

Arch. Lucia Occhialini
Via Sardegna, 4 - 40139 BOLOGNA
Tel. 051 0394161 – Cell. 349 2973317
lucia.occhialini@fastwebnet.it
lucia.occhialini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 251/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 14.05.2026

DESCRIZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI

Ore 9.30

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di immobile ad uso urbanistico laboratorio/capannone artigianale e destinazione catastale D7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) sviluppato ai piani terra e primo/soppalco, con corte esclusiva. Attualmente composto da Piano terra: locale ad uso sala mostra con area utilizzata a laboratorio (autorizzata sala mostra), disimpegno, ufficio, servizio igienico, ulteriore ufficio (autorizzato come ripostiglio/archivio), deposito 1 (autorizzato laboratorio) con scala di collegamento al piano superiore, nonché ulteriore deposito 2 (autorizzato laboratorio) dotato di blocco servizi (spogliatoio con doccia e wc con antibagno); Piano primo/soppalco: disimpegno, ufficio (autorizzato mensa) con annesso locale sottotetto, area lavandini, spogliatoio, doccia e wc entrambi dotati di antibagno.

Superficie commerciale del capannone piano terra e primo pari a circa mq. 662 (superficie calpestabile circa mq. 621). Corte esclusiva superficie commerciale circa mq. 31 (calpestabile circa mq. 291).

I beni sono siti nel Comune di Molinella (BO), in via Tagliamento, 28/30;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto del Comune di Molinella (BO) (F288) beni intestati a:

○ **ESECUTATA – Proprietà per 1/2.**

○ **ESECUTATA – Proprietà per 1/2.**

Unità negoziale n.1:

Immobile n.1

Catasto Fabbricati **Foglio 78, Particella 810, Subalterni 4 e 8** (da: Variazione

del 03/11/1995 in atti dal 27/05/1996 Fraz. di BCNC e accorpamento di corte

esclusiva n. C9593.1/1995); **Classamento: Rendita Euro 4.798,00;**

Categoria D7 = Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una

attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali

trasformazioni. (da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2008

Pratica n. BO0322723 in atti dal 21/11/2008 n. 23381.1/2008); **Indirizzo:**

VIA TAGLIAMENTO, 28/30 Piano T-1 (da: diversa distribuzione degli

spazi interni del 21/11/2007 Pratica n. BO0347553 in atti dal 21-11-2007);

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Molinella (F288) (BO)

Foglio 78 Particella 810;

La 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'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio

(Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, rassegna che:

- Da visura al Catasto Terreni, la particella 810 risulta identificata come

Ente Urbano (destinazione a Area di Enti Urbani e Promiscui - Partita

speciale 1 - Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del

07/12/1982 Pratica n. 378215 in atti dal 04/12/2001 TM N.

123/46094/1982) e risulta dichiarata una superficie pari a mq 1.680.

Su tale particella attualmente insistono più immobili, ciascuno

identificato con un proprio subalterno, oltre a corti pertinenziali.

Solamente uno dei quali risulta oggetto di pignoramento.

Dall'Elenco immobili fabbricati presenti nella particella 810 risultano:

- l'immobile **oggetto di pignoramento** identificato ai subalterni 4 e 8

di Categoria D/7 ubicato in via Tagliamento, 28/30 ai Piani T e 1;

- un immobile **non oggetto di pignoramento** identificato al subalterno

10 di Categoria A/7 (Abitazioni in villini), Classe 1 e consistenza 15

vani, ubicato in via Tagliamento, 16, ai Piani S1-T-1-2

- un immobile **non oggetto di pignoramento** identificato al subalterno

6 di Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), Classe 2, Consistenza

130 mq, ubicato in via Tagliamento, 16, Piano T,

- un BCNC (Bene Comune Non Censibile) **non oggetto di**

pignoramento identificato al Subalterno 11, ubicato in Via

Tagliamento, 16, al Piano T.

- I subalterni 4 e 8, che identificano l'immobile oggetto di

pignoramento, risultano tra loro graffiati e costituiscono un'**unica**

unità immobiliare ai fini catastali e funzionali. Trattandosi di unità

immobiliare appartenente al gruppo catastale "D" (immobili a

destinazione speciale), la rendita catastale risulta determinata mediante

stima diretta, e pertanto nella visura catastale non sono riportati i dati

di consistenza, classe e superficie catastale, in quanto non previsti per

tale categoria;

- **L'ultimo elaborato planimetrico presentato il 03-11-1995 e**

l'allegato corrispondente elenco subalterni, non risultano

aggiornati rispetto all'Elenco immobili fabbricati sopra

menzionato.

Infatti, da tale elaborato planimetrico risulta:

- subalterno 4: officina ubicata in via Tagliamento 16 - Piano T-1

(immobile oggetto di pignoramento ora "Fabbricato costruito e

adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non

suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni",

ubicato in via Tagliamento 28/30 - Piano T-1)

-subalterno 5: appartamento ubicato in via Tagliamento 16 al Piano T-

1-2-S1 (attualmente soppresso e sostituito dall'attuale subalterno 10).

- subalterno 6: officina ubicata in via Tagliamento,16, Piano T ("ora

laboratorio per arti e mestieri")

- subalterno 8: Corte esclusiva al subalterno 4 (immobile oggetto di

pignoramento, attualmente "Fabbricato costruito e adattato per speciali

esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione

diversa senza radicali trasformazioni", ubicato in via Tagliamento

28/30 - Piano T-1)

- subalterno 9: BCNC ai sub 5 e 6 (attualmente soppresso e sostituito

dal subalterno 11).

L'accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei

subalterni assegnati corrisponde, per quanto riguarda l'identificazione

dei subalterni, all'Elenco immobili fabbricati.

- La storia degli intestati dell'immobile indicata nella visura catastale

storica presenta disallineamenti cronologici, verosimilmente

riconducibili a variazioni catastali e/o a mancati aggiornamenti

tempestivi delle vulture. Tali incongruenze rilevate nella cronologia

catastale non assumono rilevanza ai fini della titolarità giuridica del

bene (vedere paragrafo: PROVENIENZA DEL BENE)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come rilevato ai fini

della presente perizia, coincide sostanzialmente con la planimetria

corrispondente depositata all'Agenzia del Territorio, **tranne che per alcune**

difformità rilevate soprattutto al piano terra. A titolo di esempio: la grande

apertura di collegamento fra i due laboratori indicata in planimetria catastale

da rilievo risulta tamponata così come quella posta in prossimità della scala

che conduce al soppalco, fra il disimpegno della sala mostra e un laboratorio;

alcuni divisori risultano leggermente traslati; non risultano da rilievo in loco

né un piccolo divisorio fra disimpegno e mostra, né una parete divisoria fra

archivio e ripostiglio che invece risultano indicati nella planimetria catastale.

Inoltre, sono stati rilevati in loco un collegamento fra la mostra e l'abitazione

adiacente non oggetto di pignoramento ed un manufatto esterno adiacente alla

parete a ovest del capannone che non risultano indicati in planimetria catastale

e che non risultano autorizzati nemmeno urbanisticamente.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate – Ex

Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, **pertanto il**

bene in oggetto è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e

spese dell'aggiudicatario. La regolarizzazione delle difformità sopraesposte

potrà avvenire con la presentazione di idonee Denunce di Variazione Catastale

(a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare

complessivo, puramente a titolo indicativo di **circa € 2.400,00**, a cui andrà

aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da
 porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel
 Verbale di pignoramento immobiliare per quanto riguarda Foglio, Mappale e
 Subalterno.

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'
 DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità
 dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Nell'atto a rogito del notaio di Bologna del 10/03/1976
 trascritto a Bologna il 23/03/1976 ai numeri/....., si legge: *"La
 compravendita è fatta ed accettata con gli accessori, le pertinenze, gli infissi,
 i seminfissi dell'immobile venduto, preso a corpo e non a misura, nell'attuale
 stato di fatto e di diritto, con le servitù attive e passive e con la garanzia della
 venditrice per la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile stesso e per la
 sua libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli,
 rimanendo la venditrice dispensata dall'obbligo di fornire la documentazione
 di rito."* La scrivente precisa che all'epoca dell'acquisto tramite il suddetto
 atto di compravendita, l'immobile aveva una diversa consistenza rispetto
 all'attuale. Infatti, nel lotto della complessiva superficie di mq. 1680, risultava
 edificato esclusivamente un fabbricato ad uso magazzino di 277 mq. Tale
 fabbricato ha subito negli anni successivi vari ampliamenti fino a raggiungere

l'attuale dimensione di circa 660 mq, senza considerare l'immobile ad uso abitativo e l'officina, adiacenti al capannone stesso ma non inclusi nel presente pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **attualmente collegato con gli immobili adiacenti non ricompresi nella presente procedura esecutiva attraverso tre aperture, due autorizzate e una non autorizzata**. Le due aperture autorizzate collegano: 1) la sala mostra alla corte pertinenziale non pignorata nella presente procedura 2) il deposito 1 (autorizzato laboratorio) alla corte pertinenziale non pignorata nella presente procedura, mentre l'altra apertura non autorizzata collega il laboratorio (autorizzato mostra) all'unità immobiliare residenziale non oggetto del presente pignoramento (identificata al Sub.10).

Dalle verifiche effettuate non risulta formalmente costituita e trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di pignoramento relativamente alle aperture autorizzate. Pertanto, l'utilizzo delle stesse deve ritenersi allo stato privo di titolo opponibile ai terzi. Pur non risultando il bene intercluso, in quanto dotato di ulteriori accessi autonomi, ne consegue che l'eventuale aggiudicatario non potrà vantare un diritto giuridicamente garantito all'utilizzo della suddetta corte per l'accesso o il deflusso, restando tale possibilità subordinata alla volontà del proprietario del fondo limitrofo. Si evidenzia inoltre che la presenza di un'uscita se qualificata come via di sicurezza con sbocco su area di proprietà altrui, potrebbe non risultare conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza e prevenzione incendi, circostanza che dovrà essere verificata da tecnico abilitato in sede di eventuale riutilizzo dell'immobile.

La scrivente segnala inoltre che il contatore dell'acqua ubicato in via

Tagliamento risulta attualmente condiviso con l'immobile adiacente
identificato al Sub 10 e non oggetto della presente esecuzione
immobiliare.

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di
uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di
analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di
esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Vedere paragrafo “**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI
SERVITU’**”

Non risulta costituito condominio.

Contratti di locazione opponibili alla procedura (vedere paragrafo
“**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**”).

CONFINI

Il bene in oggetto confina con beni Mappali 753-816-904 e strada
comunale Via Tagliamento salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

I beni pignorati appartengono a:

- **ESECUTATA – quota ½ di piena proprietà.**
- **ESECUTATA – quota ½ di piena proprietà.**

PROVENIENZA DEL BENE

Nella relazione ventennale notarile redatta dal Dottor, Notaio in
Arcisate (VA), datata 19/11/2025, depositata agli atti, si legge: “*A tutto il*

giorno 14/11/2025, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili

risultano di proprietà per la quota di 1/2 di e sopra

generalizzate, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) divenne piena proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di

certificato di denunciata successione testamentaria registrata presso l'Ufficio

del Registro di Bologna 3, numero, trascritta presso l'Agenzia del

Territorio di Bologna in data 21/01/2010 ai numeri .../..., in morte del signor

..... nato ad Argenta il 22/05/1937 e deceduto il 26/10/2008; Si precisa

che risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bologna il 25/11/2010 ai

numeri su un altro immobile;

b) I signori nato ad Argenta il 22/05/1937 e divennero

proprietari per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita a rogito del

notaio di Bologna del 10/03/1976 e trascritto a Bologna il 23/03/1976

ai numeri dalla signora nata a Crevalcore il 09/01/1932.”.

Quindi, la sig.ra, moglie del Sig., divenne piena

proprietaria per la quota di ½ con atto di compravendita a rogito del notaio

..... di Bologna del 10/03/1976 e trascritto a Bologna il 23/03/1976

ai numeri

La scrivente precisa che nel suddetto atto di compravendita risulta

indicato come acquirente esclusivamente il Sig. e come venditrice la

signora

Per completezza si aggiunge che la signora aveva acquistato

l'immobile dal signor con rogito dr. rep. n. del 31

dicembre 1974 registrato a Bologna il 20 gennaio 1975 al n., trascritto

a Bologna l'8 gennaio 1975 all'art.

La signora divenne piena proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna 3, numero, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 21/01/2010 ai numeri, in morte del padre signor In tale certificato di denunciata successione testamentaria, relativamente alla quota di possesso di ½ dell'immobile oggetto di pignoramento, si legge: "*assegnata per testamento la piena proprietà alla figlia*". Le sig.re e, sono diventate proprietarie a seguito di accettazione tacita di eredità del rispettivo marito e padre trascritta in Bologna il 25-11-2011 al n. R.G..... R.P. per quota indivisa di ½ ciascuna.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di compravendita a rogito del notaio di Bologna del 10/03/1976 trascritto a Bologna il 23/03/1976 ai numeri non risulta indicato lo stato civile del Sig. e non viene menzionata la moglie sig.ra. però nella nota di iscrizione R.G. n. e R.P. Presentazione n. del 12-07-2007 i sig.ri e risultavano coniugati fra loro in regime di comunione legale dei beni. all'Anagrafe risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 26-10-2008.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Molinella al N.P. 1 anno 2005 risulta che la sig.ra ha contratto matrimonio con il 24-09-2005 scegliendo il regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ventennale notarile redatta dal Dottor, Notaio in

Arcisate (VA), datata 19/11/2025, depositata agli atti, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 12/07/2007 ai numeri

43318/10904 per Euro 540.000,00 derivante da concessione a garanzia

di mutuo per Euro 300.000,00 **a favore di** e

contro i signori e

2. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta

presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in data 30/03/2018 ai

numeri per Euro 195.668,00 derivante da un capitale di Euro

97.834,00 **a favore** e **contro** la signora

3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto

all'Agenzia del Territorio di Bologna in data 14/11/2025 ai numeri

..... **a favore di**, sede in Modena (MO) e **contro**

le Esecutate;

SI PRECISA CHE RISULTANO **ALTRE PREGIUDIZIEVOLI** CONTRO

LE ESECUTATE MA NON GRAVENTI SUL MAPPALE 810 SUB 8

GRAFFATO COL SUB 4 IN PARTICOLARE:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del

Territorio di Bologna in data 25/11/2011 ai numeri per Euro

210.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 105.000,00

a favore di sede in Roma (RM) e **contro** LE ESECUTATE,

gravante sul mappale 810 sub 10 (abitazione delle esecutate non oggetto della

procedura esecutiva);

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di

Bologna in data 29/07/2025 ai numeri **a favore** di e

contro LE ESECUTATE, gravante sul mappale 810 sub 10 (abitazione

adiacente);

Non risultano ulteriori trascrizioni od iscrizioni vincolanti.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Imposta di Registro a

seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle

condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia;

pertanto, lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico

del Comune di Molinella (BO), rassegna quanto segue:

L'immobile in base al RUE variante 4 L.R. 24 marzo 2000 n. 20 rientra

in Zona AC/.1 – Zone di trasformazione soggette a Permesso di costruire

convenzionato. Trattasi di ambito misto con forte apertura a: artigianato,

deposito, piccola produzione urbana, servizi alle imprese, commercio limitato

(vicinato).

Regolarità edilizia:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune

di Molinella (BO) per la visione dei precedenti edilizi riguardanti l'unità

immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati forniti i seguenti titoli edilizi,

dai quali si desume che il fabbricato risulta edificato in **data posteriore al 1°**

settembre 1967:

○ **Licenza di Costruzione 1216_1972 rilasciata il 07-08-1972**, vista la

domanda al prot. n. 1970 del 15-06-1972 presentata dall'allora

proprietario per la *“costruzione di un fabbricato in Molinella in*

via Tagliamento da adibirsi ad uso magazzino merci coloniali di proprietà

dello stesso richiedente”. Descrizione sommaria delle opere: *Il fabbricato*

... è del tipo prefabbricato “S.M.70 Ceccoli” con strutture portanti in

ferro zincato a caldo con interasse di ml. 5.00. La copertura è in lastre di

cemento/amianto tipo “Fibronit” con plafonatura ossia a doppio strato

con isolante di lana di roccia spessore cm. 4. I muri di tamponamento sono

in muratura di bimattoni faccia a vista stuccati, il dimensionamento è di

cm. 13x26. Le aperture delle finestre e della porta d'entrata permettono

una buona areazione dell'ambiente e gli infissi sono in profilato di ferro

zincato con vetri semidoppi. La pavimentazione è provvisoriamente in

manto di calcestruzzo di cm 20. Le fondazioni sono in calcestruzzo dosato

a ql. 4 per mc. di cemento tipo 730.”. Questo primo progetto prevedeva

una superficie coperta di 277 mq. disposta su un piano fuoriterza, un

volume di 1680 mc. e nessun impianto di riscaldamento e

condizionamento. Richiesta **agibilità** per 5 vani **prot. 1970 del 9-07-1974**

rilasciata il 31-12-1974 con decorrenza dal 15 dicembre 1974.

○ **Concessione Edilizia 156_1977 rilasciata il 12-12-1977**, vista la domanda

al prot. n. 81 del 28-07-1977 presentata dall'epoca proprietario

..... per eseguire *“ampliamento complesso artigianale in*

Molinella Foglio 78 Mapp. 810". Nella domanda si legge: *"ampliamento*

di una officina artigianale e costruzione di civile abitazione". Il progetto

prevedeva, su un lotto dichiarato di 1680 mq., l'ampliamento del

capannone esistente (di superficie utile dichiarata nella tavola di progetto

pari a mq 282.10) per ottenere un capannone più grande ad uso laboratorio

artigianale e anche un edificio abitativo (non oggetto del presente

pignoramento). Il capannone esistente è stato quindi ampliato su due lati:

adiacente al lato corto a sud con un nuovo fabbricato di mq. 140

(attualmente incluso nell'attuale pignoramento) e adiacente al lato lungo a

est con un nuovo fabbricato di mq. 173,40 (non oggetto del presente

pignoramento), costituito al piano terra da officina, garage, cantina e locale

centrale termica e al piano primo da locali ad uso abitativo. La superficie

totale di progetto è stata dichiarata pari a 755,13 mq di superficie utile.

Progettista strutture: Ing. Direttore Lavori: Geom.

..... Inizio lavori dichiarato: 04-1978. Fine lavori dichiarata:

25-01-1982.

○ **Concessione Edilizia 315_1979 rilasciata il 28-02-1979**, vista la domanda

al prot. n. 8 del 22-01-1979 presentata dall'epoca proprietario

per eseguire *"variante all'ampliamento"*. Nella domanda si legge:

"variante all'ampliamento di fabbricato ad uso officina artigianale e

civile abitazione". All'epoca ubicato in via Tagliamento 16. Progettista e

Direttore Lavori: Geom. Il progetto in variante prevedeva alcune

modifiche all'ampliamento già autorizzato per ricavare intere abitazioni, a

destinazione artigianale, di tipo popolare, con struttura portante in pietra,

mattoni e cemento armato, per una superficie coperta di 595 mq su due

piani fuori terra, 18 locali. La superficie totale di progetto è stata dichiarata

pari a 723 mq di superficie utile. Inizio lavori dichiarato: 30-07-1979.

Collaudo Statico delle strutture Dr. Ing. protocollata al Genio

Civile di Bologna in data 23-02-78 al n. 148. Nel verbale del controllo

delle opere del 3-12-1982 si legge: *“Dall’esame dei disegni e degli*

elaborati tecnici allegati alla pratica, si evince che il capannone è stato

progettato in ampliamento ad una struttura esistente. La pianta è

rettangolare della dimensione 13,90x10,00, per una superficie di circa

140 mq; l’altezza in gronda prevista è di ml 4,50; le falde di copertura

hanno pendenza di 15°. La struttura portante risulta costituita da tre telai

a portale, posti alla distanza di 5,00 ml, di cui uno preesistente e già

predisposto per il fissaggio delle nuove strutture, mediante semplici

bullonature. Le spinte orizzontali dovute alla pendenza delle falde sono

assorbite da catene, all’imposta dell’architrave con le colonne. In parete

sono previste controventature nel capannone preesistente, mentre in falda

le controventature sono previste anche nell’ampliamento. Gli arcarecci,

posti alla distanza di circa 1,15 ml l’uno dall’altro, sono profilati a freddo

aventi sezione omega, per il sostegno delle lastre di copertura in cemento

amianto. Le architravi sono costituite da profilati IPE, collegate fra di

loro mediante flange bullonate. Le catene sono in profilati angolari e sono

sostenute da ante in angolare disposte a V rovescio; anche il collegamento

tra aste ed architravi è realizzato mediante bullonatura a flangia. Le

colonne risultano progettate in profilati HEA 120 di acciaio Fe37;

l’incastro alla base è realizzato mediante bulloni di ancoraggio, annegati

nel getto di fondazione; l’imposta delle colonne è stata prevista a quota –

0,25 al di sotto del piano di pavimento, onde consentire il mascheramento

dei rinforzi di base delle colonne stesse ...Le pareti perimetrali di

tamponamento sono state realizzate mediante muratura di mattoni doppio

*uni, ”. Fine lavori dichiarata: 25-01-1982. Richiesta **agibilità** per 18 vani*

*utili e 2 vani accessori (abitazione 176 mq e laboratorio 138 mq) **prot. 464***

del 25-01-1982 rilasciata il 26-04-1982 con decorrenza dal 13 marzo

1982.

○ **Concessione Edilizia 1505_1986 rilasciata il 18-03-1987**, vista la

domanda al prot. n. 3290 del 30-04-1986 presentata dall’epoca

proprietario per ottenere la **sanatoria** relativamente all’opera

edilizia abusiva realizzata in via Tagliamento, 16 nell’anno 1983 **visti gli**

accertamenti effettuati dall’ufficio tecnico in data 11-12-1986.

Superficie produttiva autorizzata: 692,20 mq. Richiesta **agibilità prot.**

3290 del 18-03-1987 rilasciata il 18-03-1987 con decorrenza dal 18

marzo 1987.

○ **Comunicazione ART.26 Legge 28-2-85 n. 47 n. 61_1989 del 24-03-89**

presentata dall’epoca proprietario “*Comunicazione di*

esecuzione di opere interne alla costruzione posta in Molinella Via

Tagliamento, 16” come da relazione asseverata a firma arch.

..... nella quale si legge: “*L’intervento consiste nella*

demolizione di un pilastro e di parte della parete dello spessore di cm. 15

e nella rimozione della scala di cm. 30 con formazione di pianerottolo di

arrivo. Le superfici utili rimangono inalterate.”. La comunicazione

riguarda il soppalco all’interno dell’immobile oggetto di esecuzione

immobiliare.

○ **Concessione Edilizia 4630_1994 rilasciata il 24-01-1995**, vista la domanda al prot. n. 7083 del 21-10-1994 presentata dall'epoca proprietario per *“ampliamento ad uso mostra e riorganizzazione dei servizi di un capannone artigianale.”* in via Tagliamento, 28-30. Rilasciata *“A condizione che venga presentata domanda di autorizzazione allo scarico dei nuovi servizi igienici (Azienda USL Bologna Nord), a condizione che sia realizzata con le modifiche riportate dalla C.E. sulle tavole di progetto”*. Inizio lavori dichiarato: 30-03-1995. Direttore Lavori Geom. Fine lavori dichiarata: 30-03-1998. Nella relazione tecnica allegata alla domanda di Concessione si legge: *“Il proprietario dell'immobile è titolare della ditta e svolge attività nel suddetto complesso artigianale. Il complesso artigianale si è negli anni, modificato ed ampliato seguendo le esigenze produttive.... Produce infissi in alluminio e commercializza alcuni prodotti affini, quali: porte blindate, zanzariere, cancelli di sicurezza, tende da sole.Il riscaldamento dell'ambiente di lavoro è garantito da un generatore di aria calda di 98.000 Kcal. L'ampliamento, di modeste dimensioni, sorgerà in aderenza all'esistente sul lato Nord e avrà un'altezza di 3 mt. L'ampliamento sarà utilizzato come mostra prodotti eseguiti all'interno e di quelli commercializzati. La struttura sarà realizzata in C.A. a vista, e il tamponamento verticale in pannelli sandwich in doppia lamiera iniettata con materiale coibente e vetro camera. Il manto di copertura in tegole di cemento simili a quelle della casa. L'intervento prevede anche una riorganizzazione degli spazi destinati ad ufficio e un adeguamento dei servizi del personale. E' prevista la riorganizzazione del Piano Terra ad*

uffici, sul soppalco al Piano Primo raggiungibile mediante una scala di dimensioni a norma Legge 13., si sono ricavati spogliatoio, doccia, W.C. e mensa.”

- **347_1995 del 16-11-1995** (prot. 9716 del 29-11-1995) **Comunicazione inizio lavori ed asseverazione ai sensi dell’art. 8 del D.L. n. 400 del 20-09-1995 relativa i lavori di variante non sostanziale alla C.E. n. 4630 del 01-03-1995** per ampliamento ad uso mostra e riorganizzazione dei servizi di capannone artigianale in via Tagliamento. Direttore Lavori Geom. Nella relazione tecnica si legge: *“Le opere previste sono di modesta entità come piccoli spostamenti di tramezze al Primo Piano e inversione del senso di apertura delle porte del W.C. al Piano Terra. La finestra sul prospetto NORD non sarà realizzata lasciandolo inalterato come da stato di fatto.”*. Prot. 14672 del 28-7-1998 Comunicazione fine lavori il 30-03-1998 (rif. Asseverazione prot. n. 14069/14658 del 15-09-1997) riguardante variante non sostanziale coc. N. 4630/95 Prot. n. 1083 e D.L. 400/95 Prot. 9716/95 e D.L. 285/96 Prot. n. 6189/96 D.I.A. 11498/12303 del 28-7-97.

- **500_1996 del 15-07-1996** (prot. 6189 del 16-07-1996) **Comunicazione inizio attività edilizia ai sensi dell’art. 9 del D.L. n. 285 del 25-05-1996 per lavori di variante non sostanziale alla C.E. n. 4630 del 01-03-1995 protocollato al n. 8083 e al D.L. 400/95 presentato in data 16-11-95 e protocollato al n. 9716** relativi l’ampliamento ad uso mostra e riorganizzazione dei servizi del capannone artigianale sito in via Tagliamento 28/30. Descrizione analitica degli interventi: *“Piccole modifiche prospettiche riguardanti: 1) abbassamento del bancale di 40*

cm. delle finestre del solo laboratorio 2) sostituzione degli infissi in alluminio 3) montaggio di pale verticali in alluminio.”. Direttore Lavori

Geom. Inizio lavori: 15-07-96.

○ **DIA 111_1997 Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art. 2 comma 60**

della L. n. 662 del 23-12-1996 per lavori di variante non sostanziale

alla C.E. n. 4630 del 01-03-1995 e ai D.L. 400/95 e 285/96 per

ampliamento ad uso mostra e riorganizzazione dei servizi del capannone

artigianale sito in via Tagliamento 28/30, comunicata in data 28-07-1997.

Descrizione analitica degli interventi: “*Apertura finestra prospetto nord*”.

Direttore Lavori Geom. Inizio lavori: 11-08-97.

○ **DIA 134_1997 Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art. 2 comma 60**

della L. n. 662 del 23-12-1996 per lavori di variante non sostanziale

alla C.E. n. 4630 e successivi D.L. relativi l’ampliamento ad uso mostra

e la riorganizzazione dei servizi nel capannone artigianale di via

Tagliamento 28/30, comunicata in data 15-09-1997. Descrizione analitica

degli interventi: “*Chiusura porta sul lato est – apertura porta di cm 120*

sul lato est. Apertura finestra prospetto nord”. Direttore Lavori Geom.

..... Inizio lavori: 06-10-97. Prot. 14672 del 28-7-1998

Comunicazione fine lavori il 30-03-1998 (rif. Asseverazione prot. n.

14069/14658 del 15-09-1997) riguardante variante non sostanziale coc. N.

4630/95 Prot. n. 1083 e D.L. 400/95 Prot. 9716/95 e D.L. 285/96 Prot. n.

6189/96 D.I.A. 11498/12303 del 28-7-97.

○ **Concessione Edilizia 5609_1999 rilasciata il 13-10-1999, vista la**

domanda al prot. n. 13737 del 15-09-1999 presentata dall’epoca

proprietario per “*l’esecuzione dei lavori di variante*

prospettica a complesso artigianale da realizzarsi in Molinella via

Tagliamento, 28-30.” Inizio lavori dichiarato: 27-10-1999. Direttore

Lavori Geom. Bernardi Cristoforo. Fine lavori dichiarata: 03-11-2000.

Nella relazione tecnica allegata alla domanda di Concessione si legge: “Il

capannone artigianale si è, negli anni, modificato ed ampliato seguendo

le esigenze produttive. L’ultimo intervento è avvenuto recentemente,

realizzato con Concessione n. 4630 del 01/03/1995, e successive varianti,

con richiesta di agibilità in data 28/10/1998 e sopralluogo da parte dei

tecnici dell’Azienda USL e U.T. avvenuta in data 17/06/1999. Oggetto

dell’intervento di Concessione è l’apertura di un portone OVEST

dell’edificio. Per esigenze di produzione è necessario aprire un portone

che permetta il trasporto di materiale da lavorare dall’esterno all’interno

senza passare dallo spazio “mostra”. La realizzazione del portone sarà

eseguita in modo da ottenere l’apertura di tre ante, anche quando questo

è chiuso per raggiungere il rispetto della superficie ventilante

necessaria.”. Non previsti interventi sugli impianti termici.

○ **DIA 710_2000 Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art. 2 comma 60**

della L. n. 662 del 23-12-1996 per intervento di variante non

sostanziale alla C.E. n. 5609/99 in Molinella via Tagliamento 28/30,

prot. 12009 del 06/06/2000. Descrizione analitica degli interventi:

“Portone (oggetto di intervento) è stato modificato da 350 a 300.”. Prot.

19142 del 09-11-2000 Comunicazione fine lavori il 03-11-2000 e collaudo

finale.

○ **DIA 822_2000 prot. 21648 del 21/12/2000 Denuncia di Inizio Attività**

ai sensi dell’art. 2 comma 60 della L. n. 662 del 23-12-1996 per

intervento di manutenzione straordinaria per opere interne in

Molinella via Tagliamento 28/30. Descrizione analitica degli interventi:

“Costruzione di parete all’interno del capannone – Demolizione di porzione parete tra zona uffici e capannone – costruzione di controsoffitto”. Direttore Lavori Geom. Prot. 19205 del 26-10-2001 Comunicazione fine lavori il 19-10-2001 e collaudo finale.

- **DIA 979_2001 prot. 15735 del 06/09/2001 Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell’art. 2 comma 60 della L. n. 662 del 23-12-1996 per intervento di variante in corso d’opera alla DIA 822_2000 prot. 21648 del 21/12/2000** in Molinella via Tagliamento 28/30. Descrizione analitica degli interventi: *“Varianti interne – adeguamento fogne richiesto dall’USL (inserimento sifone Firenze)”*. Direttore Lavori Geom. Prot. 19207 del 26-10-2001 Comunicazione fine lavori il 19-10-2001 e collaudo finale.

- **Certificato di Usabilità dell’ampliamento e varianti interne ed esterne** (eseguite conformemente alle C.E. n.4630/95 e n. 5609/99 ed alle D.I.A. n. 347/95, n. 285/96, n. 111/97, n. 134/97, n. 822/01 e n. 979/01) **di fabbricato artigianale uso mostra e laboratorio** ubicato in Molinella via Tagliamento 28-30, **rilasciato il 24-06-2002 prot. 11682 con decorrenza dal 24/06/02.** Su domanda presentata dal sig.

- **DIA 1724_2004 prot. 22340 del 03/11/2004 Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 25-11-2002 per intervento di opere interne e di risanamento conservativo** in Molinella via Tagliamento 28/30. Nella relazione tecnica allegata al progetto si legge: *“....con l’intento di ottimizzare il ciclo produttivo, la direzione ha*

richiesto di realizzare un diaframma nell'attuale laboratorio di mq. 410

circa per ottenere un reparto di circa mq. 160 circoscritto da quattro

pareti che impedisse la mescolanza di profilati in alluminio. La nuova

direzione inoltre ha richiesto la realizzazione all'interno del nuovo

reparto di un blocco di servizi igienici comprendente spogliatoio, doccia,

W.C. e lavandino idoneo a soddisfare le necessità degli addetti evitando

così di ricorrere a quelli esistenti al Primo Piano. I nuovi servizi,

riscaldati con convettori elettrici sono illuminanti e ventilanti

naturalmente, attraverso l'aerazione di finestre nella parete OVEST. Lo

scarico dei servizi suddetti sarà convogliato nella rete di recente

costruzione, esistente nel complesso di proprietà del richiedente e

sfociante su Via Podgora.”. L'intervento non comporta alcuna modifica

agli impianti tecnologici esistenti (intervento parziale solo su impianto

elettrico nella zona di intervento. Altri impianti già esistenti). Direttore

Lavori Geom. Comunicazione fine lavori il 02-11-2007. SU

complessiva dichiarata: 585,76 mq. – SAC fuori terra 73,38 mq. Uso:

laboratorio - capannone artigianale

Risultano inoltre protocollate le seguenti dichiarazioni di conformità

relative agli impianti:

○ **Dichiarazione di conformità** per “*ampliamento impianto elettrico di luce*

e F.M. per uffici, mensa spogliatoio e bagni, nuova sala esposizione, e

quadro elettrico generale come da progetto dello studio” del

04/04/1997.

○ **Dichiarazione di conformità** per “*ampliamento impianto di*

riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria per uffici, mensa

spogliatoio e bagni, nuova sala esposizione, come da progetto del P.I.

..... ” del 04/04/1997.

- **Dichiarazione di conformità impianti elettrici civili e industriali n. 19081 del 22/11/2007** “*Adeguamento impianto in porzione di capannone e servizi igienici*”.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi per l’esecuzione di opere o varianti, né risultano Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Dalla documentazione esaminata risulta quindi rilasciato **Certificato di Usabilità** in data 24/06/2002 (prot. n. 11682) relativo al fabbricato artigianale ad uso mostra e laboratorio sito in via Tagliamento n. 28/30, riferito agli interventi edilizi realizzati in forza delle Concessioni Edilizie n. 4630/1995 e n. 5609/1999 e successive varianti e denunce di inizio attività fino all’anno 2001. Successivamente a tale data risultano eseguiti ulteriori interventi edilizi, in particolare mediante D.I.A. n. 1724/2004 (con fine lavori dichiarata nel 2007), per i quali non risulta agli atti documentazione attestante il rilascio o la presentazione di aggiornamento del certificato di agibilità. Pertanto, pur essendo l’immobile originariamente dotato di certificato di agibilità, non è possibile attestare con certezza la piena riferibilità dello stesso allo stato attuale dei luoghi. Resta conseguentemente a carico dell’eventuale aggiudicatario ogni verifica e, se del caso, l’ottenimento o aggiornamento dell’agibilità ai sensi della normativa vigente.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità:

- la parete divisoria costituita da pannelli tipo “sandwich” fra i due grandi locali autorizzati a laboratorio risulta autorizzata con la presenza di un’apertura di collegamento di dimensioni pari a circa 3,90 metri di larghezza e circa 3 metri di altezza. Tale apertura in loco risulta invece tamponata con pannelli tipo “sandwich”. Tale modifica configura una variazione della distribuzione interna determinando un utilizzo dell’immobile in modo “**di fatto” frazionato in due porzioni, in difformità rispetto all’assetto unitario autorizzato.**

Una delle due porzioni risulta costituita da un ampio deposito (deposito 2 autorizzato a laboratorio) e da una zona dedicata ai servizi (spogliatoio, doccia e wc), dotata di un unico accesso autonomo da corte condivisa, impianti indipendenti e all’epoca del sopralluogo locata a deposito per svolgere l’attività di “*Installazione impianti idro-termo-sanitari*” (codice ATECO 43.22.07) e “*solo per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico*”;

mentre l’altra porzione risulta composta da un grande deposito (deposito 1 autorizzato laboratorio) dotato di una zona soppalcata in cui sono presenti un ufficio (autorizzato a mensa) collegato a un sottotetto e uno spogliatoio con servizio igienico e doccia. Il deposito 1 risulta direttamente collegato con un laboratorio (autorizzato sala mostra) e a una sala mostra a sua volta dotata di uffici e servizi igienici; Quest’ultima porzione ha impianti separati rispetto alla prima ma condivide il contatore per utenza acqua con altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

Tale porzione risulta per l’esercizio di due attività indipendenti fra loro

ma comunicanti attraverso una porta interna. Ognuna con autonomo

contratto di locazione, uno a deposito per svolgere attività di

“commercio elettronico di autovetture e autoveicoli usati” (codice

ATECO 47.81.10) e *“solo per attività che non comporta contatti*

diretti con il pubblico” l’altro per svolgere attività di *“costruzione e*

installazione di infissi in alluminio, infissi in pvc, relativi cassonetti in

alluminio, pvc, ecc.” (codice ATECO 25.12.10). Ogni attività è dotata

di accesso autonomo da corte condivisa. Impianti condivisi dalle due

attività.

Si evidenzia che la destinazione “laboratorio” rientra nella categoria

produttivo/artigianale e che in questo ambito è normalmente ammesso

sia un uso accessorio di deposito sia, nei limiti previsti dallo strumento

urbanistico, un uso autonomo riconducibile alla categoria b2.8

(magazzini e depositi)” indicata nel vigente RUE del Comune di

Molinella, pertanto, l’utilizzo a deposito di locali autorizzati a

laboratorio risulta ammesso.

Sotto il profilo civilistico, la locazione di porzioni di immobile è

ammissibile anche in assenza di autonoma identificazione catastale;

tuttavia da una verifica della compatibilità delle attività con la

destinazione produttiva dell’immobile effettuata in base al vigente

RUE (variante 4 L.R. 24 marzo 2000 n. 20), in base al codice ATECO

indicato nelle visure camerali dei conduttori e dopo un consulto con il

SUAP di Molinella, è emerso **che solamente due attività risultano**

pienamente compatibili, mentre l’attività di commercio

elettronico di autoveicoli usati richiede specifica verifica di

compatibilità urbanistica.

Secondo il vigente RUE l'immobile ricade nell'ambito urbanistico

AC7.1 "zona di trasformazione soggetta a permesso di costruire convenzionato". In tale zona risultano ammesse funzioni residenziali, produttive e direzionali, nonché attività artigianali di servizio e produttive compatibili, magazzini e depositi autonomi e limitate attività commerciali di vicinato, secondo le specifiche categorie funzionali previste dalla normativa di piano (b2.8, b3.1, b3.2, b3.3, b4.1, b2.1).

Sulla base della documentazione urbanistica acquisita e dei titoli edilizi esaminati, l'immobile risulta legittimamente destinato ad uso laboratorio/capannone artigianale (cat. catastale D/7), destinazione coerente con attività produttive e artigianali.

Le attività attualmente insediate "costruzione e installazione di infissi e "Installazione impianti idro-termo-sanitari" risultano riconducibili, per tipologia funzionale alle categorie ammesse b3.1 e b3.3 (artigianato di servizio e produttivo) mentre l'attività di "*commercio autoveicoli online*" (indicata dal codice ATECO) per essere ammessa dovrebbe rientrare nel commercio al dettaglio (valutando le concrete modalità di svolgimento) oppure dovrebbe essere ricondotta alle categorie ammesse b2.8 (depositi) e b4.1 (attività direzionali) per gli aspetti amministrativi e gestionali.

Si desume che qualora l'attività sia limitata alla gestione amministrativa e logistica senza accesso di pubblico, esposizione o vendita diretta in loco, la stessa possa essere ricondotta alle funzioni

ammesse. Diversamente, qualora assuma caratteristiche di attività commerciale organizzata con funzione espositiva o di vendita al pubblico, la stessa assumerebbe natura commerciale non di vicinato, non ammessa nella disciplina dell'ambito, con conseguente potenziale incompatibilità urbanistica, salvo specifiche previsioni derogatorie dello strumento urbanistico vigente. Nel corso del sopralluogo non sono emersi elementi oggettivi idonei ad attestare lo svolgimento di attività di vendita al pubblico all'interno dei locali, risultando pertanto l'utilizzo riconducibile, allo stato degli atti, ad attività di deposito e gestione operativa, come anche dichiarato dal conduttore, il quale ha anche riferito che la sede operativa dell'attività commerciale è ubicata altrove (circostanza coerente con quanto rilevabile dalla visura camerale).

Permane quindi un **profilo di incertezza in ordine alla piena conformità urbanistica dell'uso in atto** (che i colloqui con i responsabili dell'Ufficio Tecnico e del SUAP non hanno chiarito alla scrivente).

- le pareti divisorie in pannelli sandwich hanno uno spessore rilevato di circa 5 cm mentre le pareti autorizzate sono state autorizzate con uno spessore maggiore;
- alcuni divisori risultano leggermente traslati;
- un piccolo divisorio fra disimpegno e mostra non rilevato;
- una parete divisoria che da progetto doveva dividere in due locali adibiti ad archivio e a ripostiglio, non rilevata. Presente un unico locale adibito ad ufficio;

- alcuni pilastri della sala mostra risultano traslati;

- i portoni di accesso ai laboratori dalla corte privata hanno dimensioni

leggermente maggiori rispetto a quelli autorizzati;

- alcune finestre hanno dimensioni lievemente diverse rispetto a quelle autorizzate;

- due vetrate non apribili inserite senza autorizzazione in due pareti interne;

- un collegamento fra la sala mostra e l'adiacente abitazione non oggetto del presente pignoramento, rilevato e non autorizzato;

- un manufatto esterno adiacente alla parete a ovest del capannone, realizzato in pannelli sandwich lungo circa 9 m., largo circa 1 m. e alto circa 2,40 m., destinato al contenimento di impianti e materiali vari, **non autorizzato e non valutato**;

- alcune altezze interne dei locali risultano non perfettamente conformi a quanto assentito.

Si rimanda all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione delle difformità riscontrate. Si specifica che le stesse sono individuate mediante la redazione di un rilievo di massima a carattere approssimativo, allegato alla presente perizia; tale materiale ha finalità esclusivamente illustrative delle principali criticità rilevate e non costituisce in alcun modo documentazione tecnica utilizzabile per finalità di qualsiasi altra natura.

In riferimento alle difformità di cui sopra, si può affermare che tali opere siano generalmente riconducibili ad interventi di Manutenzione Straordinaria, e risulti possibile, ove ne ricorrano i presupposti, e quindi nel caso in cui

l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione

approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della

realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in

conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del

21.10.2004 e suoi successivi aggiornamenti, procedere alla Sanatoria o alla

legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, corredata dagli elaborati progettuali e da

relazione tecnica descrittiva attestante la conformità dell'intervento alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione

dell'opera sia al momento della presentazione dell'istanza, nonché da

autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di

avvenuta esecuzione delle opere difformi per le quali si richiede la sanatoria.

Si dovrà inoltre provvedere al pagamento delle sanzioni previste dalla legge

al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria

ed eventuali oneri Concessori, ponendo tali incombenze **a cura e spese**

dell'aggiudicatario.

Alla luce delle recenti disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024,

convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024 (c.d. "Decreto Salva Casa"),

qualora le difformità riscontrate rientrino nelle tolleranze costruttive ed

esecutive ovvero configurino parziali difformità sanabili, potrà essere valutata

la possibilità di regolarizzazione edilizia mediante procedimento semplificato,

nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa statale vigente, ferma

restando la verifica della conformità urbanistica, strutturale e igienico-

sanitaria dell'immobile.

Nel caso in cui le opere difformi interessino elementi strutturali o murature portanti, sarà necessario procedere a specifiche indagini tecniche e considerare una sanatoria comprensiva di relazione di rispondenza strutturale redatta da tecnico abilitato, ovvero l'esecuzione delle eventuali opere necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza strutturale e/o all'adeguamento sismico, nel rispetto della normativa vigente.

La scrivente precisa che le valutazioni espresse in ordine alla possibilità e/o necessità di sanatoria delle difformità sopra descritte sono formulate sulla base della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data di redazione della presente perizia; eventuali modifiche normative successive dovranno pertanto essere verificate dall'aggiudicatario, a propria cura e spese. Qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al **ripristino dello stato legittimo antecedente agli abusi rilevati, ponendo tale onere a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Con riferimento alla possibilità di sanare il **manufatto esterno** costruito con pannelli sandwich, non autorizzato e non periziato, si fa presente che risulta posizionato ad una distanza dal confine inferiore a metri 5,00 e che la possibilità di sanatoria è subordinata ad una verifica della capacità edificatoria residua e del rispetto dei parametri urbanistici, quali appunto distanze minime e indici di zona.

La scrivente C.T.U. puntualizza infine che, data la destinazione d'uso del bene oggetto della presente relazione, il Progetto a Sanatoria di cui sopra dovrà essere sottoposto ad esame preventivo da parte della A.U.S.L. competente, per il rilascio del *Parere Igienico-Sanitario*.

Si può ragionevolmente stimare la spesa complessiva per la sanatoria delle

difformità riscontrate in circa € 4.000,00 (quattromila/00), oltre oneri, spese tecniche e diritti di segreteria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica:

- certificato rilasciato il 01/04/2026 valevole sino al giorno 01/04/2036

nel quale si attesta la **classe energetica G relativa alla porzione di fabbricato Deposito 2 e relativo blocco servizi.**

- certificato rilasciato il 01/04/2026 valevole sino al giorno 01/04/2036

nel quale si attesta la **classe energetica F relativa al restante fabbricato.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto, primo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 16-02-2026, è emerso che l'immobile oggetto di procedura, sebbene unica unità immobiliare, risulta **occupato da tre distinti conduttori**

in forza di regolari Contratti di Locazione di immobile urbano ad uso diverso da abitativo, stipulati con le esecutate, regolarmente registrati e opponibili alla procedura in quanto antecedenti al Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Tali contratti risultano stipulati con:

- la società “**.....**” rappresentata dal socio unico e legale rappresentante Sig., marito della sig.ra

Contratto sottoscritto in data 27-09-2021 e registrato in Bologna (Ufficio 2) il 27-10-2021 al n. 010949 serie 3T (durata anni sei con inizio dal giorno 01.10.2021 e termine il giorno 30.09.2027, salvo tacito rinnovo di ulteriori sei anni, e successivamente di sei anni in sei

anni, per svolgere l'attività di "costruzione e installazione di infissi in alluminio, infissi in pvc, relativi cassonetti in alluminio, pvc, ecc.".

Canone fissato nella misura di Euro diciottomila/00 annui da pagare in n. 12 rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento/00) cadauna. A carico della parte conduttrice le utenze nonché la tassa per lo smaltimento dei rifiuti ed ogni altro tributo afferente la conduzione dell'immobile. La scrivente ritiene l'importo dell'attuale Locazione **non congruo** in quanto sovrastimato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato degli impianti e del mercato nel Comune di Molinella.

- la ditta individuale "....." di Contratto sottoscritto in data 20-12-2023 e registrato in Bologna (Ufficio 2) il 12-01-2024 al n. 000268 serie 3T (durata anni sei con inizio dal giorno 01.01.2024 e termine il giorno 31.12.2029, salvo tacito rinnovo di ulteriori sei anni, e successivamente di sei anni in sei anni, per il solo uso di **deposito** per svolgere l'attività di "Commercio elettronico di autovetture e autoveicoli usati" e "solo per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico". Canone fissato nella misura di Euro novemilaseicento/00 annui compreso utenze luce e acqua, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate di euro 800,00 (ottocento/00) cadauna. A carico della parte conduttrice la tassa per lo smaltimento dei rifiuti ed ogni altro tributo afferente la conduzione dell'immobile. La scrivente ritiene l'importo dell'attuale Locazione **congruo**, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato degli impianti e del mercato nel Comune di Molinella.

- ditta individuale “.....” di Lino Paolo. Contratto sottoscritto

in data 19-10-2023, registrato in data 20-12-2023 al n. 009437-serie

3T. Durata anni sei con inizio dal giorno 01.01.2024 e termine il giorno

31.12.2029, salvo tacito rinnovo di ulteriori sei anni, e

successivamente di sei anni in sei anni, per il solo uso di **deposito** per

svolgere l’attività di “*Installazione impianti idro-termo-sanitari*” e

“solo per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico”.

Canone fissato nella misura di Euro seimilaseicento/00 annui da

pagare in n. 12 rate mensili anticipate di euro 550,00

(cinquecentocinquanta/00) cadauna. A carico della parte conduttrice le

utenze nonché la tassa per lo smaltimento dei rifiuti ed ogni altro

tributo afferente la conduzione dell’immobile.). La scrivente ritiene

l’importo dell’attuale Locazione **congruo**, tenuto conto delle

caratteristiche dell’immobile, dello stato degli impianti e del mercato

nel Comune di Molinella.

Si precisa che qualora, all’interno dei beni oggetto della presente relazione,

siano rinvenuti **materiali ed arredi** di qualsiasi natura, essendo gli stessi **non**

ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e

smaltimento degli stessi verranno posti **a cura e spese dell’aggiudicatario**,

sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri

al riguardo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L’immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Molinella (BO), in

via Tagliamento n. 28/30, in una zona a prevalente destinazione mista,

caratterizzata dalla compresenza di insediamenti artigianali, produttivi e

residenziali. Più nel dettaglio, l'area in cui insiste il bene si colloca in posizione periferica rispetto al centro urbano, ma comunque inserita in un tessuto urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture. La zona presenta una vocazione artigianale-produttiva consolidata, con presenza di capannoni, laboratori e piccole attività manifatturiere, spesso affiancati da edifici residenziali, anche unifamiliari.

La viabilità di accesso è garantita da strade comunali asfaltate (tra cui via Tagliamento), con collegamenti funzionali alla rete viaria locale e alle principali direttrici di collegamento con il centro di Molinella e i comuni limitrofi. La dotazione di parcheggi è generalmente di tipo privato o pertinenziale, mentre risultano limitate le aree di sosta pubblica organizzata.

Dal punto di vista urbanistico, l'area risulta compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile (artigianale/produttiva), pur in un contesto eterogeneo sotto il profilo edilizio e funzionale. La presenza di edifici realizzati in epoche differenti e oggetto di successivi ampliamenti contribuisce a definire un tessuto edilizio non omogeneo, tipico delle aree artigianali a sviluppo progressivo.

Sotto il profilo dei servizi, la zona risulta discretamente servita per quanto concerne le urbanizzazioni primarie (rete viaria, sottoservizi, rete fognaria), mentre i principali servizi di carattere commerciale, amministrativo e pubblico sono localizzati nel centro cittadino, raggiungibile in pochi minuti.

Il compendio oggetto di pignoramento ha destinazione urbanistica di laboratorio/capannone artigianale ed è censito catastalmente in categoria D/7, identificativa dei "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali

trasformazioni". Si sviluppa ai piani terra e primo, con una superficie commerciale di circa mq 660, oltre a corte esclusiva pertinenziale di circa 310 mq. calpestabili.

È edificato all'interno di un lotto avente superficie catastale complessiva pari a mq 1.680, che comprende anche fabbricati non inclusi nella presente procedura esecutiva, quali un villino di tre piani fuori terra e un laboratorio per arti e mestieri di un piano, con consistenza catastale pari a 130 mq. Tali immobili sono edificati in aderenza al bene oggetto di pignoramento e ubicati al civico 16.

Il complesso attuale deriva da un originario fabbricato ad uso magazzino della superficie di circa 280 mq., realizzato nei primi anni '70 e successivamente oggetto di plurimi interventi di ampliamento e riorganizzazione interna, succedutisi nel tempo in funzione delle esigenze produttive dell'attività insediata. Tali trasformazioni hanno condotto all'attuale configurazione planivolumetrica e funzionale del complesso, che si presenta come un'articolazione di spazi produttivi, direzionali e di servizio tra loro integrati.

Il capannone oggetto di pignoramento presenta forma pressoché parallelepipedica, articolata su due piani, con copertura a due falde, oltre a una porzione aggettante più bassa a un piano, realizzata in ampliamento (ultimato nel marzo 1998), caratterizzata da ampie superfici vetrate e colonne di colore bianco in facciata. Anche il prospetto superiore presenta un timpano vetrato. Le facciate laterali risultano tamponate in mattoni faccia a vista, stuccati, con finestre a nastro schermate da frangisole verticali in alluminio. Sono presenti due grandi portoni scorrevoli vetrati, uno di colore bianco e uno blu. La

struttura portante della porzione su due livelli è mista, costituita da elementi

prefabbricati metallici (telai a portale in acciaio zincato a caldo, con interasse

di circa 5,00 m) e da strutture in cemento armato. La copertura è a falde

inclinate, (pendenza dichiarata pari a 15°), realizzata con elementi

prefabbricati e manto dichiarato dal progettista in “*lastre di cemento/amianto*

tipo “Fibronit”. Le lastre sono sostenute da profilati a freddo con sezione ad

omega; gli architravi sono costituiti da profilati IPE, collegati mediante flange

bullonate. Sono presenti catene in profilati angolari e colonne in profilati tipo

HEA. La porzione a un piano, prospiciente via Tagliamento, presenta invece

struttura in cemento armato a vista e copertura in tegole di cemento. Le

partizioni interne sono realizzate in muratura e/o con pannelli prefabbricati

tipo sandwich (doppia lamiera con materiale coibente), con presenza di

superfici vetrate a vetrocamera. Le altezze interne risultano variabili in

funzione delle diverse porzioni del fabbricato. Gronde, pluviali e lattonerie di

falda in metallo verniciato di colore scuro.

Sotto il profilo distributivo, l’immobile risulta così articolato:

Piano terra: locale ad uso sala mostra con area utilizzata a laboratorio

(autorizzata sala mostra), disimpegno, ufficio, servizio igienico, ulteriore

ufficio (autorizzato come ripostiglio/archivio), deposito 1 (autorizzato

laboratorio) con scala di collegamento al piano superiore, nonché ulteriore

deposito 2 (autorizzato laboratorio) dotato di blocco servizi (spogliatoio con

doccia e wc con antibagno);

Piano primo/soppalco: disimpegno, ufficio (autorizzato mensa) con annesso

locale sottotetto, area lavandini, spogliatoio, doccia e wc entrambi dotati di

antibagno.

L'accesso al lotto avviene dalla via Tagliamento tramite due cancelli

scorrevoli in metallo (uno automatizzato ma non funzionante), che immettono

nella corte pertinenziale a forma di "L", pavimentata in asfalto (in condizioni non ottimali) lungo il percorso laterale e in autobloccanti sul lato corto.

La recinzione è costituita da elementi metallici su fronte strada e rete metallica su muretto in blocchi di cemento. Dalla corte si accede sia alla sala mostra (fronte principale) sia ai laboratori tramite portoni scorrevoli metallici con accesso pedonale incorporato.

Sono inoltre presenti **due aperture, una delle quali qualificata come uscita di sicurezza, che immettono direttamente su corte pertinenziale agli immobili adiacenti non ricompresi nella presente procedura esecutiva.** Dalle verifiche effettuate non risulta formalmente costituita e trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di pignoramento relativamente a tali aperture. Ne consegue che l'eventuale aggiudicatario non potrà vantare un diritto giuridicamente garantito all'utilizzo di tali aree, restando tale possibilità subordinata alla volontà del proprietario del fondo limitrofo.

Inoltre, la presenza di un'uscita di sicurezza con sbocco su proprietà altrui potrebbe risultare non conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza e prevenzione incendi, circostanza da verificare mediante tecnico abilitato.

Si segnala inoltre la presenza di un collegamento con unità abitativa contigua non oggetto di pignoramento (Sub 10), privo di autorizzazione edilizia e pertanto da eliminare.

Nelle zone destinate ai depositi (autorizzati laboratori) le finiture interne risultano di tipo ordinario per edifici di tipologia produttiva: pavimentazione

in calcestruzzo, pareti intonacate e dipinte di bianco oppure in pannelli sandwich, serramenti in metallo con vetri semidoppi.

Nel blocco servizi annessi al deposito 2: pareti divisorie e soffitto in pannelli sandwich, pavimento in gres porcellanato in piastrelle quadrate di medio formato, posa dritta, di colore grigio. Rivestimento in piastrelle quadrate di medio formato, posa dritta, di colore chiaro con fascia di colore verde. Servizio igienico finestrato, dotato di wc con Boyler elettrico. Antibagno con lavandino in ceramica bianca e rubinetteria a miscelatore. Doccia in locale separato in ceramica bianca con rubinetteria a miscelatore. Due finestre in alluminio bianco con inferriate. Porte interne di diverse tipologie e stile complete di ferramenta di serie.

Nel blocco servizi annessi al Deposito 1 posto al piano primo soppalcato raggiungibile tramite scala metallica con gradini in legno: Pareti divisorie miste in muratura e in struttura metallica con pannelli in legno e materiale plastico. Soffitto in pannelli sandwich, pavimento in gres porcellanato in piastrelle rettangolari di medio formato, posa dritta sfalsata, di colore grigio. Nel locale utilizzato ad ufficio ed autorizzato a mensa il pavimento in gres risulta ricoperto con pavimento plastico effetto legno. Rivestimento in piastrelle rettangolari di medio-piccolo formato, posa dritta, di colore chiaro con fascia decorativa. Servizio igienico finestrato, dotato di wc. Locale con doppio lavandino in ceramica bianca e rubinetteria non a miscelazione. Doccia in locale separato. Finestre in alluminio. Porte interne di diverse tipologie e stile complete di ferramenta di serie.

Nelle zone destinate alla sala mostra e servizi annessi, le finiture interne sono di qualità superiore:

Pareti interne di tipo misto, in muratura e in cartongesso intonacato e tinteggiato di bianco e in pannelli sandwich. Soffitto e controsoffitti tinteggiati di bianco. Controsoffitto in doghe colorate nel disimpegno della sala mostra. Servizio igienico al piano terra finestrato, dotato di wc e bidet in ceramica bianca con antibagno dotato di lavandino in ceramica bianca. Rubinetterie a miscelatore di qualità discreta. Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, quadrate di medio formato di qualità buona, colore grigio chiaro, posa obliqua. Rivestimento in piastrelle rettangolari di medio-piccolo formato, posa dritta, di colore chiaro con fascia decorativa. Vetrature e porte vetrate di accesso alla sala mostra in PVC alcune fisse e alcune apribili con doppi vetri. Porta a vetri, collegata a corte non oggetto di pignoramento, con cancello in ferro decorato. Porta di separazione fra sala e mostra e deposito 1 presumibilmente di tipo REI 120 con maniglione antipanico orizzontale. Porte interne di diverse tipologie e stile complete di ferramenta di serie. Infissi al piano terra sala mostra e servizi annessi in alluminio con doppi vetri e inferriate.

Per quanto attiene alla **dotazione impiantistica**, l'immobile risulta provvisto dei principali impianti, realizzati e progressivamente adeguati nel tempo in concomitanza con i vari interventi edilizi effettuati.

In particolare, è presente impianto elettrico a servizio di tutti i locali. Risultano agli atti dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico adeguato nell'anno 1997 a seguito dell'ampliamento della sala mostra verso la via Tagliamento, che ha riguardato anche gli uffici e i servizi al piano primo, nonché successivo adeguamento parziale riferito all'inserimento del blocco servizi in fondo al fabbricato, avvenuto nell'anno 2007. Attualmente sono presenti due quadri elettrici distinti, uno nel Deposito 2 a servizio esclusivo di

tale locale e del suo blocco servizi (contatore posto in via Podgora) ed uno

all'interno dell'armadio nel laboratorio della sala mostra insieme al contatore,

a servizio di tutti gli altri locali dell'immobile. L'impianto elettrico risulta

essere sia di tipo industriale fuori traccia nei locali autorizzati a deposito, sia

di tipo civile realizzato prevalentemente sottotraccia in tutti gli altri locali, con

punti luce e prese di sicurezza sufficientemente distribuiti. In vari punti nei

depositi sono presenti vari interruttori sezionatori posti in parete, per

alimentare macchinari industriali. Si rileva anche la presenza di varie

tubazioni per il passaggio di fluidi o gas con valvole a leva.

Ventilatori da soffitto posti nella sala mostra e negli uffici al piano terra, oltre

che nel Deposito 1.

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento, originariamente

costituito da un generatore di aria calda (Termo-Mip modello B 70 Motore

H.P. 1,50 Volt 220/50 HZ Portata aria MC/H 6000 KCAL/H 80.000

Combustibile GAS METANO) a servizio dell'ambiente produttivo e

successivamente ampliato inserendo una nuova caldaia Immergas mod. Super

Eolo 25 vip (da dichiarazione di conformità del 1997) posta al piano primo a

servizio della sala mostra e dei suoi locali accessori al piano terra e anche dei

locali posti al piano primo. Corpi scaldanti in ghisa e ventilconvettori marca

AERMEC. Nel blocco servizi del Deposito 2 il riscaldamento risulta integrato

mediante sistemi autonomi quali convettori elettrici ed è presente un boyler

per il riscaldamento dell'acqua. In vari punti delle zone a laboratorio, sono

presenti varie tubazioni fissate in parete per il passaggio di fluidi o gas con

valvole a leva.

All'ingresso della sala mostra è stata rilevata anche la presenza di una stufa a

pellet, priva di certificazione di conformità, dotata di scarico fumi a parete non

rispondente alle disposizioni normative vigenti e non regolarmente

manutenuta; l'impianto è stato considerato non regolare e ne è stata disposta

la rimozione, pertanto risulta escluso dalla presente valutazione.

Tutti gli impianti di riscaldamento allo stato attuale **non risultano utilizzati**

come dichiarato da una delle esecutate e dai locatari in quanto **l'utenza**

relativa al gas risulta disattivata. I due contatori del gas (uno per il deposito

2 ed il suo blocco servizi e uno per tutti gli altri locali) risultano ubicati in un

manufatto posto nella corte privata.

È presente impianto idrico-sanitario a servizio dei tre blocchi servizi distribuiti

nei due livelli, oggetto di riorganizzazione nel tempo; gli scarichi risultano

convogliati nella rete fognaria esistente, con adeguamenti eseguiti anche su

richiesta degli enti competenti (inserimento di sifone tipo "Firenze").

Risultano installati due contatori per il consumo dell'acqua: uno ubicato in via

Podgora a servizio del Deposito 2 e del suo blocco servizi e uno ubicato in via

Tagliamento a servizio di tutti gli altri locali e **anche dell'immobile ad uso**

abitativo e dell'officina annessa non oggetto del presente pignoramento.

Trattasi di unico contatore con due linee sezionabili. Attualmente una delle

esecutate ha dichiarato di aver **chiuso l'acqua**, pur lasciando allacciata

l'utenza a causa di presunte perdite non visibili.

L'immobile **necessita di interventi manutentivi**, in particolare **per il**

ripristino della fornitura idrica. Inoltre, gli attuali conduttori hanno riferito

alla scrivente che in presenza di pioggia sono state riscontrate **infiltrazioni**

dal coperto in eternit dello stabile, che non si sono tuttavia potute verificare

durante i sopralluoghi. La scrivente ha però riscontrato segni di umidità nella

muratura con efflorescenze saline e distacco dell'intonaco, soprattutto nelle pareti interne a est del Deposito 1. Relativamente al tetto in eternit o fibrocemento ondulato, da una prima ispezione dall'alto, risulta abbastanza vetusto compatibilmente al fatto che la porzione centrale risale agli anni 1972-74. È stata rilevata la presenza di muschio ma non di rotture visibili ad occhio nudo, tranne che per una perforazione della copertura nel Deposito 2, causa della percolazione di acqua all'interno e lungo la parete. Tale perdita è in corso di riparazione. Per una verifica specifica occorre parere ASL e/o ditte specializzate.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Negli archivi comunali è stata reperita copia di alcune Dichiarazioni di conformità degli impianti relativa agli immobili oggetto della presente perizia vedere paragrafo “**INDAGINE AMMINISTRATIVA**”. In generale, pur risultando disponibili alcune dichiarazioni di conformità riferite a interventi eseguiti in epoche pregresse, non è possibile attestare con certezza la piena rispondenza degli impianti alla normativa vigente, con particolare riferimento agli aggiornamenti normativi intervenuti successivamente alla loro realizzazione. Pertanto, si evidenzia la necessità, in capo all'eventuale aggiudicatario, di procedere a verifica tecnica complessiva degli impianti e, se del caso, al loro adeguamento alle normative di sicurezza attualmente in vigore.

A puro titolo cautelativo si precisa che, qualora non siano state rilasciate idonee Dichiarazioni di Conformità degli impianti esistenti, 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

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...." ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale dei beni oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

o per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;

o per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

o per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

o per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o

per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale delle unità immobiliari dei beni in argomento è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Capannone artigianale (P. terra e primo)	662,32	1,00	mq. 662,32
Corte esclusiva	309,91	0,10	mq. 30,99
TOTALE			mq. 693,31

STIMA DEL BENE

Piena Proprietà di immobile ad uso urbanistico laboratorio/capannone artigianale e destinazione catastale D7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) sviluppato ai piani terra e primo/soppalco, con corte esclusiva. Attualmente composto da Piano terra: locale ad uso sala mostra con area utilizzata a laboratorio (autorizzata sala mostra), disimpegno, ufficio, servizio igienico, ulteriore ufficio (autorizzato come ripostiglio/archivio), deposito 1 (autorizzato laboratorio) con scala di collegamento al piano superiore, nonché ulteriore deposito 2 (autorizzato laboratorio) dotato di blocco servizi (spogliatoio con doccia e wc con antibagno); Piano primo/soppalco: disimpegno, ufficio (autorizzato mensa) con annesso locale sottotetto, area lavandini, spogliatoio, doccia e wc entrambi dotati di antibagno.

Superficie commerciale del capannone piano terra e primo pari a circa mq. 662 (superficie calpestabile circa mq. 621). Corte esclusiva superficie commerciale circa mq. 31 (calpestabile circa mq. 291).

I beni sono siti nel Comune di Molinella (BO), in via Tagliamento, 28/30;

Superficie commerciale capannone piano terra e primo pari a circa mq.

662 (superficie calpestabile circa mq. 621). Corte esclusiva superficie commerciale circa mq. 31 (calpestabile circa mq. 291).

I beni sono siti nel Comune di Molinella (BO), in via Tagliamento, 28/30;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i seguenti valori unitari:

- Immobile con corte esclusiva:

mq. **693,31**x €/mq 470,00 = € 326.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI A PREZZO DI MERCATO

arrotondato **€ 326.000,00**

(Euro trecentoventiseimila/00)

Percentuale di Abbattimento **25 %**

RISULTANO € 81.500,00

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA arrotondato € 244.000,00

(Euro duecentoquarantaquattromila/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;

Bologna, 12.04.2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lucia Occhialini)

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).
- Documentazione catastale
- Precedenti Edilizi
- Elaborati grafici
- Documentazione fotografica
- Atti di provenienza e ispezioni ipotecarie
- Relazione Notarile
- Nota di trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare.
- Certificazione Energetica (APE)
- Contratti di locazione e visure camerali

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)

○ Certificazione Energetica (APE)