

**Avv. Marco Santarcangelo**  
P.zza dei Martiri n. 1/2, Bologna (40121)  
Tel. 051.0412213 - Fax 051.0130085  
[m.santarcangelo@scr-consulting.it](mailto:m.santarcangelo@scr-consulting.it)


**Arch. Mario Chiavelli**  
Email: [mario.chiavelli@gmail.com](mailto:mario.chiavelli@gmail.com) –  
Pec: [mario.chiavelli@archiworldpec.it](mailto:mario.chiavelli@archiworldpec.it)  
Viale Aldini, 226 - 40136 Bologna  
Tel. 051 0930166 – Mob 328 1017286

**Esecuzione Immobiliare 385/16**

**LOTTI:**

**15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 – VIA A. CALZOLARI N. 16**

**24, 25, 26, 27 – VIA ALFIERI N. 17**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Atzori  
Custode Giudiziario: Avv. Marco Santarcangelo  
Promossa da: PENELOPE SPV Srl, subentrata a CASSA RISPARMIO BOLOGNA  
Spa  
Contro:   
CTU: Arch. Mario Chiavelli  
**Primo esperimento d'asta: 7 – 14 luglio 2020**

\*

**RELAZIONE CONGIUNTA DEL CTU E DEL CUSTODE  
AI FINI DI INTEGRAZIONE PUBBLICITA'**

\*\*\*

In vista del primo esperimento di vendita, si deposita la presente relazione per dare conto di una evenienza nuova (non evincibile durante le operazioni peritali né durante i primi accessi agli immobili) di cui è necessario informare gli eventuali interessati all'acquisto.

Il compendio pignorato è composto da n. 33 lotti, alcuni dei quali sono ubicati in Bologna in Via Calzolari n. 16 (lotti dal n. 15 al n. 23) e Via Alfieri n. 17 (lotti dal n. 24 al n. 27).

Più precisamente, i singoli lotti sono costituiti da unità immobiliari indipendenti, poste tutte al piano terra, l'una di fianco all'altra, **all'interno di un corsello privato** e sovrastate da un edificio a più piani.

Ebbene, nelle more delle procedure concorsuali susseguitesesi nell'ultimo anno, gli scriventi hanno appreso della circostanza che il tubo dell'acqua che serve le suddette unità immobiliari è **unico per tutte esse e fa capo ad un unico contatore dell'acqua (intestato alla debitrice esecutata)**, collocato sulla pubblica Via Alfieri, all'altezza del civico 17 (doc 1); a comprova, si produce copia della fattura dell'acqua, trasmessa allo scrivente dal Curatore durante la pendenza della procedura fallimentare (doc 2, pag. 3), recante l'indicazione di dette unità immobiliari, di cui 13 sono le unità pignorate (cui corrispondono altrettanti lotti), di proprietà Ghero Sas, e 2 sono immobili intestati ad altri proprietari, non facenti parte del compendio pignorato ma che risultano parimenti "servite" da tale contatore.

Ciò posto, appare pertanto evidente come, in conseguenza della futura aggiudicazione dei singoli lotti, i nuovi proprietari si troverebbero ad avere un unico contatore, **posto sulla pubblica via**, relativamente al quale l'Ente fornitore emette un'unica bolletta comune a tutti i 15



lotti, ma senza la possibilità di demandare ad un unico organo (il Condominio) la gestione unitaria dell'acqua; gli immobili in argomento, infatti, non fanno parte di un condominio unico, che potrebbe eventualmente farsi carico della gestione del contatore, in quanto alcuni di essi sono amministrati dal Condominio di via Alfieri 21 Bologna (lotti n. 16 e 17), altri sono amministrati dal Condominio di via Alfieri 19 Bologna (lotti dal n. 20 al n. 27) ed altri ancora non sono amministrati da alcun condominio (lotto n. 15).

\*

Premettendo che non è stato possibile prendere visione del percorso delle tubature e dei sottoservizi, si evidenzia che il contatore in parola è posto sulla Via Alfieri n. 17 (e alcuni dei lotti serviti da esso sono ubicati in Via Calzolari n. 16, che si trova "alle spalle" ed in posizione perpendicolare): con ogni probabilità, quindi, il tubo dell'acqua passa al di sotto degli appartamenti pignorati o al di sotto dell'edificio pluripiano.

Per quanto informalmente riferito dalla società esecutata, tali appartamenti sembrerebbero comunque dotati ciascuno di un proprio divisionale interno che darebbe la possibilità di rendere autonome le utenze a fronte dei relativi lavori (montaggio contatore).

Viceversa, qualora gli immobili non fossero effettivamente dotati di un divisionale interno, le lavorazioni sarebbero da intendersi più consistenti: si ipotizza, nello specifico, la realizzazione di un pozzetto di ispezione in corrispondenza delle diramazioni dalla condotta principale verso i singoli appartamenti, l'installazione di una valvola di apertura/chiusura all'interno dell'appartamento e, subito a valle, il montaggio del contatore per la lettura separata dei consumi.

**Sarà pertanto da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla messa in opera di tutte le lavorazioni necessarie a rendere autonoma la contabilizzazione dei consumi per ciascuno dei lotti acquistati.**

La valutazione economica delle suddette lavorazioni non può essere quantificata a priori se non tramite uno specifico sopralluogo di una ditta specializzata ed una computazione dettagliata delle singole lavorazioni necessarie per ogni lotto in vendita che sarà anch'essa da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa inoltre che non sono da escludersi lavori sul corsetto comune o sulle parti comuni del fabbricato.

\*

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Custode Giudiziario ed il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio

#### **RELAZIONANO**

l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Adito affinché, se ritenuto, disponga l'integrazione degli avvisi di vendita relativi ai lotti sopra individuati ai fini della corretta esposizione pubblicitaria della presente relazione.

Si depositano in copia:



1. Elaborato planimetrico lotti via Alfieri – Via Calzolari;
2. Bolletta contatore Hera.

Con osservanza.

Bologna, lì 10 aprile 2020

il Custode Giudiziario  
Avv. Marco Santarcangelo

il C.T.U.  
Arch. Mario Chiavelli

ILGE,  
visto, autorizza l'intercessione e pubblicazione.  
Bp, 13/05/2020

DR. MAZZEO ATZORI

ILGE

