BOLOGNA
POLICLINICO S. ORSOLA - MALPIGHI**
Dipartimento tecnico Progettazione,
Sviluppo e Investimenti

Via Albertoni 15
40138 Bologna

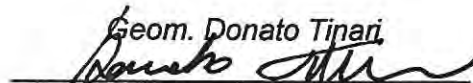
Bologna, luglio 2018

Oggetto:

PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE UN ALLOGGIO ED UNA
AUTORIMESSA UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO) - VIA
DELL'EUROPA N. 6

Come da incarico ricevuto in allegato si trasmette perizia inerente l'immobile in oggetto.

A disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento

Geom. Donato Tinari


Allegati: n. 2 copie del fascicolo (1 originale + 1 copia)

ORIGINALE

CRONOLOGICO TRIBUNALE N. 8253 DEL 09/07/2018

Geom. DONATO TINARI – via Don Guanella n.11 – 40.141 Bologna
Tel. 051 470096 - cell. 377 2037390 - e-mail: donatotinari@hotmail.com

PERIZIA ASSEVERATA GIURATA

**PERIZIA TECNICA ED ESTIMATIVA INERENTE
UN ALLOGGIO ED UNA AUTORIMESSA
UBICATI NEL COMUNE DI SASSO MARCONI (BO)
VIA DELL'EUROPA N. 6
ALLOGGIO AL 1° PIANO
AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO**



Proprietà: Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna
Policlinico S.Orsola-Malpighi
Via Albertoni, 15
40138 Bologna



Tecnico incaricato:

geom. Donato Tinari
C.F. TNRDNT58A08E243I
residente a Bologna - via Don Luigi Guanella, 11

Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna





1 - PREMESSA

Lo scrivente geom. Tinari Donato, incaricato dall' Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna – Dipartimento tecnico Progettazione, Sviluppo e Investimenti, di predisporre una perizia a proposito della porzione immobiliare ubicata nel Comune di Sasso Marconi (BO), - via dell'Europa civ. n. 6 ha eseguito dei sopralluoghi, consultato la documentazione disponibile ed eseguite ricerche presso l'archivio catastale e l'ufficio tecnico municipale.

Più precisamente allo scrivente è chiesto quanto segue:

- A. Indagini ed analisi preliminari – verifica dati generali dell'immobile relativamente ai dati catastali (visure, estratto di mappa e richiesta copia planimetria), diritti e quote condominiali su parti comuni .
- B. Rilievo – rilievo e successiva rappresentazione grafica digitale dell'intera unità immobiliare con individuazione della posizione delle canne fumarie, dei sanitari e degli arredi fissi; misurazione delle aperture con distinzione delle parti apribili da quelle fisse. Redazione della tabella delle superfici illuminino-ventilanti.
- C. Accesso agli Atti - richiesta di accesso agli Atti presso l'archivio del Comune Bologna per visione e richiesta copia dei Titoli edilizi che hanno interessato l'unità immobiliare e le eventuali Certificazioni di Conformità degli impianti.
- D. Verifica della Conformità edilizia – comparazione dello stato di fatto con gli elaborati grafici reperiti in Comune per riscontrare eventuali difformità.
- E. Sanatoria difformità – eventuale redazione e deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori per la regolarizzazione di modeste difformità interne riscontrate (altre difformità quali modifiche di sagoma, aumenti di superfici cambi d'uso saranno eventualmente stimate successivamente).
- F. Aggiornamento catastale – redazione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate della denuncia di aggiornamento catastale con procedura Docfa (una unità immobiliare, senza aggiornamento dell'elaborato planimetrico).
- G. Perizia di Stima giurata – redazione di una perizia di stima dettagliata e giurata dell'abitazione e delle sue pertinenze.
- H. Verifica dei requisiti di interesse culturale.
- I. Richiesta alla Sovrintendenza dell'autorizzazione alla vendita dell'immobile nel caso di vincolo.
- L. Ogni altra attività per dare la prestazione completa in ogni sua parte

Dopo aver svolto le necessarie indagini rassegna quanto segue.



A - INDAGINI ED ANALISI PRELIMINARI

Il bene, costituito da n. 2 unità immobiliari (alloggio e autorimessa) già intestato in proprietà a "BONFIGLIOLI ANNA, nata a Sasso Marconi (BO) il 20/09/1927" è pervenuto all'"AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA - MALPIGHI con sede in Bologna" per donazione testamentaria.

Infatti, come risulta dal testamento olografo del 12 ottobre 2013, pubblicata con rogito a ministero notaio Fabrizio Sertori del 18 luglio 2014 - n. 57882/19449 di repertorio la compianta Anna Bonfiglioli lascia " ... *il resto compresa la casa al Ospedale San Orsola Gozzadini di Bologna per curare i bambini malati di Leucemia e altre malattie.*"

Nello stesso testamento si specifica che ".... *La casa se viene venduta vorrei che William avesse la precedenza.*"

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) sono state recuperate le visure catastali (all. A1 e A2), l'estratto di mappa (all. A3) e le planimetrie (all. A4 e A5) depositate all'epoca della costruzione dell'edificio.

Il bene è all'interno di edificio condominiale con accesso da n. 2 vani scala che si eleva per n. 5 piani fuori terra oltre al livello interrato.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle diverse unità immobiliari il suolo su cui sorge la costruzione, le fondazioni e le parti strutturali sia verticali sia orizzontali, il tetto, le scale, i corridoi di disimpegno, il corsello per l'accesso alle autorimesse, l'area verde circostante l'edificio e ricompresa all'interno della particella catastale n. 279 oltre a tutte le comproprietà tali per legge e in virtù del titolo di provenienza.

Il diritto sulle cose comuni è proporzionato al valore della quota dei millesimi di proprietà generale, pari a 50,83 millesimi dell'intero edificio.

B - RILIEVO DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il rilievo è stato eseguito nel corso di vari sopralluoghi e nell'elaborato grafico sono state rappresentate le piante delle varie porzioni immobiliari (alloggio al 1° piano, cantina e autorimessa al piano interrato) con individuazione della posizione delle canne fumarie, dei sanitari e degli arredi fissi; delle aperture interne / esterne e tabella delle superfici illumino-ventilanti e calpestabili dei singoli ambienti.

La planimetria in scala 1:50 è allegata alla presente relazione (all. C1 e C3).



Oltre il rilievo grafico lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare le caratteristiche intrinseche / estrinseche del bene e aggiungere elementi di valutazione che non si possono desumere dall'elaborato grafico.

Ubicazione dell'immobile

L'alloggio e l'autorimessa sono collocati in una palazzina condominiale in via dell'Europa n. 6, del Comune di Sasso Marconi, in zona abitata del capoluogo, vicina ma esterna al centro storico.

Il Comune, di circa 15mila abitanti, occupa la prima zona collinare dell'Appennino bolognese compresa tra la bassa valle del fiume Reno, la porzione inferiore della valle del Setta e parte del bacino idrografico del fiume Lavino e dista 15 km da Bologna.

L'andamento demografico mostra una discreta crescita della popolazione negli ultimi 50 anni.

Caratteristiche distributive e tipologiche

Si tratta di un appartamento posto al 1° piano di un fabbricato residenziale ubicato nel Capoluogo in prossimità dell'area artigianale e che si eleva per n. 5 piani fuori terra (piani terreno, 1°, 2°, 3°, 4°), dotato dell'impianto di ascensore.

La costruzione è circondata da un'ampia area pertinenziale in larga parte destinata a verde, con essenze arboree di alto fusto.

L'edificio è costituito da n. 30 unità immobiliari, di cui n. 20 alloggi (n. 2 alloggi / piano per n. 2 vani scala), n. 9 autorimesse e n. 1 magazzino.

L'alloggio, con razionale distribuzione dei vani, è costituito da ampio ingresso, corridoio, sala, cucina abitabile, n. 2 camere, bagno. Quale accessorio diretto beneficia di un balcone sul lato ovest, al quale si accede sia dalla cucina sia dalla sala, e quale accessorio indiretto gode di vano a uso cantina al piano interrato.

L'altezza dei locali al 1° piano è di 2,78 metri ed è costante; il vano cantina e l'autorimessa interrata hanno una quota di 2,75 m.

Il complesso strutturale dell'edificio, di tipo misto, da un esame a vista, non mostra lesioni o fessurazioni tali da far dubitare dell'idoneità statica, pur essendo inadeguato rispetto alle prescrizioni a proposito della normativa antisismica.

Il telaio è stato realizzato in c.a. gettato in opera mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai prefabbricati laterocementizi "BISAP 20+3" forniti dalla ditta R.D.B. di Piacenza; il collaudo del 27/05/1977 dell'ing. Temo Tampieri non riporta alcuna osservazione negativa (all. D3).



Il grado di finiture dell'alloggio è di tipo civile e risalente all'epoca della costruzione dell'edificio; lo stato di manutenzione è buono.

Si riportano di seguito schematicamente le caratteristiche:

- *le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con tempera;*
- *i pavimenti sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20 x 20 cm., gradevolmente decorate con motivi floreali negli ambienti ingresso, soggiorno, corridoio;*
- *le porte interne in legno di tamburato verniciato; quelle del soggiorno con inserti in vetro per illuminare il corridoio; gli infissi degli ambienti cucina, soggiorno e corridoio sono inoltre dotati di sopraluce;*
- *gli infissi esterni con telaio di ferro verniciato e vetri semplici; le forature hanno inoltre un ulteriore infisso di sicurezza (tipo cancello) a filo della parete esterna, con elementi verniciati di colore bianco e aste verticali con inserti decorativi (vedere documentazione fotografica);*
- *la protezione esterna degli infissi e l'oscuramento sono assicurati da tapparelle in pvc di colore chiaro;*
- *le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, per una altezza dal pavimento rispettivamente di 160 e 220 cm.;*
- *il bagno è completo di sanitari "Ideal Standard" (w.c., bidet, lavandino, vasca); la rubinetteria del bidet e della vasca è con manopole mentre quella del lavandino con miscelatore monocomando.*

Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale autonoma (marca Vaillant - mod. Tecnoblok VCWI240EG funzionante a metano) collocata nella cucina atta anche alla produzione di acqua calda e alimentata tramite rete di gas metano; i corpi scaldanti (ventilconvettori) sono presenti in tutti gli ambienti;

L'edificio ha una dotazione impiantistica completa per la destinazione residenziale, essendo allacciata alle reti di energia elettrica, gas, acqua, telefonica e fognaria.

L'impianto elettrico dell'alloggio è stato realizzato sottotraccia con tubi corrugati in pvc e cavi sfilabili; è completo di scatole di derivazione, interruttori, prese di corrente e punti luce sufficienti in tutti gli ambienti.

Circa l'impianto elettrico si precisa che in data 25 giugno 2008, il Decreto legislativo n. 112 del 25/06/2008 ha soppresso l'art. tredici del DM 37/2008, dove erano richieste la reperibilità della documentazione e delle certificazioni degli impianti esistenti in caso di



compravendita degli immobili. Lo scambio di tale documentazione non rappresenta quindi più un obbligo; tuttavia si consiglia, nel caso, di richiederla comunque, a tutela dell'incolumità e della sicurezza generale di chi subentra nell'immobile.

Lo stato complessivo di conservazione / manutenzione è buono.

Conteggi superfici

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si riferisce alle seguenti normative, oltre alle consuetudini locali: la norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. n. 138/98.

Si evidenzia che le 2 modalità sono simili, comunque nel caso in esame ci si orienta verso la norma UNI che meglio risponde al mercato locale e trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente degli immobili aventi destinazione residenziale.

La superficie delle unità è stata rilevata direttamente nel corso del sopralluogo in data 21 marzo e 15 aprile 2016.

Sono state rilevate le seguenti superfici:

| Superfici nette degli ambienti | |
|--|------------------|
| Ingresso | 5,10 mq. |
| Cucina | 9,75 mq. |
| Soggiorno | 20,60 mq. |
| Corridoio | 9,30 mq. |
| Camera 1 | 15,90 mq. |
| Camera 2 | 16,60 mq. |
| Bagno | <u>6,70 mq.</u> |
| Totale superficie calpestabile alloggio | 83,95 mq. |
| Balcone | 11,80 mq. |
| Cantina | 4,15 mq. |
| Autorimessa | 21,85 mq. |

| Superfici lorde | | |
|---------------------|-------------------------|------------------|
| Appartamento | Superficie calpestabile | mq. 83,95 |
| | Superficie murature | <u>mq. 10,60</u> |
| | Superficie lorda | mq. 94,55 |
| Balcone | | mq. 11,80 |
| Cantina | Superficie calpestabile | mq. 4,15 |
| | Murature | <u>mq. 0,65</u> |
| | Superficie lorda | mq. 4,80 |

| | | |
|--------------------|-------------------------|-----------|
| Autorimessa | | |
| | Superficie calpestabile | mq. 21,85 |
| | Murature | mq. 1,55 |
| | Superficie lorda | mq. 23,40 |

Ai fini commerciali le superfici reali degli accessori diretti e indiretti vengono ragguagliate mediante i coefficienti di perequazione (0,30 il balcone e 0,25 la cantina).

L'autorimessa è stimata "a corpo" e non "a misura" in relazione alla capacità di contenere autovettura e alle difficoltà di manovra per ingresso / uscita del veicolo.

Si determina quindi la superficie commerciale dell'alloggio come segue:

$$\text{mq. } 94,55 + (\text{mq. } 11,80 \times 0,30) + (\text{mq. } 4,80 \times 0,25) = 99,30 \text{ mq.}$$

che si arrotonda in 100 mq.

Confini

L'appartamento al 1° piano confina con beni Calonacci Cristiano / Passa Maria e con beni comuni salvo altri; l'autorimessa al piano seminterrato con beni comuni e altri.

Situazione Occupazionale

I locali sono liberi da persone e contratti locativi ma occupati da mobilio e suppellettili.

Descrizione Catastale

Il lotto immobiliare condominiale comprende l'edificio principale, censito nel vigente Catasto del Comune di Sasso Marconi al foglio di mappa n. 62 con la particella n. 279, n. 2 corpi di fabbrica a un solo livello che comprendono autorimesse e magazzini (particelle n. 276 e 285), l'area verde (particella n. 280) e il corsello per l'accesso alle autorimesse seminterrate (particella n. 286).

Nel Catasto Terreni risultano i seguenti identificativi:

| Foglio | Particella | Sub. | Qualità - classe | Superficie | Note |
|--------|------------|------|------------------|------------|---------------------------------|
| | 276 | | ENTE URBANO | mq. 270 | Aree di enti urbani e promiscui |
| 62 | 279 | | ENTE URBANO | mq. 410 | Aree di enti urbani e promiscui |
| | 280 | | ENTE URBANO | mq. 810 | Aree di enti urbani e promiscui |
| | 285 | | ENTE URBANO | mq. 66 | Aree di enti urbani e promiscui |
| | 286 | | ENTE URBANO | mq. 276 | Aree di enti urbani e promiscui |

L'alloggio e l'autorimessa sono censiti al Catasto Urbano come segue:

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|----------|
| 62 | 279 | 4 | A/3 | 2 | 5,5 vani | € 497,09 |
| 62 | 279 | 30 | C/6 | 4 | 17 mq. | € 131,70 |

Le planimetrie depositate corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari, così come corrispondono allo stato dei luoghi l'ubicazione e la sagoma dell'edificio.



C - ACCESSO AGLI ATTI

Lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti per prendere visione delle pratiche edilizie presentate per la costruzione dell'edificio.

Dalle ricerche eseguite l'immobile risulta costruito in seguito alla allora "Licenza per l'esecuzione di opere Edili" rilasciata in data 12 giugno 1975 in seguito alla richiesta n. 49 del 4 gennaio 1975 da parte della società in accomandita semplice CADECE di Cavazza Valerio e C. (All. D1)

In seguito non risulta siano state presentate ulteriori richieste autorizzative, nè in via ordinaria nè in sanatoria.

L'autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata in data 8 aprile 1978 in seguito alla richiesta n. 204/1978. (All. D2)

Inoltre sono stati recuperati, dall'Agenzia delle Entrate, le planimetrie catastali, le visure e l'elenco delle unità costituenti l'edificio.

Nell'accesso agli Atti presso l'archivio del Comune di Sasso Marconi non sono state trovate le Certificazioni di Conformità degli impianti.

A tal proposito si ricorda che l'obbligo del documento fu introdotto con la **legge n. 46 del 1990**, quindi successivamente all'epoca della costruzione e del rilascio del certificato di abitabilità.

Ora vige il **Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008**, che ha riordinato le norme concernenti la sicurezza degli impianti.

Nel caso in esame, essendo gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della legge, e non essendo possibile trovare la dichiarazione di conformità, si rinvia alla "**Dichiarazione di Rispondenza**", che deve essere redatta a cura di uno dei soggetti previsti dall'art. 7 comma 6 del DM 37/08 che di seguito si riporta

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.





D / E - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti con la scorta di quanto approvato dal Comune di Sasso Marconi e dal confronto tra quanto rilevato e gli atti autorizzativi sono emerse alcune lievi difformità, evidenziate nell'elaborato grafico allegato. (All. C3)

Le difformità non sono riferibili a lavori eseguiti successivamente la costruzione dell'edificio, ma si tratta di variazioni apportate dal costruttore al momento dell'edificazione dell'immobile (varianti in corso d'opera).

Le differenze non interessano solo le unità oggetto di valutazione ma anche le parti comuni del fabbricato (ubicazione vano ascensore, geometria sagome corridoi e scale) e altri alloggi che costituiscono l'intero edificio.

Con l'intento di verificare le regolarità dell'intero edificio lo scrivente si è rivolto all'amministratrice del condominio rag. Simona Trebbi che ha incaricato il perito edile Giuseppe Ho, iscritto nell'albo dei periti industriali edili della provincia di Bologna con il n. 345, di eseguire l'accertamento sull'intero edificio e procedere alla eventuale richiesta di sanatoria edilizia.

Il sottoscritto ha partecipato alle varie fasi dei rilievi e degli accertamenti eseguiti dal tecnico incaricato dall'amministratrice.

Dai rilievi eseguiti si è appurato che le modeste differenze dello stato di fatto dell'immobile interessano sia l'alloggio ex Bonfiglioli sia le parti comuni sia, di riflesso, gli altri alloggi.

Infatti si è rilevata una larghezza della sagoma dell'edificio di 11,20 m. in luogo della quota di 10,80 approvata, una diversa collocazione dell'ascensore condominiale ed alcune difformità delle parti sia comuni che esclusive del piano seminterrato.

Trattandosi di differenze che interessano l'intero edificio è stato eseguito un completo rilievo dell'intero fabbricato e reperita la documentazione presso gli uffici tecnici comunale ed erariale.

Dal raffronto delle superfici dell'intero edificio è risultato quanto segue:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Superficie rilevata mq. 1617,96 | Superficie legittima mq. 1.587,13 |
| <i>(differenza inferiore alla tolleranza del 2%)</i> | |

Contestualmente alla verifica dell'edificio la Regione Emilia Romagna emanava la legge n. 12 del 23/06/2017, in vigore dal 1° luglio 2017, di riordino della disciplina edilizia che ha chiarito i dubbi inerenti le precedenti normative stabilendo all'art. 37 che in stralcio si riporta:

".....Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non comportino il superamento del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo

..... omissis

A tali tolleranze possono essere ricondotte.....

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne....

..... omissis

.... costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

..... omissis

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013."

Attuale inquadramento urbanistico dell'immobile

Il lotto (edificio condominiale e circostante area circostante) è inserito, nel vigente PSC - Piano Strutturale Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale in data 14.01.2008 ai sensi del comma 4 dell'Art. 32 della L.R. 20/2000 nella Tav. 1.1 - Assetto strutturale di progetto.

L'area è contraddistinta con la lettera A) che identifica gli "ambiti urbani consolidati" disciplinati dall'art. 6.2 delle norme che di seguito si riporta.

Art. 6.2. Ambiti urbani consolidati

1. (I) Gli ambiti urbani consolidati coincidono con le parti del territorio urbanizzato dei centri e nuclei caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse funzioni commerciali, terziarie, artigianali di servizio e produttive, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico, e che presentano adeguati livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere sostanziali interventi di riqualificazione.

2. (D) Il PSC riconosce all'interno di tali ambiti le peculiarità delle parti, o sub-ambiti, che li compongono, in rapporto ad una sintesi interpretativa dei diversi caratteri funzionali, morfologici, di dotazione urbana, così articolata:

a - Aree centrali. Sono costituite da tessuti residenziali con elevata componente di funzioni terziarie e di dotazioni urbane, in forte integrazione funzionale e con situazioni locali di limitata congestione.

Il PSC individua in margine o interclusi in tali sub-ambiti degli ambiti di riqualificazione urbanistica in prevalenza costituiti da spazi aperti pubblici o destinati a divenire pubblici e a costituire spazi di maggior attrattività, fruibilità, autoidentificazione sociale.

Il RUE riconosce le destinazioni funzionali specifiche e condiziona le possibilità di trasformazione d'uso al fine di evitare significativi incrementi dei livelli di congestione: sono di norma da escludere incrementi di volumi residenziali.



Il PUT definisce le manovre per l'adeguamento delle condizioni di offerta di sosta e gli interventi per la fluidificazione del traffico necessarie a ridurre le criticità.

Il Piano del Commercio favorisce le trasformazioni orientate a costruire polarizzazioni qualificate di offerta di strutture commerciali di vicinato, disincentivando la perdita di attività tradizionali.

In sostanza è legittimato l'esistente e si esclude l'incremento della superficie esistente; tra l'altro la recente *legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)* obbliga i Comuni a rivedere la disciplina urbanistica con l'obiettivo è di promuovere la riqualificazione del costruito e un consumo zero di suolo privilegiando interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, abbandonando la pianificazione dell'espansione urbana.

CONCLUSIONE IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA

In relazione alla legge di riordino e semplificazione della disciplina edilizia LEGGE REGIONALE 23 GIUGNO 2017, n. 12 pubblicata sul BURERT n. 176 dello stesso 23 giugno 2017 ed entrata in vigore il 1° luglio 2017

CONSIDERATO CHE:

- ✓ *le irregolarità geometriche e dimensionali e la diversa collocazione di impianti sono da considerarsi di modesta entità (comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017)*
- ✓ *le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e le parziali difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato rientrano nella tolleranza di cui al comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017*
- ✓ *l'amministrazione comunale non ha contestato come abuso edilizio le variazioni al momento del rilascio dell'agibilità dell'immobile (comma 1 ter art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017)*

il tecnico perito edile Giuseppe Ho ha dichiarato

che l'immobile, nello stato di fatto accertato e sulla base delle valutazioni visive e ai rilievi dimensionali risulta **REGOLARE** nel profilo edilizio in quanto le modifiche apportate rispetto alle autorizzazioni originarie non costituiscono violazioni edilizie e non sono quindi assoggettabili a sanatoria edilizia.

Sia lo scrivente che i tecnici referenti del Comune di Sasso Marconi hanno condiviso la conclusione.





Attestato di Prestazione Energetica

Al sensi dell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvato con Delibera dell' Assema legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, per il trasferimento o locazione di immobili è necessario allegare l'Attestato di Prestazione Energetica.

In seguito all'approvazione della delibera di Giunta regionale n. 1275 / 2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici" (certificazione energetica), entrata in vigore il 1° ottobre 2015, il sistema regionale di attestazione della prestazione energetica degli edifici è stato ridefinito e in conformità a tali disposizioni, in Emilia Romagna è obbligatorio procedere all'attestazione della prestazione energetica nel caso di: edifici esistenti, nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione.

L'Attestato di prestazione energetica (Ape) degli edifici deve essere predisposto e rilasciato da un soggetto certificatore accreditato dalla Regione e registrato nel sistema telematico "S.A.C.E. - Sistema certificazione energetica degli edifici".

Dal 21 febbraio 2014 per coloro che non allegano l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al contratto di vendita e di locazione è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 18.000 euro.

F - CONFORMITA' CATASTALE

La sagoma dell' edificio risulta correttamente inserita nella mappa e l'ubicazione corrisponde allo stato dei luoghi.

Le piante catastali dell'alloggio e dell'autorimessa, presentate dopo la costruzione dell'edificio, rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

La classificazione risulta corretta in quanto l'alloggio è stato inserito nella categoria A/3 - classe di merito n. 2 (Abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili) e l'autorimessa nella categoria C/6 (rimesse, autorimesse) in base agli atti emanati nel 1939 (costituzione N.C.E.U.).

Quindi sia la rappresentazione grafica che il censimento risultano catastalmente corretti.



G - PERIZIA DI STIMA GIURATA

Nella certezza di aver applicato al meglio le capacità professionali lo scrivente conferma, sotto la propria personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della presente relazione.

La presente perizia viene quindi asseverata nella sede del Tribunale di Bologna.

H / I - VERIFICA DEI REQUISITI DI INTERESSE CULTURALE ED EVENTUALE RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

Per quanto concerne l'apposizione del vincolo delle prescrizioni di tutela la materia è regolamentata dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004)

Nello specifico l'art. 12 del D. Lgs 42/2004 prevede che gli immobili appartenenti a enti pubblici, che rivestano interesse storico- artistico e risalgano ad oltre cinquant'anni e siano di autore non più vivente, siano sottoposte ad un apposito procedimento di verifica, volto ad accertare la sussistenza o meno di detto interesse.

Il decreto legge 70/2011 ha introdotto alcune modifiche al codice dei beni culturali tra le quali l'estensione a 70 anni (dagli originari 50) del periodo per sottoporre il patrimonio immobiliare pubblico alla verifica di interesse culturale.

Nel caso in esame si è alla presenza di un bene privato all'interno di edificio condominiale costruito nel 1978 (38 anni fa).

Inoltre l'edificio è una costruzione seriale, priva di qualsiasi elemento di pregio artistico o architettonico. Mancano di conseguenza le qualità principali (edificio pubblico e vetustà settantennale) per l'assoggettamento al vincolo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Quindi in relazione quanto sopra esposto

si dichiara

che l'immobile in oggetto non è soggetto a presunzione di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 poiché si tratta di edificio privato, di vetustà trentottennale e privo di elementi di qualsiasi pregio artistico o architettonico.

L - ALTRE ATTIVITÀ PER DARE LA PRESTAZIONE COMPLETA IN OGNI PARTE.

A integrazione di quanto previsto nel disciplinare lo scrivente ha ritenuto opportuno descrivere le caratteristiche intrinseche / estrinseche dell'immobile (riportato nel



paragrafo ".....Rilievo dell'immobile") ed ha aggiunto, tra gli allegati, "documentazione fotografica" inerente il bene.

Inoltre procede alla valutazione economica sia del valore di mercato sia del potenziale canone locatizio ritraibile.

M – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Andamento delle compravendite

Le analisi dei "Rapporti immobiliari" della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate confermano il perdurare della crisi del settore, iniziata nel 2007 dopo un lungo ciclo di crescita.

Solo nell'ultimo anno si è verificata una modesta crescita dei volumi di compravendite; le unità compravendute restano comunque al di sotto dei valori pre-crisi.

Andamento delle quotazioni

Anche le quotazioni evidenziano una progressiva riduzione dal 2008. Le quotazioni medie sono diminuite di anno in anno; nell'ultimo periodo sembra i prezzi siano stabili ma non si assiste ancora ad una ripresa.

Quesito di stima e criterio

Si tratta di conoscere il valore economico del bene per determinare l'utilità della donazione della sig.ra Anna Bonfiglioli.

La stima economica è eseguita con il criterio "comparativo" ovvero in base ai prezzi riscontrabili nelle transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sull'assunto che "*un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità*".

L'applicazione di tale criterio è possibile per la disponibilità di prezzi concernenti beni simili nella medesima zona, reperibili sia tramite *indagini dirette* sia *indagini indirette*.

Indagini di mercato

Allo scopo di utilizzare il criterio di stima del "valore di comparazione", il mercato immobiliare locale è stato oggetto di attente indagini rivolte sia verso le cosiddette "fonti accreditate" o "indirette", che forniscono indicazioni sui valori degli immobili ubicati nella

zona sia verso le "fonti dirette", ossia reperimento di dati tecnici ed economici relativi a beni immobili recentemente oggetto di compravendita. Questa seconda ricerca si è indirizzata solo verso immobili analoghi (sia per caratteristiche sia per dimensioni) quelli oggetto della presente perizia.

Informazioni desunte da fonti indirette

Quali fonti indirette sono state quindi considerate i valori delle banche dati più attendibili, che sono l'Osservatorio Immobiliare di Bologna e provincia edito dal consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

I valori di riferimento indicati per le due destinazioni immobiliari considerate (civile abitazione e ufficio) hanno un valore unitario medio come di seguito indicato.

ABITAZIONI CIVILI

Banca dati F.I.A.I.P.: minimo €/mq. 1.500 - massimo €/mq. 1.600

Banca dati O.M.I.: minimo €/mq. 1.600 - massimo €/mq. 2.100

AUTORIMESSE

Banca dati F.I.A.I.P.: minimo €. 13.000 - massimo €. 16.000

Banca dati O.M.I.: minimo €. 15.000 - massimo €. 20.000

Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. Agenzia delle Entrate

| | | Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 | | | |
|------------------------------|--------------------|--|-------|--|-----|
| | | Provincia: BOLOGNA | | Comune: SASSO MARCONI | |
| | | Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO | | Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 | |
| | | Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico | | Destinazione: Residenziale | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq.) | | Valore locazione (€/mq./mese) | |
| | | Min | Max | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2.300 | 2.800 | | |
| Abitazioni civili | Normale | 1.700 | 2.200 | 3,5 | 5,0 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.600 | 2.100 | 3,0 | 4,0 |
| Box | Normale | 1.350 | 1.550 | 3,0 | 4,5 |
| Ville e villini | Normale | 1.700 | 2.100 | | |
| Ville e villini | Ottimo | 2.300 | 2.800 | | |

Geom. Donato Tinari

Mistero dell'Economia e delle Finanze
 CARCA DA BOLLO €16,00
 SEBICI/00
 00004441 00007028 41258007
 00055577 07/07/2018 19:13:21
 4578-00088 EBAZ416470421E
 IDENTIFICATIVO 01121355357869

Stralcio Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.

COMPRAVENDITE PROVINCIA
 VALORI ESPRESSI IN EURO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE
 COMUNE **SASSO MARCONI**
 FRAZIONE **CAPOLUOGO**

| ABITAZIONI | | | UFFICI | |
|------------|-------|-------|--------|-------|
| 2.100 | 1.500 | 800 | 1.300 | 1.000 |
| 2.600 | 1.600 | 1.100 | 1.600 | 1.300 |

| CAPANNONI | | NEGOZI | | AUTORIMESSE | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|-------|
| 550 | 450 | 500 | 400 | 1.400 | 1.100 |
| 650 | 550 | 600 | 500 | 1.700 | 1.300 |

CAPANNONI/NEGOZI: VALORI ESPRESSI IN EURO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE
 AUTORIMESSE: VALORI ESPRESSI IN EURO A COPERTURA

LOCAZIONI
 ABITAZIONI: VALORI ESPRESSI IN EURO / CANONE MENSILE
 UFFICI - NEGOZI - CAPANNONI: VALORI ESPRESSI IN EURO / MQ / ANNO

| ABITAZIONI | | | UFFICI | | NEGOZI | | CAPANNONI | |
|------------|-----|-----|--------|----|--------|----|-----------|----|
| 350 | 420 | 550 | 80 | 50 | 60 | 50 | 30 | 20 |
| 400 | 500 | 700 | 90 | 60 | 100 | 60 | 40 | 30 |



Informazioni desunte da fonti dirette

Nei primi mesi dell'anno 2018 sono state svolte indagini di mercato, mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nella provincia di Bologna.

I prezzi rilevati per gli alloggi nel comune di Sasso Marconi sono i seguenti:

RIF. 1
 OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa - 1° piano (*)
 DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 90
 FONTE: Ag. etiCase DATA: gennaio / aprile 2018
 PREZZO: € 139.000,00= PREZZO UNITARIO €/m² 1.544,00=
 (*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 2
 OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (*)
 DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 115
 FONTE: Ag. La Palafitta DATA: gennaio / aprile 2018
 PREZZO: € 180.000,00= PREZZO UNITARIO €/m² 1.565,00=
 (*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

Geom. Donato Tinari

RIF. 3

OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (*)

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 75

FONTE: Ag. Tecnocasa

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 115.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m² 1.533,00=

(*) Edificio adiacente la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 4

OGGETTO: Trilocale in palazzina in via dell'Europa (*)

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 90

FONTE: Ag. Gabetti

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 140.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m² 1.550,00=

(*) Edificio nelle vicinanze la palazzina in via dell'Europa 6

RIF. 5

OGGETTO: Appartamento in via Ca' Bura

DATI RELATIVI ALLA CONSISTENZA: Superficie m² 110

FONTE: Ag. Gabetti

DATA: gennaio / aprile 2018

PREZZO: € 178.000,00=

PREZZO UNITARIO €/m² 1.618,00=

Si determina quindi la "media" delle indagini di mercato sia per le "fonti dirette" degli operatori immobiliari che di quelle "indirette" (Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e F.I.A.I.P – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della provincia di Bologna).

Il valore medio di un appartamento usato in buono stato in zona centrale del comune di Sasso Marconi in base ai valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è pari a 1.850 €/mq., quello della banca dati F.I.A.I.P – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della provincia di Bologna è di 1.550 €/mq. mentre dalle indagini dirette risulta un importo di 1.560 €/mq.

A proposito dei valori reperiti si precisa che gli stessi sono riferiti a immobili offerti in vendita, quindi si ritiene di dover operare una decurtazione del 10% quale alea di trattativa. Quindi il valore delle indagini dirette viene arrotondato in 1.400 €/mq.





Comunque si evidenzia che i valori sopra riportati, soprattutto quelli dell'O.M.I. e delle indagini dirette, sono riferiti ad alloggi usati ma in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento in argomento, pur essendo in buone condizioni, ha la necessità di alcune opere manutentive di carattere sia ordinario sia straordinario quali la sostituzione di tutti gli infissi esterni (funzionanti ma obsoleti), la sistemazione delle tapparelle (sostituzione cinghie e molle di avvolgimento), il rifacimento del bagno (funzionale ma obsoleto), la tinteggiatura degli ambienti, la verifica della funzionalità degli impianti con adeguamento di quello elettrico.

Di ciò si è tenuto conto arrotondando il prezzo unitario in €. 1.400,00= per metro quadro di superficie.

Si calcola quindi il "valore" dell'alloggio come segue:

| |
|--|
| SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 100 |
| VALORE UNITARIO €. /MQ. 1.400,00= |
| MQ. 100 X €. /MQ. 1.400 = €. 140.000,00= |

Il valore di €. 140.000,00= (euro centoquarantamila/00) rappresenta quindi il valore di mercato dell'appartamento al quale bisogna aggiungere il costo dell'autorimessa.

Si precisa che il valore così stimato considera lo stato dei luoghi come in essere, con locali liberi da persone ma con alcune suppellettili da rimuovere e tiene conto della presenza di area comune pertinenziale.

Per determinare il valore dell'autorimessa, che può contenere n. 1 autovettura di medie dimensioni sono state svolte indagini sia dirette che indirette, analogamente l'alloggio. Sono stati inoltre considerati lo spazio per le manovre di accesso, l'altezza dell'apertura e la buona profondità del vano.

In base a tali elementi si ritiene congruo stabilire il valore dell'autorimessa, "a corpo" e non a misura, in €. 15.000,00= (euro quindicimila/00).

Pertanto il valore dell'intero bene è stimato pari a €. 140.000,00 + €. 15.000,00 = €. **155.000,00=** (centocinquantacinquemila/00).

DETERMINAZIONE DELL'IPOTETICO CANONE DI LOCAZIONE

Il valore prima determinato è da intendersi riferito all'immobile "libero da vincoli locativi".

Al momento non si conosce la destinazione del bene ovvero se L'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna intende vendere o affittare il cespite.

Anche per la determinazione del valore locativo sono state compiute opportune indagini di natura diretta e indiretta nella zona in cui l'edificio è posizionato.

In particolare per quanto concerne le indagini indirette sono stati esaminati:

- 1) l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI)
- 2) l'osservatorio immobiliare della Fiaip (federazione italiana agenti immobiliari professionali).

Informazioni desunte da fonti indirette

I valori di riferimento indicati per la destinazione considerata (alloggio in buone condizioni ubicato nel capoluogo) hanno un importo unitario come di seguito indicato.

| |
|--|
| OSSERVATORIO F.I.A.I.P. <u>Alloggi in buone condizioni di 3-4 vani</u> Minimo 420,00 €/mese Massimo 500,00 €/mese |
|--|

| |
|--|
| OSSERVATORIO O.M.I. <u>Alloggi in buone condizioni di 3-4 vani</u> Minimo 300,00 €/mese Massimo 400,00 €/mese |
|--|

Informazioni desunte da fonti dirette

Nei primi mesi dell'anno 2018 sono state svolte indagini mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nel comune di Sasso Marconi.

Da tali ricerche risulta un canone, per un alloggio di circa 100 mq. in buone condizioni costituito da n. 4 vani che oscilla tra 420 e 500 €/mese, sostanzialmente coincidente con quello massimo dei borsini.

Si ritiene quindi equo considerare un valore locativo medio di 450 €/mese per l'alloggio e la cantina oltre a 60 €/mese per l'autorimessa e così per un totale di 510 €/mese.

CONCLUSIONI

A chiusura della presente relazione si riportano in sintesi le conclusioni cui si è pervenuti. In seguito all'incarico ricevuto lo scrivente ha rilevato le caratteristiche, le condizioni e la consistenza del bene. Inoltre ha eseguito le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici per verificare la regolarità edilizia dell'immobile.

Si è appurato quanto segue:

- I. Il bene è costituito da n. 2 unità immobiliari (alloggio e autorimessa) correttamente censiti nel Catasto Urbano, come riportato nel paragrafo B;





- II. La consistenza commerciale è di 100 mq. per l'alloggio e di 23,40 mq. per l'autorimessa, come precisato nel paragrafo B dove sono indicate anche le superfici dei singoli ambienti;
- III. L'alloggio è in buone condizioni manutentive;
- IV. Il valore della quota dei millesimi di proprietà generale sull'intero edificio è pari a 50,83 millesimi.
- V. non sono state trovate le Certificazioni di Conformità degli impianti: è quindi necessario produrre la "Dichiarazione di Rispondenza", in merito alla impiantistica sia elettrica che idrotermosanitaria
- VI. nonostante siano state realizzate modeste varianti in corso d'opera non è necessario chiedere sanatoria edilizia in relazione Legge Regionale 23 giugno 2017 in vigore il 1° luglio 2017 in quanto:
- *le irregolarità geometriche e dimensionali e la diversa collocazione di impianti sono da considerarsi di modesta entità;*
 - *le irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni e le parziali difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato rientrano nella tolleranza di cui al comma 1 bis art. 17 della legge n. 12 del 23 giugno 2017*
 - *l'amministrazione comunale non ha contestato come abuso edilizio le variazioni al momento del rilascio dell'agibilità dell'immobile*
- VII. è necessario produrre l'Attestato di prestazione energetica (Ape) da parte di soggetto certificatore accreditato dalla Regione e registrato nel sistema telematico "S.A.C.E. - Sistema certificazione energetica degli edifici"
- VIII. l'immobile non è soggetto a presunzione di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 poiché si tratta di edificio privato, di vetustà trentennale e privo di elementi di qualsiasi pregio artistico o architettonico.
- IX. Il probabile valore di mercato del bene è di €. 155.000,00 (alloggio e autorimessa)
- X. Il probabile canone di locazione del bene è di €. 510/mese pari a 6.120 €/anno.

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti inerenti il presente elaborato.

In fede

Geom. Donato Tinari

Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna

Bologna, giugno 2018



TRIBUNALE DI BOLOGNA



Cr. 8253



L'anno - 9 LUG. 2018 il giorno _____ del mese di _____

nella sede del Tribunale , avanti al sottoscritto cancelliere e' comparso/a :

Geom Donato Tinari

Identificato /a con documento C.I. BOLOGNA AV0677338

rilasciato del 20/6/2018 il _____

il quale consapevole delle sanzioni penali cui puo' incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere , di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000 ,richiede di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione /traduzione e pronunciando la formula di rito dichiara dio avere fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate.

L.e.s.

Geom. Donato Tinari

Donato Tinari

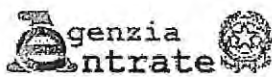
FUNZIONARIO
Roberto Fantini

Roberto Fantini

Allegati:

- A1 - visura catastale alloggio
- A2 - visura catastale autorimessa
- A3 - estratto di mappa catastale
- A4 - planimetria catastale alloggio / cantina
- A5 - planimetria catastale autorimessa
- B1 - stralcio progetto costruzione edificio (alloggio)
- B2 - stralcio progetto costruzione edificio (autorimessa e cantina)
- C1 - pianta alloggio al 1° piano e autorimessa / cantina interrati (rilievo)
- C3 - pianta autorimessa / cantina interrati (rilievo)
- C3 - elaborato grafico con evidenziate difformità edilizie
- D1 - copia licenza edilizia costruzione edificio
- D2 - copia certificato di abitabilità
- D3 - copia collaudo statico edificio
- E - documentazione fotografica





Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 22.41.29 Fine
Visura n.: T337036 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972) Provincia di BOLOGNA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 62 Particella: 279 Sub.: 4 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 62 | 279 | 4 | | | A/3 | 2 | 5,5 vani | Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte**: 97 m² | Euro 497,09 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo VIA DELL' EUROPA n. 6 piano: 1-S1;

INTESTATO

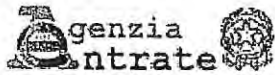
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|--|------------------------|
| 1 | AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA | 92038610371* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/2014 Voltura n. 10435.1/2015 in atti dal 28/07/2015 (protocollo n. BO0154072) Repertorio n.: 57882 Rogante: SERTORI FABRIZIO Sede: BOLOGNA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 2531 del 24/07/2015 SUCCESSIONE DI BONFIGLIOLI ANNA | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 22.42.50 Fine

Visura n.: T337052 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SASSO MARCONI (Codice: G972) Provincia di BOLOGNA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 62 Particella: 279 Sub.: 30 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 62 | 279 | 30 | | | C/6 | 4 | 17 m ² | Totale: 17 m ² | Euro 131,70 L. 255.000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo VIA DELL' EUROPA piano: S1;

INTESTATO

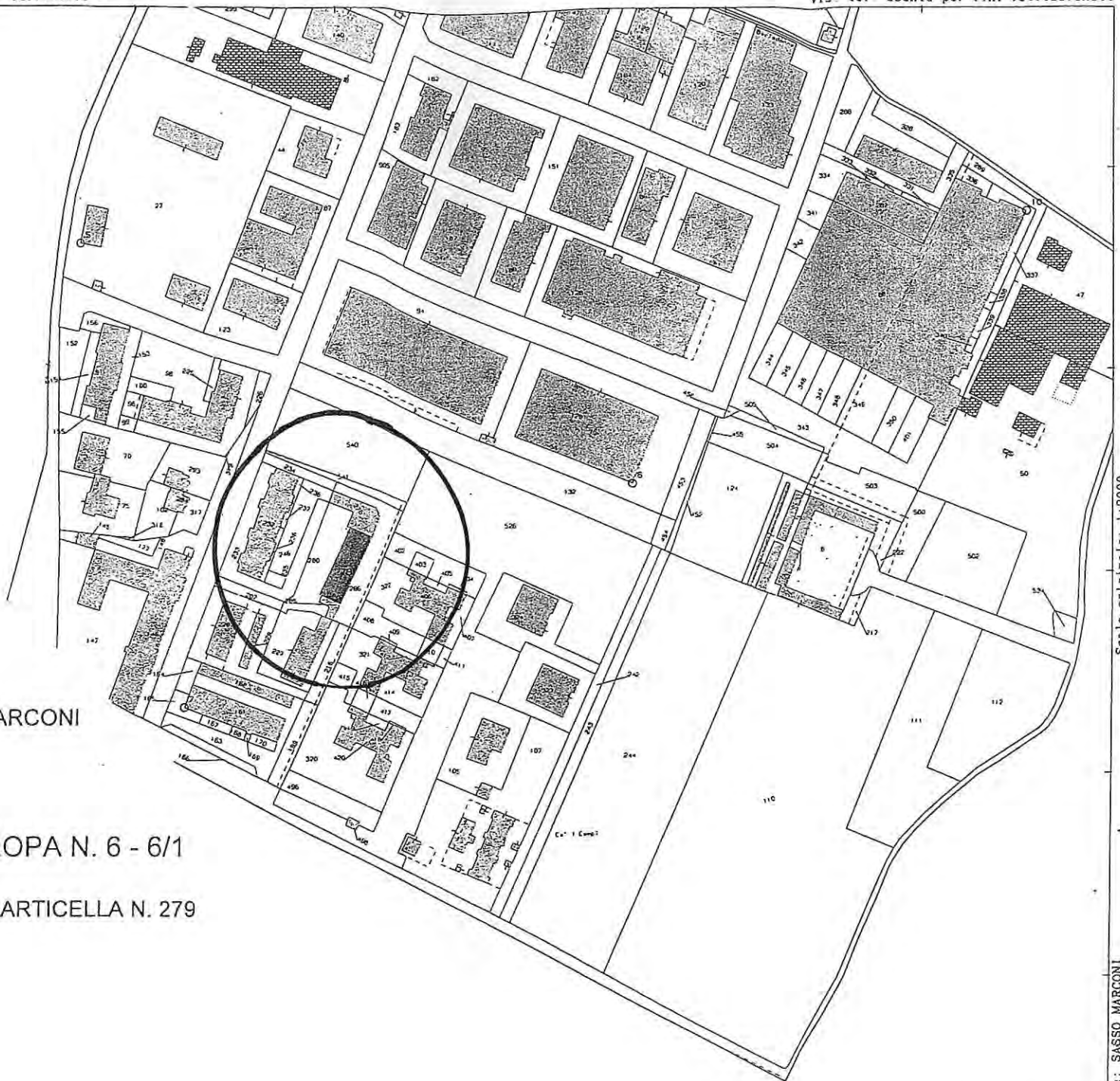
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|----------------|------------------------|
| 1 | AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA POLICLINICO S. ORSOLA- MALPIGHI con sede in BOLOGNA | 92038610371* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/2014 Voltura n. 10435.1/2015 in atti dal 28/07/2015 (protocollo n. BO0154072) Repertorio n.: 57882 Rogante: SERTORI FABRIZIO Sede: BOLOGNA Registrazione: UU Sede: BOLOGNA Volume: 9990 n: 2531 del 24/07/2015 SUCCESSIONE DI BONFIGLIOLI ANNA | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

AII. A3



COMUNE DI SASSO MARCONI

EDIFICIO IN VIA DELL'EUROPA N. 6 - 6/1

FOGLIO DI MAPPA N. 62

PARTICELLA N. 279

N=4918500

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: SASSO MARCONI
Foglio: 62



Mod. B (Nuova Guida Edilizia Urbana)

MODULARIO
Cat. B T 318



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

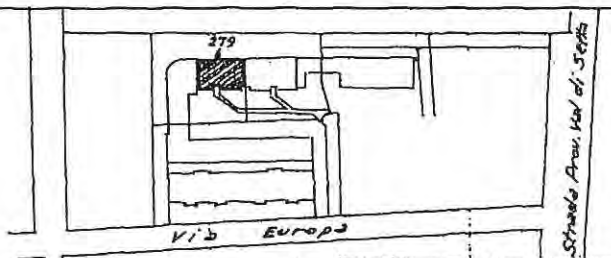
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 652)

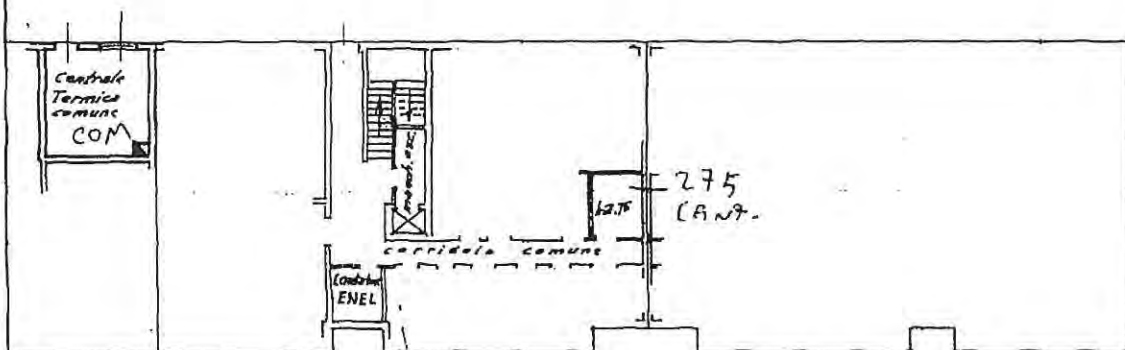
Lire 20 ¹⁷⁹ ₄

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sasso Marconi Via Europa
Ditta Soc. a.s.p.a. semplice CADECE di Covazza Valeria e C. con sede in Sasso Marconi
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna

Comune di Sasso Marconi
Foglio 62
Scala 1:2000



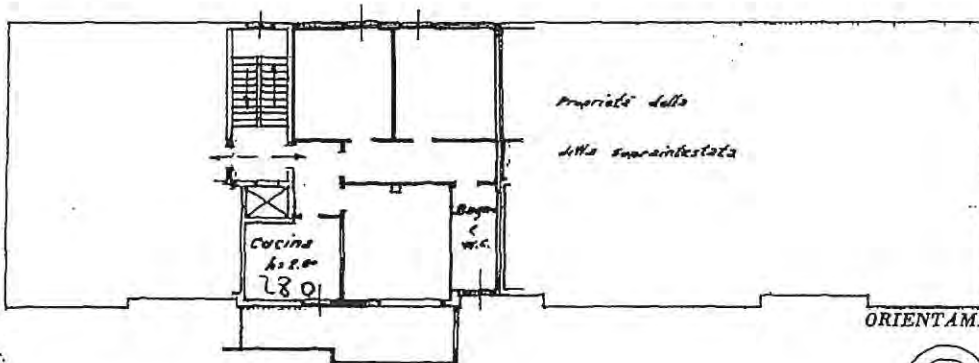
Piano Seminterrato



ABITAZIONE

10 metri

Piano 1°



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15.6.1977
AUT. PROT. N° 962

F 62
N 275 sub 4

Compilata dal geom. Luciana Fantazzini
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Bologna

DATA 13.6.1977

Firma: [Signature]

ACCETTIBILE

AII. A4



MODULARIO
F. - Cat. A. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

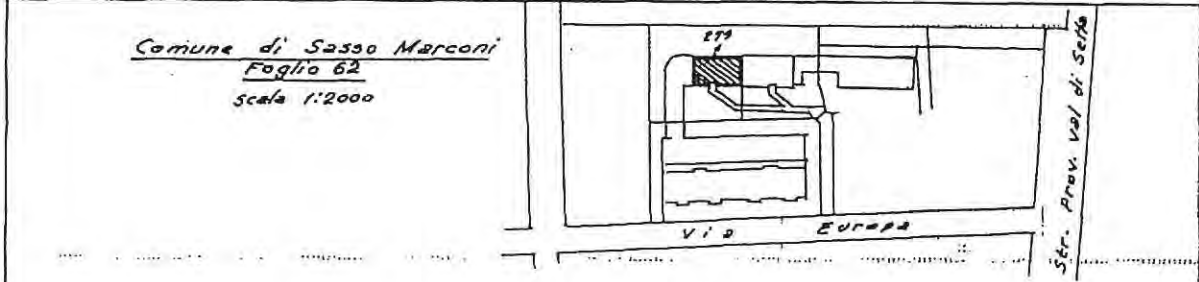
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc 20 279 11

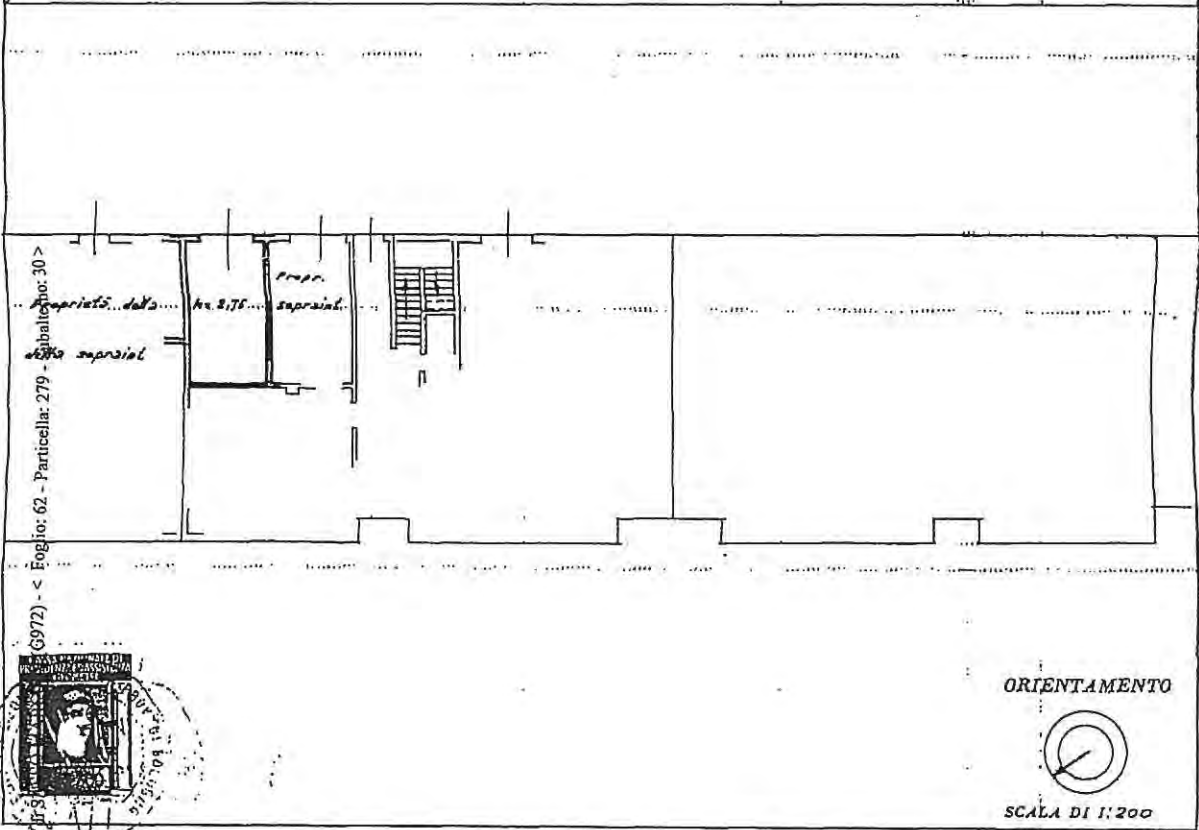
94 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SASSO MARCONI Via EUROPA
Ditta Soc. accom. semplice CADECE di Cavazza Valerio & C. con sede in SASSO MARCONI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bologna



Piano Seminterrato



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15.6.1977

FOT. N° 269

F 62

N° 279 sub 30

ACCETTABILE

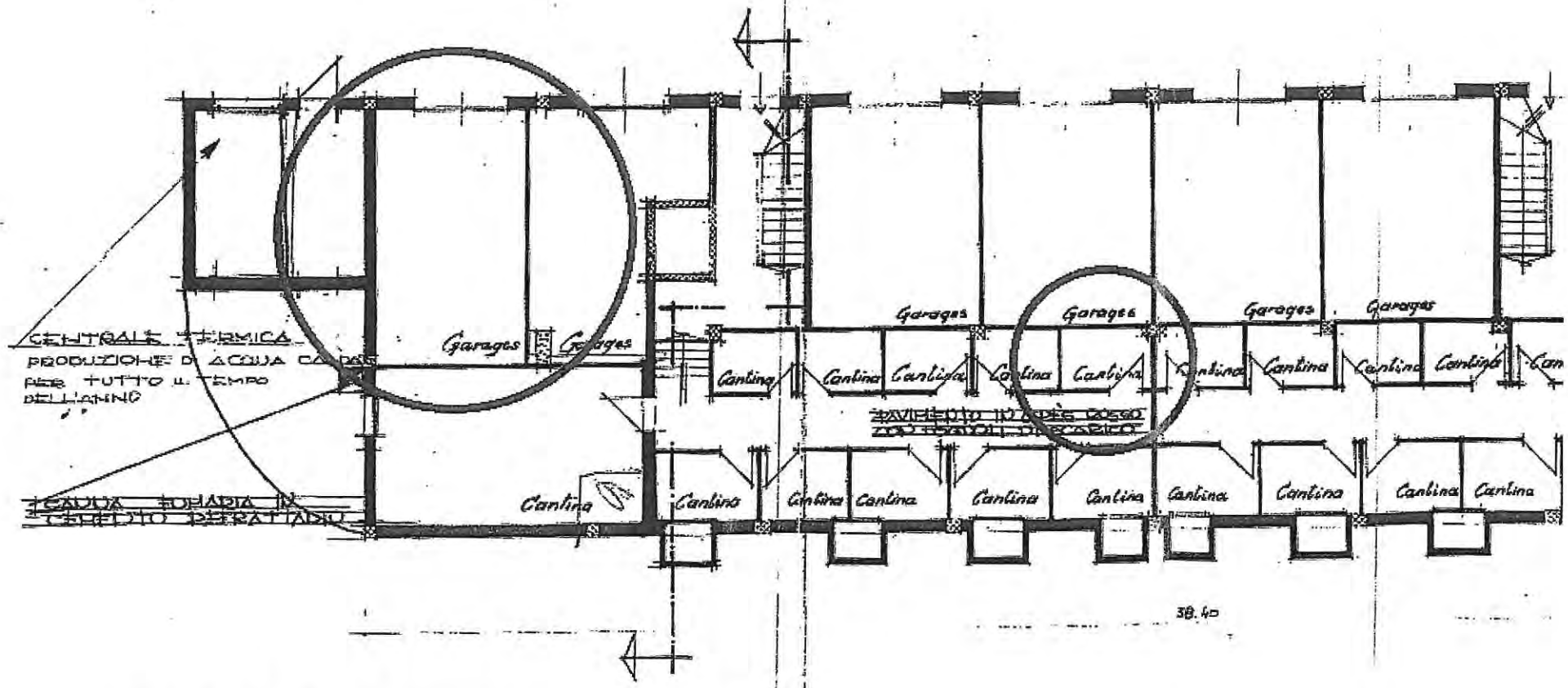
Compilata dal geom. Luciana Fantazzini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Bologna

DATA 12-6-1977

Firma: [Signature]

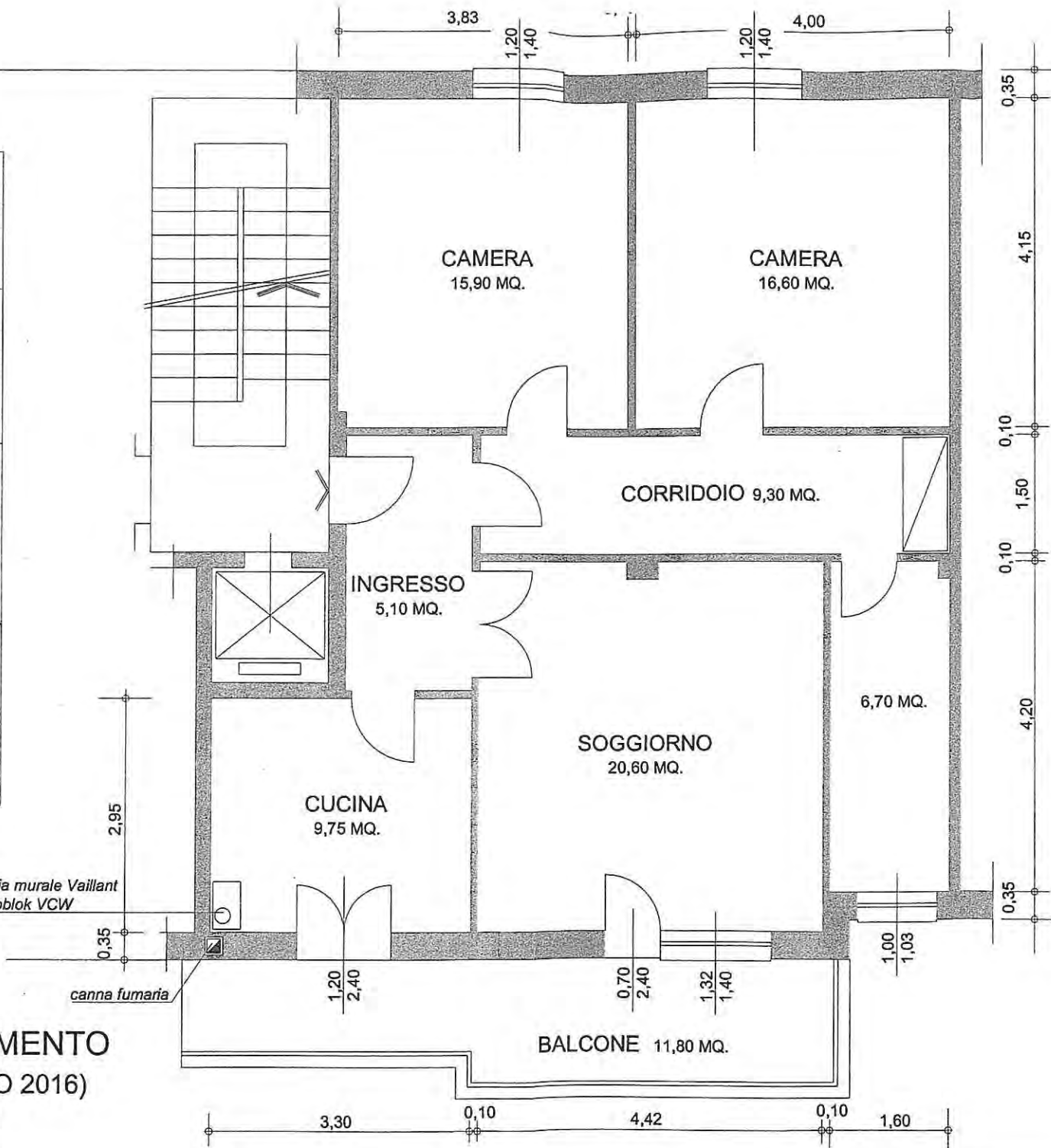
AII. A5



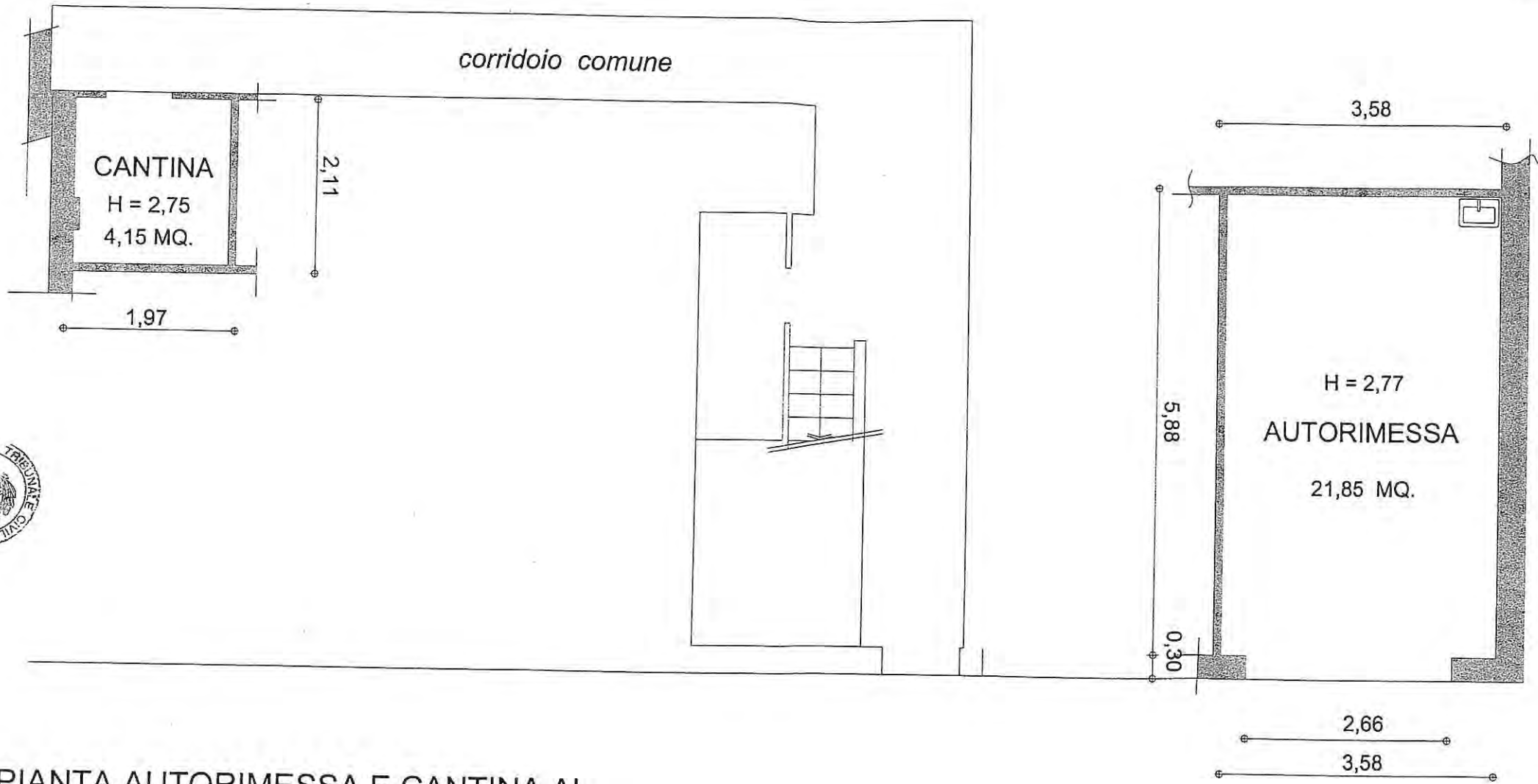
STRALCIO PIANO SEMINTERRATO PROGETTO APPROVATO PROT. 49/1975

La cantina pertinenziale l'alloggio sub. 4 e l'autorimessa sub. 30 sono cerchiare in rosso

| Destinazione | Superficie calpestabile | Superficie areoilluminante | Rapporto areoilluminante |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| INGRESSO | 5,10 mq. | | |
| CUCINA | 9,75 mq. | 2,88 mq. | 1 / 3,4 |
| SOGGIORNO | 20,60 mq. | 3,53 mq. | 1 / 5,8 |
| CORRIDOIO | 9,30 mq. | | |
| CAMERA | 15,90 mq. | 1,68 mq. | 1 / 9,5 |
| CAMERA | 16,60 mq. | 1,68 mq. | 1 / 9,9 |
| BAGNO | 6,70 mq. | 1,03 mq. | 1 / 6,5 |

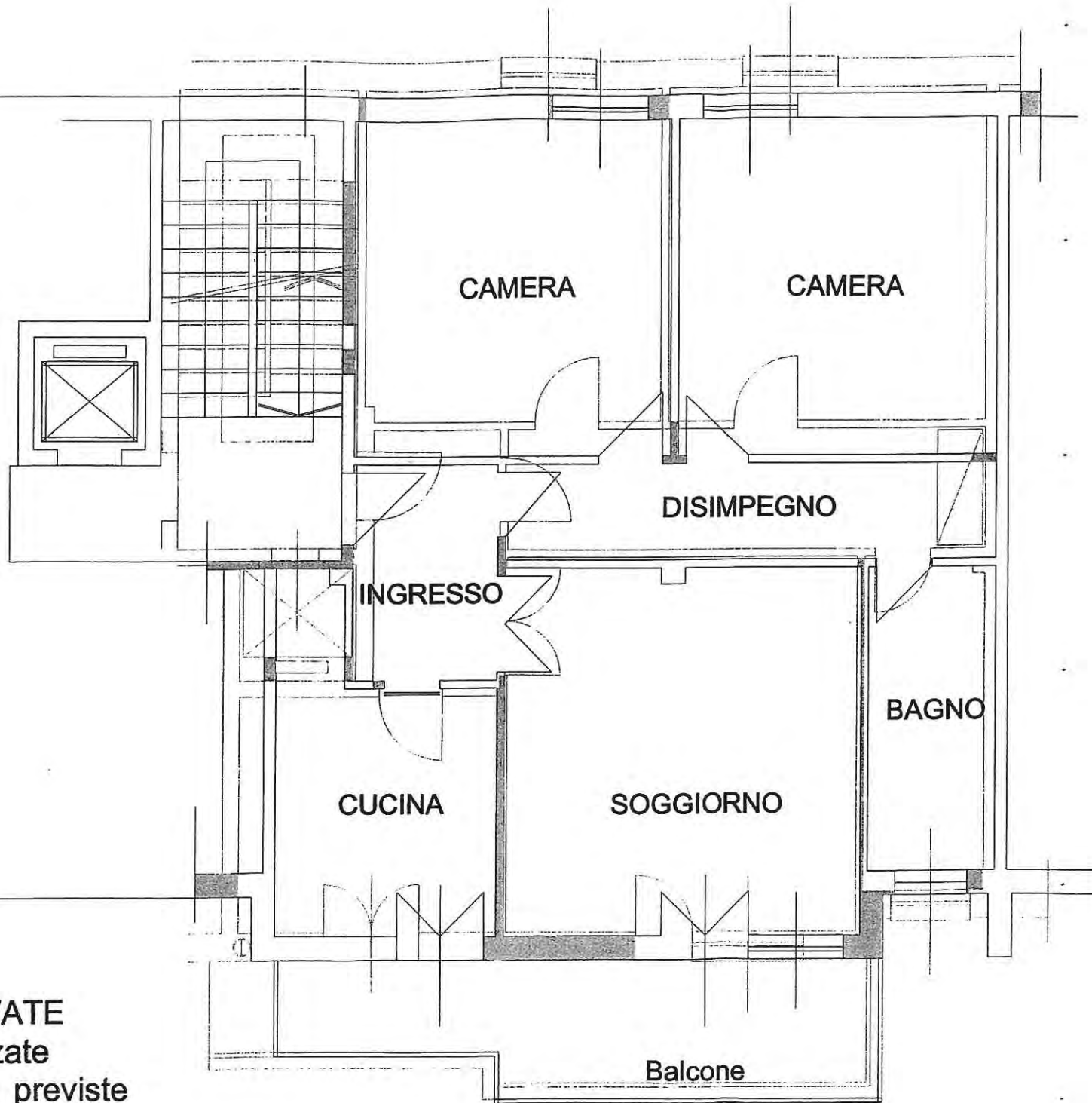


PIANTA APPARTAMENTO
 1° PIANO (RILIEVO 2016)
 SCALA 1: 50

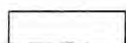


PIANTA AUTORIMESSA E CANTINA AL
PIANO SEMINTERRATO (RILIEVO 2016)
SCALA 1: 50

All. C3



DIFFORMITA' RILEVATE



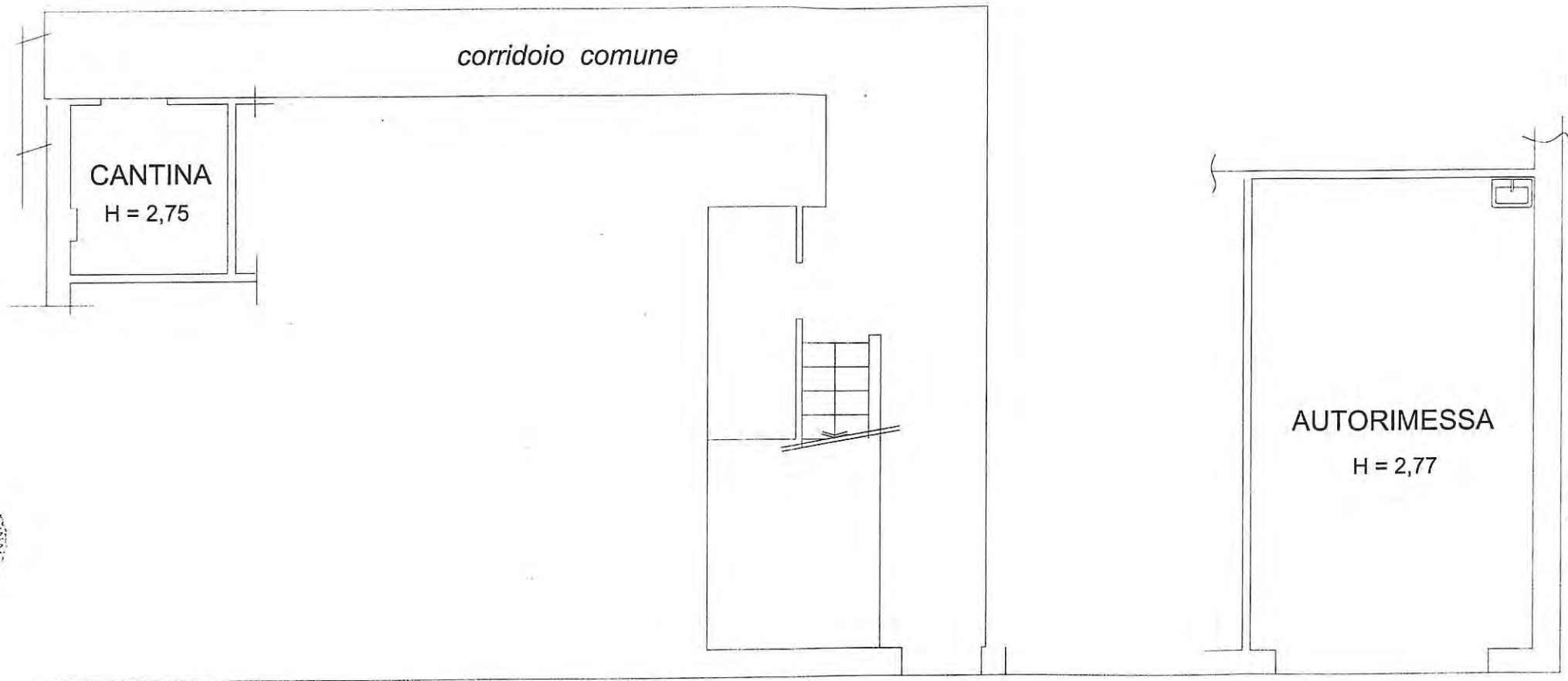
Murature non realizzate





Murature non previste

SCALA 1: 50

All. C3



DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO SEMINTERRATO

-  Murature non realizzate
-  Murature non previste

SCALA 1: 50



COMUNE DI SASSO MARCONI
PROVINCIA DI BOLOGNA

Posiz. N. 184/72

LIGENZA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI

IL SINDAGO

Vista la domanda al prot. n. 49 del 4 Gennaio 1975
con la quale il Sig. S.a.s. CADECE di Savassa Valerio
S. C.
residente a Sasso Marconi via Setta

chiede il permesso di costruire un fabbricato
in questo Comune in Via Europa
sul mappale n. 103 del foglio 62
da adibirsi ad uso civile abitazione

Visti i disegni ed il tipo allegati alla domanda stessa;

Vista la legge urbanistica del 17-8-1942, n. 1150 e modif. appr. con L. 6-8-1967,
n. 765;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Visto il regolamento di polizia locale a tutela delle strade comunali;

Sentito il parere del Tecnico Comunale;

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

C O N C E D E

NULLA OSTA

Al Sig. S.a.s. CADECE di Savassa Valerio e c.

per l'esecuzione dei lavori di cui alla domanda, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in conformità del progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, in conformità delle seguenti disposizioni:

Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo





di danno a persone e a cose ed assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tali opere;

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici e tali assiti od altri ripari devono avere gli angoli imbiancati a tutta altezza e muniti di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su di cui è collocata;

Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciali autorizzazioni dall'Ufficio Tecnico comunale e le aree così occupate devono essere restituite pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre ad un certo tempo; se nel manomettere il ruolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico per tutti gli accertamenti tecnici e sanitari del caso;

L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

Ogni appartamento deve essere munito di cassetta per le lettere posta nel vano scale;

E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato e alla destinazione dei locali pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti e leggi in vigore;

e alle condizioni seguenti:

che siano salvi e rispettati i diritti di terzi;

Che a lavori ultimati venga presentata domanda di abitabilità.



Series of horizontal lines for text entry, mostly blank.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti locali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistato.

Dalla residenza municipale, il 12 GIU 1975

IL SINDACO

[Handwritten signature]

COMUNE DI SASSO MARCONI



Referto di avvenuta pubblicazione

Il sottoscritto Masso Comune attesta di avere pubblicato all'Ufficio Tecnico di questo Comune il presente progetto per un periodo di giorni 30 e cioè dal 12-6-75 al 28-6-75

Sasso Marconi, il 30 6-75 1



COMUNE DI SASSO MARCONI
PROVINCIA DI BOLOGNA

Posiz. N. 184/72

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda al prot. n. 204 del 7 gennaio 1978
con la quale il Sig. S.a.s. CADECE di Cavassa Valeria & C

residente a Sasso Marconi via Sette I

chiede la concessione di ^{abitabilità} _{usabilità} del fabbricato
costruito in questo Comune in Via Europa c.n. 6

sul mappale n. 103 del fog. 62

da adibirsi ad uso civile abitazione

- Visto la relazione tecnica-sanitaria in data 5 aprile 1978
- Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27-7-1934 n. 1265);
- Visto i regolamenti comunali di edilizia ed igiene;
- Visto la ricevuta n. 51 del 6 aprile 1978 per l'importo di L. 125.900 dell'Ufficio PP.TT. di Sasso Marconi per l'ammontare della tassa di concessione governativa di cui al n. 29 della tabella A annessa al T.U. delle disposizioni in materia di tasse sulle concessioni governative;
- Visto la ricevuta n. 48 del 6 aprile 1978 per l'importo di L. 17.000 dell'Ufficio dell'Economato comunale per l'ammontare dei diritti sanitari;

AUTORIZZA

ad abitare / usare la costruzione di cui alle premesse:

DESCRIZIONE DELLA CASA

| P I A N I | Vani abitabili | Vani accessori | Vani integrativi |
|------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Inferiore | | 11 | 20 |
| Terreno | 14 | 4 | 4 |
| Primo | 16 | 4 | 4 |
| Secondo | 16 | 4 | 4 |
| Terzo | 16 | 4 | 4 |
| Quarto | 16 | 4 | 4 |
| Quinto | | | |
| Sottotetto : | | | |
| TOTALE | N. 78 | N. 31 | N. 40 |





Lined writing area with horizontal dashed lines.

Dalla Residenza Municipale, li 8 APR. 1978



IL SINDACO

Alberici



COLLAUDO STATICO DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO: LEGGE 5/11/ 1971 N° 1086.

OPERE in conglomerato cementizio armato eseguite per la costruzione del fabbricato di civile abitazioni, sito nel Comune di Sasso Marconi via Europa.-

DENUNCIA al Genio Civile N°625 del 21/9/1975.

Stampa del Genio Civile con numero 625 e data 21/9/1975, firmata.

COMMITTENTE: Soc. CADECE di VALERIO CAVAZZA S.A.S. via Porrettana 349 (Sasso Marconi)

PROGETTISTA GENERALE dell'opera: DOTT. ING. ISLAM SESERI via Oretti 7/2 -Bologna

PROGETTISTA-CALCOLATORE- e DIRETTORE LAVORI delle strutture: DOTT. ING. ANTONIO LELLI - via Della Grada 13 Bologna;

COSTRUTTORE - SOC. CADECE S.A.S di VALERIO CAVAZZA via Porrettana 349 -Sasso Marconi

PREMESSE

Il collaudo delle opere sopraindicato viene eseguito, per incarico della Soc. CADECE di VALERIO CAVAZZA, via Porrettana N° 349 Sasso Marconi, dal sottoscritto Dott. Ing. TERO TAMPIERI, con studio tecnico in Imola via Appia 20, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n° 1322.

Le opere da collaudare sono le strutture in con_

glomerato cementizio armato, realizzate per la costruzione del fabbricato "D" di civile abitazione, sito nel Comune di Sassse Marconi in via Europa.

In particolare si tratta di strutture in opera in conglomerato cementizio, di strutture prefabbricate della R.D.B. di Piacenza tipo "BISAP" 20+3, interasse 80, sovraccarico Kg. 200+205+ p.p., certificate d'origine. N° 394 del 1/12/75, a pannelli impiegati nel solaio al P.T.; di strutture tipo "BISAP" 20+3, int. 80" sovraccarico Kg/mq. 200+205=p.p., certificate di origine N° 395 del 1/12/1975, impiegate nei solai dei vari piani; di strutture tipo "BISAP" a pannelli 20+3 int. 80" sovraccarico Kg/mq 120+250+ p.p., certificate d'origine 394/Bis del 1/12/1975, impiegate nel solaio portante il coperto, di strutture di travetti precompresso H = 9 certificate di origine N° 395/Bis del 1/12/1975, impiegate per il tetto.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Il sottoscritto collaudatore, in base a quanto stabilita dalla legge 5/11/1971 N° 1086; visto che la relazione di calcolo delle strutture in esame e i relativi disegni, sono stati redatti secondo le regole della Scienza delle costruzioni e le prescrizioni di legge;



considerato che la visita generale delle opere,
effettuate il 29 Aprile 1977, in presenza del DOTT.
ING. LELLI ANTONIO, progettista, calcolatore e
Direttore dei Lavori delle strutture, e del
Signor VALERIO CAVAZZA, titolare della Impresa Co-
struttrice "Soc Cadece", ha dato esito positivo in
quanto le opere stesse sono conformi ai disegni di
progetto e non presentano deformazioni od anom-
lie;

visto l'esito positivo delle prove di carico ese-
guita dallo Stesso Progettista -Calcolatore e Di-
rettore dei lavori delle strutture, DOTT. ING. ANTONIO
LELLI, nei giorni 24 e 25 Febbraio 1977, i cui verba-
li vengono allegati al presente certificato;

visto i risultati positivi delle prove eseguiti
sui campioni dei materiali impiegati nelle opere,
come risulta dagli allegati certificati, rilasciati
dal Laboratorio sperimentale per la Resistenza dei
Materiali del Politecnico di Milano, certificato
N°557/3716 del 25/11/76, per i materiali ferrosi
provenienti dalle acciaierie e ferriere "LUIGI
LEALI & ODOLO";

dal Laboratorio Sperimentale per la Resistenza dei
Materiali dell'Università di Padova, certificato
N°91/780 del 24/5/77, per i materiali Provenienti



dalla Ferriera Padana di Padova;
Considerato che i valori ottenuti corrispondono
mediamente alle prescrizioni di calcolo;

CERTIFICA

che le opere in conglomerato cementizio armato,
eseguite per la costruzione del fabbricato tipo "D"
posto in Comune di Sasso Marconi via Europa, costrui-
to dalla Soc.CADECE di Valerio Cavazza, sono
pienamente collaudabili, come in effetti col pre-
sente atto collauda, e che nessuna osservazione
negativa può essere formulata circa la loro
esecuzione,

Imola 11/27/5/1977

| |
|--|
| Dott. Ing. TEMO TAMPIERI STUDIO TECNICO Via Appia, 20 - IMOLA - Tel. 4202 Ordine Ingegneri Bologna n. 1322 |
|--|

IL COLLAUDATORE

Dott. Ing. TEMO TAMPIERI



Allegati:

Verbale delle prove di carico;

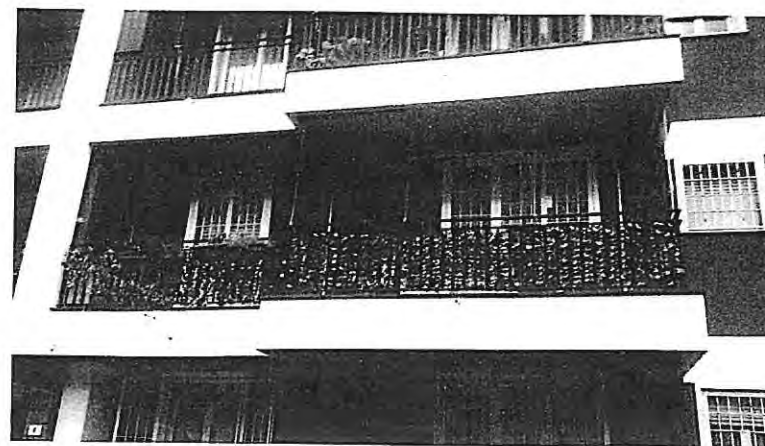
N° 2 certificati delle prove sui materiali ferrosi



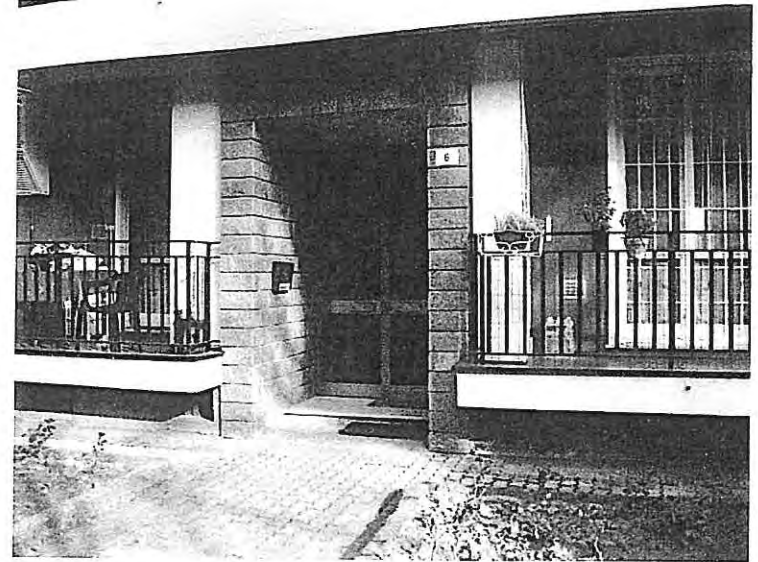
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
EDIFICIO IN VIA DELL'EUROPA N. 6 - 6/1 -- SASSO MARCONI



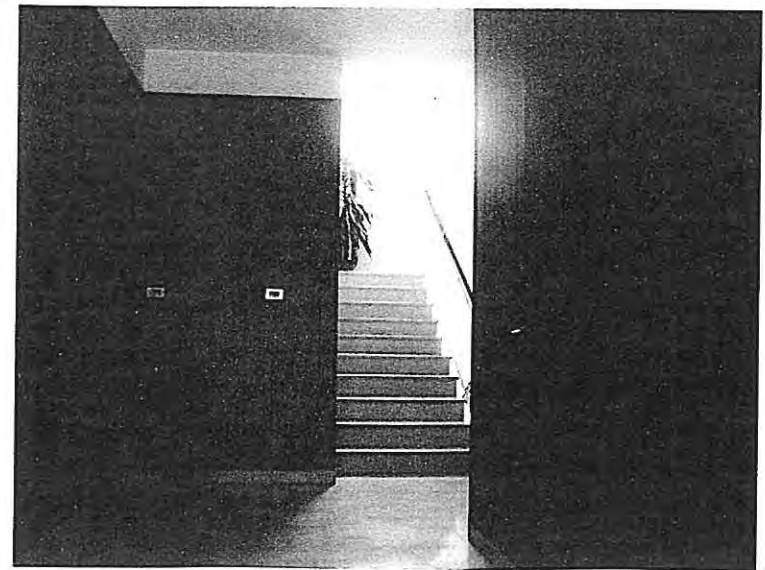
palazzina in va dell'Europa n. 6-6/1



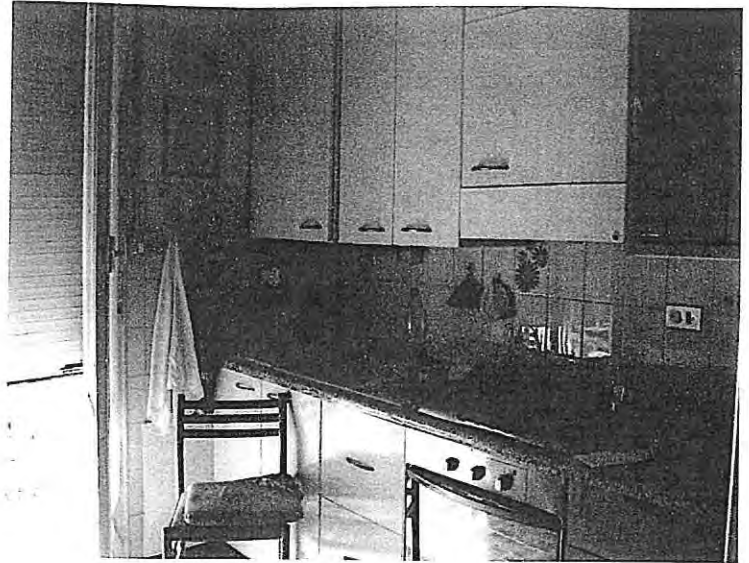
particolare terrazza ex alloggio Bonfiglioli



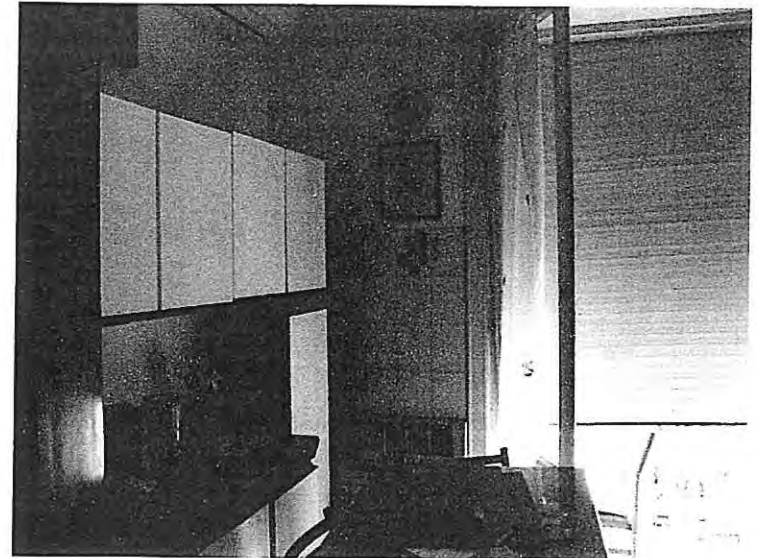
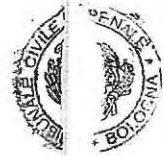
ingresso al civ. n. 6

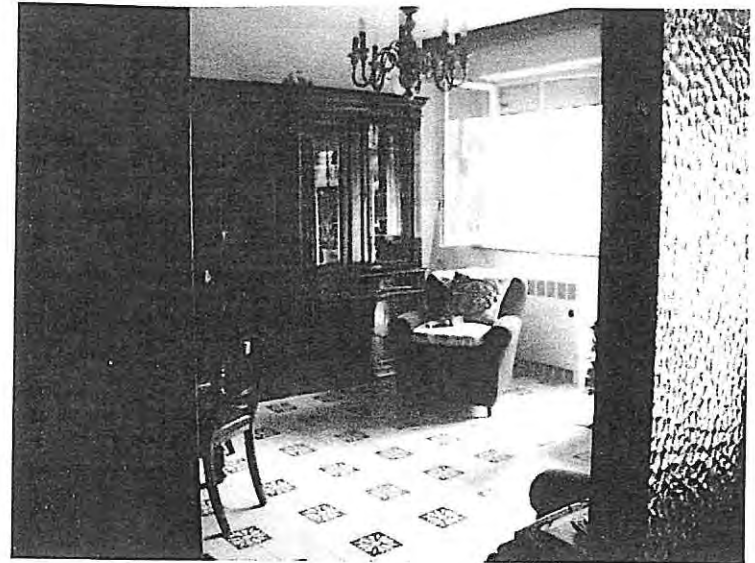


vano scala condominiale



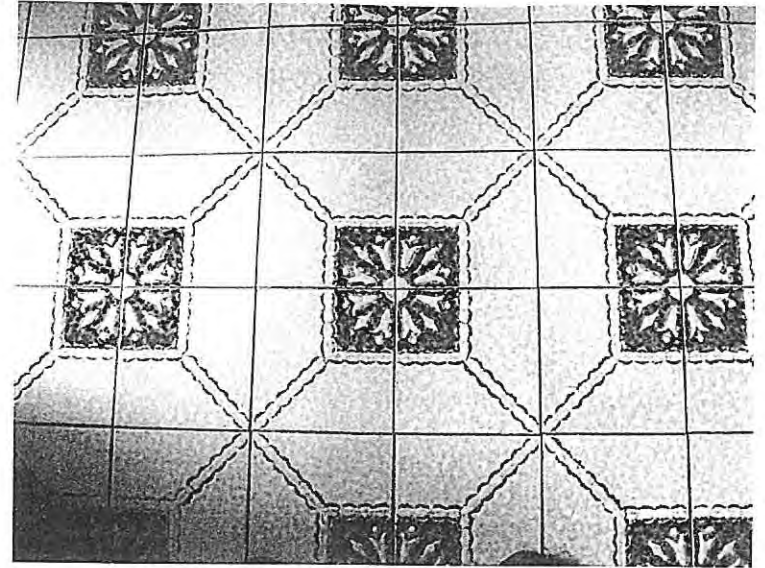
locale cucina



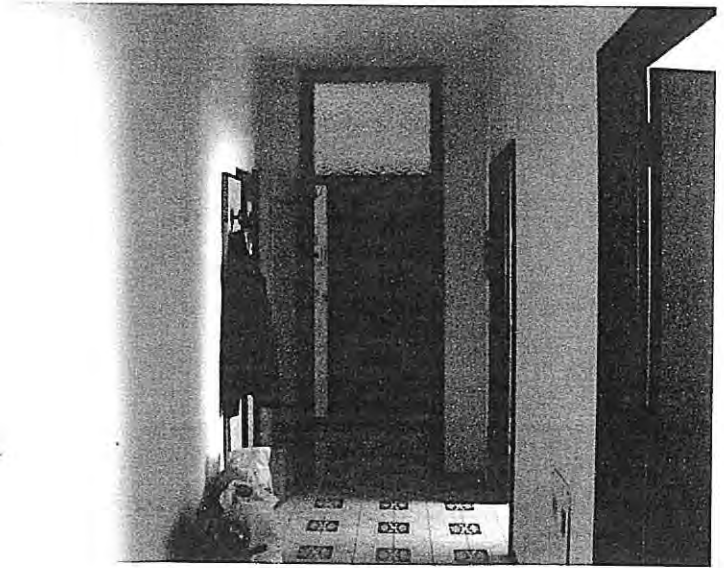


locale soggiorno





particolare pavimento



disimpegno

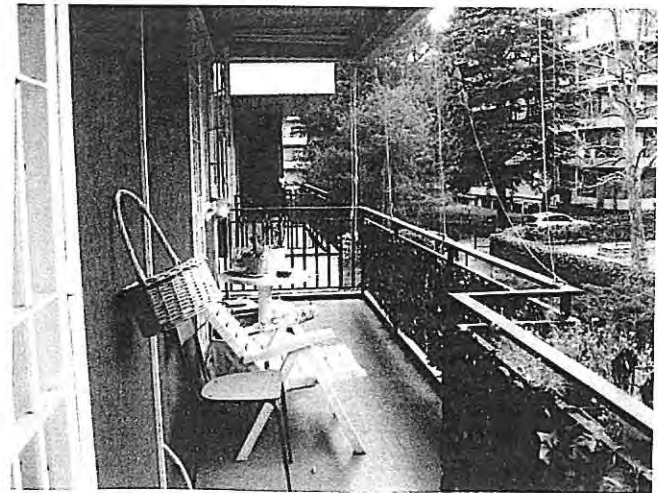


camere da letto

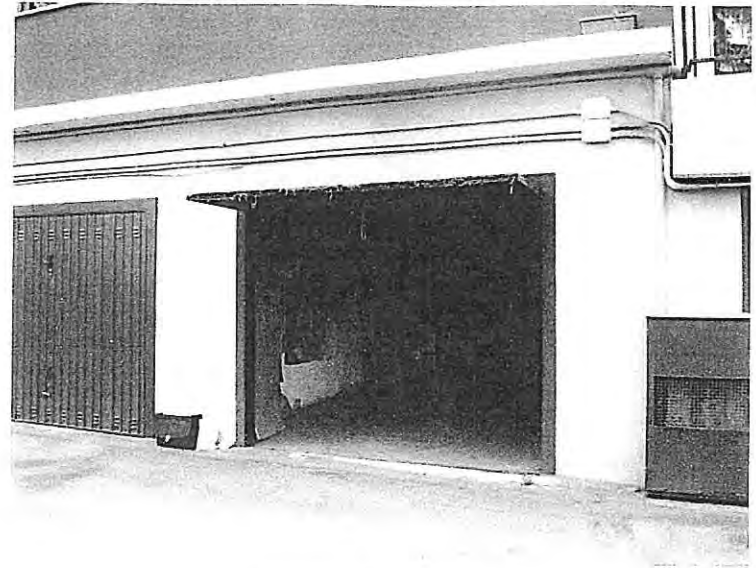




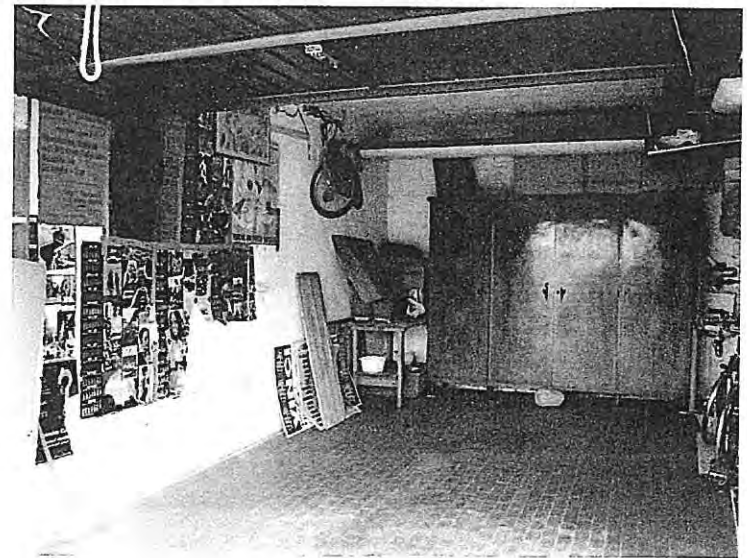
bagno



terrazza



ingresso autorimessa

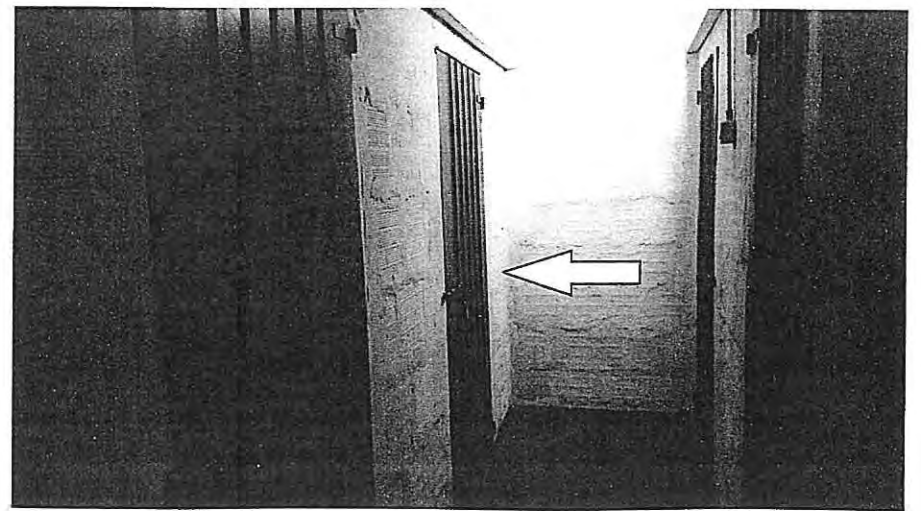


interno autorimessa





corridoio cantine



cantina di pertinenza alloggio n. 279 sub. 4

PROPOSTA DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA – VIA ALBINONI N. 12

All'Azienda Ospedaliero- Universitaria
S. Orsola di Bologna – IRCCS
Area Tecnica – Settore Amministrativo
Via Albertoni n. 15
40138 Bologna

Il/la sottoscritto/a _____
Nato/a a _____ il _____ informato/a e consapevole che:
- l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna è tenuta ad effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. n. 445/00);
- qualora dai controlli di cui sopra emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento già emanato o emanando sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. n. 445/00);
- chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e le dichiarazioni rese sono considerate come fatte a pubblico ufficiale (art. 76 D.P.R. n. 445/00);

DICHIARA

1) di essere residente a _____
Via _____ Cod.Fisc _____
Part. Iva _____ (se disponibile)
a) I_ I di agire in qualità di persona fisica per proprio nome e conto;
oppure
b) I_ I di agire in qualità di titolare della impresa individuale _____
_____ (denominazione e forma giuridica) con sede legale
in _____ Via _____;
oppure
c) I_ I di agire in qualità di legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza dell'impresa _____
(denominazione e forma giuridica) con sede legale in _____
Via _____;
con i poteri di presentare la proposta di acquisto, di assumere impegni con i terzi, nonché di contrarre il negozio di compravendita;
ed inoltre
d) I_ I che la proposta è presentata da più soggetti e che la percentuale o la parte per la quale intendo presentare la proposta è la seguente _____;
_____;

La presente proposta di acquisto è riunita insieme a quelle degli altri soggetti proponenti.
I soggetti che presentano insieme a me la proposta di acquisto sono i seguenti:

nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;
nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;
nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;

2) di voler acquistare l'unità immobiliare sita in Bologna – Via Albinoni, 12 distinta al Catasto Fabbricati foglio 296, particella 470, sub. 10 e sub. 22, avente una superficie commerciale di mq. 91 per l'abitazione e mq. 11 di superficie lorda per l'autorimessa, di proprietà dell'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna;

3) di voler acquistare la suddetta unità immobiliare al prezzo d'acquisto di € :

_____ (in cifre);

_____ (in lettere);

4) di essere a conoscenza che l'unità immobiliare non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 – 12 del D. Lgs. 42/2004;

5) di accettare, in caso di acquisto, l'onere e le spese per la rimozione e lo sgombero/smaltimento delle masserizie e materiale di risulta eventualmente presenti nell'immobile;

6) di aver preso visione della documentazione, di tutti i dati concernenti la consistenza, la situazione urbanistica e catastale, il suo stato di conservazione, lo stato delle strutture e delle sovrastrutture, ivi comprese quelle comuni, direttamente o anche a mezzo di soggetti terzi;

7) di aver preso atto che l'acquisto dell'immobile avverrà a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto e di manutenzione in cui si trova con ogni aderenza e pertinenza così come pervenuto all'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna, ivi compreso vincoli, pesi e servitù attive e passive, se e come esistenti apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere;

8) di aver preso atto che in riferimento alla normativa sugli impianti di cui al D.M. Sviluppo economico n. 37/2008 l'Azienda ospedaliero - Universitaria di Bologna esclude espressamente la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico dell'offerente/acquirente che rinuncia ad ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente/ acquirente esonera l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o risposdenze, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione. Essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spesa dell'offerente/acquirente. L'offerente/acquirente è edotto della circostanza che, ai sensi dell'art. 8 del D.M citato, in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, elettrica impegnata, la dichiarazione di conformità o risposdenza del relativo impianto dovrà essere consegnata al venditore o al distributore del servizio nel termine di trenta giorni dall'allacciamento o dalla richiesta, pena la sospensione della fornitura. L'offerente/acquirente dovrà produrre a propria cura e spese la seguente documentazione:

- aggiornamento catastale, ove necessario
- attestato di prestazione energetica
- eventuale dichiarazione tecnica di conformità catastale ed edilizia;

9) di aver preso atto che dalla data di stipulazione del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente al bene alienato, saranno a carico dell'acquirente. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria dell'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna relativi al bene acquisito ivi compresi quelli in itinere;

10) di impegnarsi ad assumere tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di trascrizione, volturazione, spese notarili, imposte ecc.;

11) di essere a piena conoscenza e di accettare senza alcuna riserva tutte le condizioni e le modalità richieste dall'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna;

12) di non avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte dell'Azienda Ospedaliero - Universitaria Policlinico S. Orsola – Malpighi di Bologna, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

13) di impegnarsi all'atto della stipulazione del rogito di procedere al pagamento in un'unica soluzione mediante consegna di assegni circolari non trasferibili emessi da una Banca di fiducia dell'acquirente intestati all'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna, per un importo pari al prezzo d'acquisto;

14) di impegnarsi, prima del rogito, a comunicare tempestivamente all' Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna - e comunque non oltre 15 giorni dalla data di presentazione della variazione alla Camera di Commercio - ogni modifica intervenuta negli assetti societari e nella struttura di impresa e negli organismi tecnici ed amministrativi;

15) che il sottoscritto quale persona fisica, o il titolare se si tratta di impresa individuale, o il socio se si tratta di società in nome collettivo, o i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, o gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società:

a) sono in possesso della piena capacità di agire e non sono stati interdetti o inabilitati ed a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

b) non hanno in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione in relazione alla sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dal D.Lgs. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui al medesimo decreto;

c) non hanno a loro carico sentenze di condanna passate in giudicato, o decreti penali di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o

più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 57, direttiva 2014/24/UE;

d) non hanno a loro carico le sanzioni interdittive di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altre sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, come indicato all'art. 32 quater del codice penale, né risultano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

e) non hanno commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

oppure in merito alle dichiarazioni di cui ai punti 15 a), b), c), d), e) si dichiara quanto segue: (precisare anche eventuali condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione) _____

16) nel solo caso di impresa o società:

a) non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o cessazione di attività, che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio precedente la presente proposta di acquisto
oppure

b) è iscritta alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato e Agricoltura di _____ al numero _____ data _____;

c) il Codice di attività è _____;

17) per tutti i proponenti: di indicare di seguito l'indirizzo (corredato da numero telefonico e, se possibile, del numeri di fax, cellulare ed e-mail) al quale l'Azienda potrà effettuare tutte le comunicazioni inerenti la proposta di acquisto:

IL SOTTOSCRITTO ALLEGA INOLTRE I SEGUENTI DOCUMENTI:

- Fotocopia documento di identità o di riconoscimento del sottoscritto

in corso di validità

oppure se scaduto con apposita dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 D.P.R. n. 445/2000, di conferma o di modifica dei dati anagrafici

- **per le società di persone e di capitali ed equiparati** la seguente documentazione, da cui si rilevi la volontà di acquistare l'immobile, il potere del legale rappresentante a presentare la relativa proposta di acquisto, ad assumere impegni con i terzi, nonché a contrarre il negozio di compravendita (delibere societarie/statuto atto costitutivo/ procure etc.);

in originale

oppure in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma II, D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

- **per gli enti pubblici** si dovrà produrre un provvedimento del competente organo, in originale o in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma ii, d.p.r. 28.12.2000 n. 445, comprovante la volontà di acquistare l'immobile, con specifica individuazione del proprio rappresentante.

in originale

oppure in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma II, D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

- **Eventuale altra documentazione (specificare):**

Data _____ FIRMA (per esteso e leggibile) _____

Informativa

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura, o comunque raccolti dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

L'Azienda, per le finalità sopra descritte, raccoglie e tratta: Dati personali di cui all'art. 4 paragrafo 1, Categorie particolari di dati personali di cui all'art.9 paragrafo 1 e Dati giudiziari, di cui all'art. 10 del Regolamento UE, relativi a condanne penali o a reati, il cui trattamento è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa per permettere la partecipazione alla procedura di gara e l'eventuale aggiudicazione.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il conferimento dei dati richiesti dall'Azienda è necessario, in base alla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica, per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.

I dati conferiti sono trattati dagli operatori dell'Azienda individuati quali Incaricati del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- Soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- Soggetti terzi fornitori di servizi per l'Azienda, o comunque ad essa legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- Altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti legali e procedurali;
- Altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti;
- Legali incaricati per la tutela dell'Azienda in sede giudiziaria.

I dati relativi al concorrente aggiudicatario della gara ed il prezzo di aggiudicazione dell'appalto saranno pubblicati, come da normativa sugli appalti, sul profilo del committente dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna <http://www.aosp.bo.it/content/gare-di-appalto>

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

I dati verranno conservati per un arco di tempo non superiore a quello necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono trattati.

Il periodo di conservazione dei dati, ad esclusione di quelli soggetti a conservazione illimitata ai sensi di legge, è di norma 10 anni dalla conclusione dell'esecuzione del contratto comunque per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE/2016/679. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto, l'origine e le finalità del trattamento, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica, i destinatari cui i dati saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna – Via Albertoni n. 15 – 40138 Bologna.

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei Dati personali (www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna con sede in Bologna, Via Albertoni n. 15, CAP 40138.

Il Responsabile del trattamento della procedura di gara è l'Ing. Daniela Pedrini, Responsabile Dipartimento tecnico.

Il Titolare comunica con la presente i riferimenti del proprio DPO: sede: Azienda USL di Bologna, via Castiglione 29, Bologna; e-mail dpo@ausl.bologna.it; PEC protocollo@pec.ausl.bologna.it; tel. 051 6584896.

PROPOSTA DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN SASSO MARCONI (BOLOGNA) – VIALE EUROPA, N. 6

All'Azienda Ospedaliero - Universitaria
S. Orsola di Bologna - IRCCS
Area Tecnica – Settore Amministrativo
Via Albertoni n. 15
40138 Bologna

Il/la sottoscritto/a _____
Nato/a a _____ il _____ informato/a e consapevole che:
- l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna è tenuta ad effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. n. 445/00);
- qualora dai controlli di cui sopra emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento già emanato o emanando sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. n. 445/00);
- chiunque rilasci dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e le dichiarazioni rese sono considerate come fatte a pubblico ufficiale (art. 76 D.P.R. n. 445/00);

DICHIARA

1) di essere residente a _____
Via _____ Cod.Fisc _____
Part. Iva _____ (se disponibile)
a) I_ I di agire in qualità di persona fisica per proprio nome e conto;
oppure
b) I_ I di agire in qualità di titolare della impresa individuale _____
(denominazione e forma giuridica) con sede legale
in _____ Via _____;
oppure
c) I_ I di agire in qualità di legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza dell'impresa _____
(denominazione e forma giuridica) con sede legale in _____
Via _____;
con i poteri di presentare la proposta di acquisto, di assumere impegni con i terzi, nonché di contrarre il negozio di compravendita;
ed inoltre
d) I_ I che la proposta è presentata da più soggetti e che la percentuale o la parte per la quale intendo presentare la proposta è la seguente _____;
_____;

La presente proposta di acquisto è riunita insieme a quelle degli altri soggetti proponenti.
I soggetti che presentano insieme a me la proposta di acquisto sono i seguenti:

nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;
nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;
nome e cognome/ragione sociale _____
residenza/sede legale _____
e la percentuale o la parte per la quale intende presentare la proposta è la seguente: _____;
_____;

2) di voler acquistare l'unità immobiliare sita in Sasso Marconi (Bologna) - Viale Europa, 6 distinta al Catasto Fabbricati foglio 62 particella 279 sub. 4 e sub. 30, avente una superficie commerciale di mq. 99,30 per l'abitazione e mq. 23,40 di superficie lorda per l'autorimessa, di proprietà dell'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna;

3) di voler acquistare la suddetta unità immobiliare al prezzo d'acquisto di € :

_____ (in cifre),
_____ (in lettere);

4) di essere a conoscenza dell'esistenza sull'immobile di un diritto di prelazione testamentario a favore di un legatario e che lo stesso potrà esercitare, a parità assolute di condizioni, il diritto di prelazione entro trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione della presente proposta;

5) di essere a conoscenza che l'unità immobiliare non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 – 12 del D. Lgs. 42/2004;

6) di accettare, in caso di acquisto, l'onere e le spese per la rimozione e lo sgombero/smaltimento delle masserizie e materiale di risulta eventualmente presenti nell'immobile;

7) di aver preso visione della documentazione, di tutti i dati concernenti la consistenza, la situazione urbanistica e catastale, il suo stato di conservazione, lo stato delle strutture e delle sovrastrutture, ivi comprese quelle comuni, direttamente o anche a mezzo di soggetti terzi;

8) di aver preso atto che l'acquisto dell'immobile avverrà a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto e di manutenzione in cui si trova con ogni aderenza e pertinenza così come pervenuto all'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna, ivi compreso vincoli, pesi e servitù attive e passive, se e come esistenti apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere;

9) di aver preso atto che in riferimento alla normativa sugli impianti di cui al D.M. Sviluppo economico n. 37/2008 l'Azienda ospedaliero - Universitaria di Bologna esclude espressamente la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico dell'offerente/acquirente che rinuncia ad ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente/ acquirente esonera l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o risposdenze, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione. Essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spesa dell'offerente/acquirente. L'offerente/acquirente è edotto della circostanza che, ai sensi dell'art. 8 del D.M. citato, in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, elettrica impegnata, la dichiarazione di conformità o rispondenza del relativo impianto dovrà essere consegnata al venditore o al distributore del servizio nel termine di trenta giorni dall'allacciamento o dalla richiesta, pena la sospensione della fornitura. L'offerente/acquirente dovrà produrre a propria cura e spese la seguente documentazione:

- aggiornamento catastale, ove necessario
- attestato di prestazione energetica
- eventuale dichiarazione tecnica di conformità catastale ed edilizia;

10) di aver preso atto che dalla data di stipulazione del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente al bene alienato, saranno a carico dell'acquirente. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria dell'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Bologna relativi al bene acquisito ivi compresi quelli in itinere;

11) di impegnarsi ad assumere tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di trascrizione, volturazione, spese notarili, imposte ecc.;

12) di essere a piena conoscenza e di accettare senza alcuna riserva tutte le condizioni e le modalità richieste dall'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna;

13) di non avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte dell'Azienda Ospedaliero - Universitaria Policlinico S. Orsola – Malpighi di Bologna, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

14) di impegnarsi all'atto della stipulazione del rogito di procedere al pagamento in un'unica soluzione mediante consegna di assegni circolari non trasferibili emessi da una Banca di fiducia dell'acquirente intestati all'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Bologna, per un importo pari al prezzo d'acquisto;

15) di impegnarsi, prima del rogito, a comunicare tempestivamente all' Azienda Ospedaliero – Universitaria Policlinico S. Orsola – Malpighi di Bologna - e comunque non oltre 15 giorni dalla data di presentazione della variazione alla Camera di Commercio - ogni modifica intervenuta negli assetti societari e nella struttura di impresa e negli organismi tecnici ed amministrativi;

16) che il sottoscritto quale persona fisica, o il titolare se si tratta di impresa individuale, o il socio se si tratta di società in nome collettivo, o i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, o gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società:

a) sono in possesso della piena capacità di agire e non sono stati interdetti o inabilitati ed a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

b) non hanno in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione in relazione alla sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dal D.Lgs. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui al medesimo decreto

c) non hanno a loro carico sentenze di condanna passate in giudicato, o decreti penali di condanna divenuto

irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 57, direttiva 2014/24/UE;

d) non hanno a loro carico le sanzioni interdittive di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altre sanzioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, come indicato all'art. 32 quater del codice penale, né risultano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

e) non hanno commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

oppure in merito alle dichiarazioni di cui ai punti 16 a), b), c), d), e) si dichiara quanto segue: (precisare anche eventuali condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione) _____

17) nel solo caso di impresa o società:

a) non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o cessazione di attività, che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio precedente la presente proposta di acquisto
oppure

b) è iscritta alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato e Agricoltura di _____ al numero _____ data _____;

c) il Codice di attività è _____;

18) per tutti i proponenti: di indicare di seguito l'indirizzo (corredato da numero telefonico e, se possibile, del numeri di fax, cellulare ed e-mail) al quale l'Azienda potrà effettuare tutte le comunicazioni inerenti la proposta di acquisto:

IL SOTTOSCRITTO ALLEGA INOLTRE I SEGUENTI DOCUMENTI:

- **Fotocopia documento di identità o di riconoscimento del sottoscritto**

in corso di validità

oppure se scaduto con apposita dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 D.P.R. n. 445/2000, di conferma o di modifica dei dati anagrafici

- **per le società di persone e di capitali ed equiparati** la seguente documentazione, da cui si rilevi la volontà di acquistare l'immobile, il potere del legale rappresentante a presentare la relativa proposta di acquisto, ad assumere impegni con i terzi, nonché a contrarre il negozio di compravendita (delibere societarie/statuto atto costitutivo/ procure etc.);

in originale

oppure in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma II, D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

- **per gli enti pubblici** si dovrà produrre un provvedimento del competente organo, in originale o in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma ii, d.p.r. 28.12.2000 n. 445, comprovante la volontà di acquistare l'immobile, con specifica individuazione del proprio rappresentante.

in originale

oppure in copia autentica ai sensi dell'art. 18, comma II, D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

- **Eventuale altra documentazione (specificare):**

Data _____ FIRMA (per esteso e leggibile) _____

Informativa

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura, o comunque raccolti dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

L'Azienda, per le finalità sopra descritte, raccoglie e tratta: Dati personali di cui all'art. 4 paragrafo 1, Categorie particolari di dati personali di cui all'art.9 paragrafo 1 e Dati giudiziari, di cui all'art. 10 del Regolamento UE, relativi a condanne penali o a reati, il cui trattamento è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa per permettere la partecipazione alla procedura di gara e l'eventuale aggiudicazione.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il conferimento dei dati richiesti dall'Azienda è necessario, in base alla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica, per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.

I dati conferiti sono trattati dagli operatori dell'Azienda individuati quali Incaricati del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- Soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- Soggetti terzi fornitori di servizi per l'Azienda, o comunque ad essa legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- Altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti legali e procedurali;
- Altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti;
- Legali incaricati per la tutela dell'Azienda in sede giudiziaria.

I dati relativi al concorrente aggiudicatario della gara ed il prezzo di aggiudicazione dell'appalto saranno pubblicati, come da normativa sugli appalti, sul profilo del committente dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna <http://www.aosp.bo.it/content/gare-di-appalto>

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

I dati verranno conservati per un arco di tempo non superiore a quello necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono trattati.

Il periodo di conservazione dei dati, ad esclusione di quelli soggetti a conservazione illimitata ai sensi di legge, è di norma 10 anni dalla conclusione dell'esecuzione del contratto comunque per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE/2016/679. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto, l'origine e le finalità del trattamento, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica, i destinatari cui i dati saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta all'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna – Via Albertoni n. 15 – 40138 Bologna.

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei Dati personali (www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna con sede in Bologna, Via Albertoni n. 15, CAP 40138.

Il Responsabile del trattamento della procedura di gara è l'Ing. Daniela Pedrini, Responsabile Dipartimento tecnico.

Il Titolare comunica con la presente i riferimenti del proprio DPO: sede: Azienda USL di Bologna, via Castiglione 29, Bologna; e-mail dpo@ausl.bologna.it; PEC protocollo@pec.ausl.bologna.it; tel. 051 6584896.