

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT.SSA ...	
	* * *	N. 133/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 15.01.2026</u>
	...	<u>Ore 10:45</u>
	(Avv. ...)	
	Contro	
	... - ...	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto convocava il Per.Ind. ... iscritto	
	al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati delle Province	
	di Bologna e Ferrara al n. ..., con studio in Bologna (BO) Via ...,	
	Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere al	
	seguinte quesito:	
	1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza	
	dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione	
	Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando	
	immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).	
	2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta	
	individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la	
	corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati	
	nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente	
	risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali	

rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i

beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Molinella**, l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, 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 superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 14 in data 04/06/2025, Reg. Gen. n. 27577 e Reg. Part. n. 20048, è stata pignorata:

al Sig. ... **la piena proprietà**, dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella**:

- Foglio 10, Particella 312 e Foglio 10, Particella 394 tra loro graffiati,
Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, via Confine Inferiore
n. 127, Piano T-1 – *Unità Negoziale n. 1 (UN.1)*

alla Sig.ra ... **la piena proprietà**, dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella**:

- Foglio 10, Particella 302 e Foglio 10, Particella 395 tra loro graffiati,
Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 4 vani, via Confine Inferiore n.
62A, Piano T – *Unità Negoziale n. 2 (UN.2)*

Il tutto a favore di ... (C.F. ...)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Unità Negoziale n. 1:

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano terra e primo, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra, vano scale e due camere da letto una singola ed una matrimoniale al piano primo; annessa corte pertinenziale esclusiva su cui insiste un manufatto ad uso cantina.

Unità Negoziale n. 2:

Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione, due vani al piano terra e due vani al piano primo è presente una ripida scala in legno per il collegamento tra piano terra e primo; allo stato attuale l'unità immobiliare è utilizzata come deposito – cantina privata; annessa piccola corte esclusiva

su cui insisteva, poiché ora risulta demolito, un manufatto ad uso legnaia, pollaio e latrina.

Gli immobili sono siti nel Comune di **Molinella**:

○ *UN.1* in **via Confine Inferiore n. 127** per una superficie commerciale dell'abitazione di circa **83 mq**

○ *UN.2* in **via Confine Inferiore n. 62A** per una superficie commerciale dell'abitazione di circa **78 mq**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella** beni intestati a:

○ ... (C.F. ...) nato a **Bologna (BO)** il **04/01/1967** – **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella**:

○ Foglio **10**, Particella **312** e Foglio **10**, Particella **394** tra loro graffiati, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**, superficie catastale totale **82 mq** – totale escluse aree scoperte **75 mq**, **via Confine Inferiore 127**, piano **T-1**, RC € **340,86**;

identificata come Unità Negoziale n. 1 (UN.1)

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella** beni intestati a:

○ ... (C.F. ...) nata in **Austria (EE)** il **10/05/1967** – **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

Catasto Fabbricati del Comune di **Molinella**:

○ Foglio **10**, Particella **302** e Foglio **10**, Particella **395** tra loro graffiati, Categoria **A/5**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**, superficie catastale

totale **68 mq** – totale escluse aree scoperte **68 mq**, via **Confine**

Inferiore 62A, piano **T**, RC € **121,88**;

identificata come Unità Negoziale n. 2 (UN.2)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Unità Negoziale n. 1

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta non corrispondente

con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio a causa di alcune

diformità di seguito meglio elencate, che comunque non influiscono né sulla

consistenza né sulla rendita catastale attribuita all'unità immobiliare:

- nella planimetria catastale prot. n. 327680 del 13/11/2002 sono presenti diverse difformità, tra cui il posizionamento di porte e finestre sia interne che esterne; mancata indicazione di elementi murari; collegamento diretto dal vano scale del ripostiglio posto sopra di esso, e chiusura collegamento con la camera singola.

Unità Negoziale n. 2

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta non corrispondente

con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio a causa di alcune

diformità di seguito meglio elencate:

- differente uso che viene fatto dell'unità immobiliare, censita come A/5 abitazione ultrapolare ma che di fatto viene usata come cantina e ripostiglio.
- Demolizione del manufatto indicato nella planimetria scheda n. 1485823 del 12/12/1939 come "dipendenze".
- Spostamento della scala di collegamento tra piano terra e primo,

realizzazione di contropareti in corrispondenza di alcune murature esterne.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni dei fabbricati di cui gli immobili in oggetto fanno parte, ai sensi di legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni.

È compreso nel valore degli immobili, il valore dei beni mobili e dei materiali di rifiuto presenti all'interno dei medesimi. È comunque a carico dell'aggiudicatario degli stessi, la gestione, la mobilitazione e lo smaltimento degli stessi beni mobili e/o rifiuti rimasti all'interno dei beni oggetto di stima.

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. ...(C.F. ...) nato a **Bologna (BO)** il **04/01/1967** – **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;
2. ... (C.F. ...) nata in **Austria (EE)** il **10/05/1967** – **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

PROVENIENZA DEL BENE

Nel ventennio preso in esame e alla data del 19/03/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Unità Negoziale n. 1

- Pervenuto ad ... nato a Bologna il 04/01/1967, per la piena proprietà in separazione di beni, da ... nata a Vignola il 02/11/1922, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, ... nato a Molinella il 27/02/1954, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, ... nata a Molinella il 11/10/1952 titolare della quota di 1/3 id piena proprietà bene personale, per atto di compravendita Notaio ... del 26/07/2001 rep. 5650 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 30/07/2001 al n. 36050 del registro generale e al n. 23644 del registro particolare;

Unità Negoziale n. 2

- Pervenuto a ... nata in Austria il 10/05/1967, per la piena proprietà in separazione di beni, da ... nata a Vignola il 02/11/1922, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, ... nato a Molinella il 27/02/1954, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, ... nata a Molinella il 11/10/1952 titolare della quota di 1/3 id piena proprietà bene personale, per atto di compravendita Notaio ... del 26/07/2001 rep. 5650 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 30/07/2001 al n. 36050 del registro generale e al n. 23644 del registro particolare.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'atto di provenienza si evince che gli esecutati dichiaravano di essere fra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili

UN.1 e UN.2 oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri

giuridici:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 16/06/2021 al n. 32025 del registro generale e al n. 5472 del registro particolare, in rinnovazione della formalità iscritta il 30/07/2001 all'art. 7200 di Euro 185.924,48, Notaio ... del 26/07/2001, rep. 5651 a favore ... sede Milano C.F. ... a fronte di capitale di Euro 92.962,24, a carico di ... nato a Bologna il 04/01/1967, titolare della piena proprietà del bene censito al foglio 10 particella 312 graffato con la particella 394, ... nata in Austria il 10/05/1967, titolare della piena proprietà del bene censito al foglio 10 particella 302 graffato con la particella 395.
- Ipoteca concessione amministrativa riscossione iscritta il 23/10/2024 al n. 49645 del registro generale e al n. 8480 del registro particolare, di Euro 163.497,96, atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 22/10/2024, rep. 5875/2024, a favore ... sede Roma C.F. ... a fronte di un capitale di Euro 81.748,98 a carico di ...nato a Bologna il 04/01/1967, titolare della piena proprietà in separazione di beni del bene censito al foglio 10 particella 312 graffato con la particella 394.
- Pignoramento Immobiliare in oggetto

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Unità Negoziale n. 1

L'immobile ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Titoli Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del

Comune di **Molinella**:

- Licenza di Costruzione prot. n. 889 rilasciata in data 14/04/1966 – domanda prot. n. 889 del 09/04/1966 per *“la sopraelevazione del fabbricato sito in Molinella – fraz. S. Pietro Capof. in via Confine, 98 da adibirsi a civile abitazione”*.

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) prot. n. 19507 del 31/10/2001 – N° 1027 - relativa a modifiche interne da apportare all’abitazione, con sostituzione della scala interna e la realizzazione di due nuove finestre al piano primo e trasformazione del vecchio porcile in cantina.

- Certificato di Abitabilità prot. n. 3072/03 del 12/04/2003 a seguito di domanda presentata in data 24/02/2023. Trattasi di Abitabilità rilasciata ai sensi dell’art. 4 DPR 425/94 in assenza di sopralluogo da parte dei tecnici della struttura comunale; la conformità alla normativa e al progetto veniva dichiarata dal Direttore dei Lavori sotto la propria responsabilità.

Lo stato di fatto dell’unità immobiliare risulta non corrispondente allo stato legittimo identificato dagli elaborati grafici allegati alla Denuncia d’Inizio Attività (DIA) prot. n. 19507 del 31/10/2001 poiché dal confronto effettuato risultano le seguenti difformità:

- Mancata realizzazione della parete vano scale verso antibagno;
- Diverso posizionamento di finestre e portefinestre sul prospetto ovest;

○ Realizzazioni di contropareti basse nel vano scale al piano primo e nella camera matrimoniale;

○ Mancata realizzazione di ripostiglio interno alla camera singola, e realizzazione di accesso al ripostiglio direttamente dalla scala;

È corretto inoltre segnalare che nella documentazione del sopracitato Certificato di Abitabilità, viene dichiarato dal D.L. che l'opera realizzata "è conforme al progetto approvato e successiva variante". Tale variante progettuale non è stata reperita né durante l'accesso agli atti effettuato né da un successivo approfondimento richiesto al personale tecnico del SUE del Comune di Molinella.

Si segnala inoltre la realizzazione senza titolo edilizio di due tettoie esterne in legno composte da pilastri e travi e copertura impermeabile ad una falda inclinata, parzialmente addossata e strutturalmente connessa al fabbricato cantina insistente sul mappale 394 (corte annessa). Al di sotto della tettoia più piccola, trova posto un manufatto ad uso ripiano di appoggio con caminetto esterno realizzato in mattoni di laterizio e cemento e finitura in sasso e piastrelle di cotto.

Unità Negoziale n. 2

L'immobile ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e dall'accesso agli atti non è stato reperito alcun titolo abilitativo negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di **Molinella**.

Facendo riferimento al disposto dell'art. 10bis c.4 della L.R. 15/2013 "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...(omissis)", ai fini

dell'individuazione dello stato legittimo dell'immobile, è stata presa a riferimento la planimetria catastale scheda n. 1485823 del 12/12/1939.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta non corrispondente allo stato legittimo planimetria catastale scheda n. 1485823 del 12/12/1939 poiché dal confronto effettuato risultano le seguenti difformità:

- Demolizione di porzione di parete perimetrale per realizzazione di portone in luogo di una finestra;
- Diverso posizionamento della scala interna e conseguente modifica della foratura del solaio in legno;
- Modifiche alle murature interne mediante ingrossamenti e demolizioni;
- Realizzazione di controparete in blocchi forati di laterizio, altezza circa 220 cm, su alcune delle pareti perimetrali;

Si segnala inoltre che la planimetria catastale sopracitata che identifica lo stato legittimo dell'immobile, rappresentava inoltre un ulteriore manufatto denominato "dipendenze" ad uso legnaia, porcile e latrina, non più esistente poiché demolito in epoca remota.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità Negoziale n. 1

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 09/12/2025, codice identificativo ... -768095-2025 dal Per. Ind. ..., numero di accreditamento ..., valevole fino al giorno 09/12/2035. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

Unità Negoziale n. 2

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto primo di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità entrambi gli immobili *UN.1* e *UN.2* risultano occupati dall'esecutato Sig.

Relativamente all'immobile *UN.2*, della quale il Sig. ...non è proprietario, non esiste alcun contratto di locazione o di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità Negoziale n. 1

L'immobile è costituito da porzione cielo-terra di fabbricato ad uso civile abitazione. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, antibagno, e bagno al piano terra; vano scale per l'accesso al primo piano dove si trovano due camere da letto, una singola e una matrimoniale; allo stesso piano è presente anche un piccolo ripostiglio a cui si accede solamente dal vano scale. È presente, inoltre, un'area cortiliva privata, non direttamente collegata all'abitazione (UN. 1) sulla quale insiste un manufatto ad uso cantina in muratura di laterizio e copertura in laterocemento e manto di copertura in coppi.

L'edificio è stato edificato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, il tetto a falde è in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio.

Il grado delle finiture dell'abitazione è databile al 2001-2003, anni in

cui vennero eseguiti i lavori di cui alla DIA prot. n. 19507 del 31/10/2001 –

N° 1027:

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco, di colore verde nella camera singola ed una parete di colore lilla nella camera matrimoniale.
- Soffitti ad intonaco civile tinteggiati di colore bianco.
- Pavimenti in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera singola e del disimpegno al piano primo nel quale è stato posato in sovrapposizione un pavimento in simil-legno.
- Rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità chiara, per 2,00 m di altezza circa nel bagno; rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, tonalità chiara, per 2,00 m – 2,50 m di altezza circa in cucina.
- Porte interne in legno tamburato tinta marrone e ferramenta color ottone.
- Serramenti delle finestre e portefinestre in alluminio con vetro singolo e in legno con doppio vetro per le sole finestre realizzate con DIA prot. n. 19507 del 31/10/2001 – N° 1027.
- Oscuranti tipo persiane in legno tinteggiate di colore verde scuro.
- Bancali delle finestre in cemento e soglie delle porte in pietra naturale.
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo, caldaia a camera stagna, con radiatori in ghisa; è

presente, inoltre, una stufa a legna nel soggiorno.

- Impianto elettrico sottotraccia a norma al momento della ristrutturazione dell'immobile.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre, si rileva un deterioramento delle condizioni generali delle finiture interne dovute alla presenza di umidità che ha dato luogo a formazioni di muffa in alcuni punti delle strutture perimetrali.

Unità Negoziale n. 2

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione, identificato catastalmente alla categoria catastale A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare e che identifica quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello, non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

L'immobile risulta da molto tempo non più utilizzato come abitazione bensì come deposito – cantina privata ed è costituito da quattro vani, due al piano terra e due al piano primo; il piano primo è collegato al piano terra mediante una ripida scala in legno addossata alla parete “di spina” .

Annesso all'immobile è presente un'area cortiliva esclusiva identificata catastalmente dalla particella 395.

Il fabbricato ha una struttura in muratura di laterizio pieno ad una testa con solaio intermedio e copertura in legno, manto di copertura in coppi di laterizio; il grado delle finiture è coevo all'edificazione del fabbricato:

- Pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate di colore bianco o altra tinta in corrispondenza della scala; le contropareti in blocchi

forati di laterizio sono al grezzo.

- Soffitti grezzi a travi e travetti in legno.
- Pavimento al piano terra in battuto di cemento misto a mattoni pieni di laterizio; pavimento al piano primo in tavolato di legno.
- Non sono presenti rivestimenti a parete.
- Non sono presenti porte interne.
- Serramenti delle finestre in legno con vetro singolo.
- Serramenti delle porte e del portone di accesso in legno tinteggiato di verde.
- Oscuranti delle finestre tipo persiane in legno tinteggiate di colore verde.
- Bancali e cornici delle finestre in cemento e soglie delle porte in cemento.
- Non è presente impianto di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria, né è presente un bagno.
- Impianto elettrico in canalina esterna.

Lo stato manutentivo è carente e si riscontra un degrado generalizzato, trattandosi per lo più di un immobile utilizzato da molto tempo come deposito – cantina privata e non più come abitazione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Unità Negoziale n. 1

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Molinella è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico in quanto documentazione facente parte della Domanda di Abitabilità prot. n. 3072/03 del 12/04/2003 precedentemente

citata.

Unità Negoziale n. 2

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti in quanto all'epoca della realizzazione non era un documento obbligatorio.

Non potendo verificare le modifiche eseguite posteriormente si considerano non a norma, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobile</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
<i>Unità Negoziale n.1</i>		
Abitazione	100%	77,65 ca
Cantina	25 %	6,80 ca
Corte Annessa	10% fino a 25 mq, eccedenza 2%	95,25 ca
<i>Unità Negoziale n.2</i>		

(Euro cinquantasettemila/00).

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 10 dicembre 2025

Per. Ind. ...

Allegati:

- Allegato A (senza nomi).

Consultazione al Catasto Fabbricati Provincia di Bologna - Comune di

Molinella di:

- N. 2 Visure catastali per immobile (*UN.1 e UN.2*).
- N. 1 Estratto di Mappa.
- N. 2 Planimetrie Catastali (*UN.1 e UN.2*).
- Precedenti edilizi.
- Planimetrie stato comparativo e individuazione difformità.
- Raccolta fotografie.
- Atto di provenienza.
- Relazione Notarile (copia).
- Attestato di prestazione energetica (solo per *UN.1*)
- Dichiarazione di Conformità degli impianti (solo per *UN.1*)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Attestato di prestazione energetica (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)