TRIBUNALE DI BOLOGNA
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **251-2025** R.G.E.

Promossa da:

BPER BANCA SPA

Contro:

Indicazione omessa

Il notaio delegato alla vendita **dott. Paolo Magnani**
- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 14 Maggio 2026con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
- vista la diserzione avutasi in data 1 ottobre 2026,

fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

21 GENNAIO 2027

per il lotto unico ad ore 12.00

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna***;*

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di <u>Euro 183.000,00</u>**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, <u>entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita</u>**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente a PROC. ESEC. IMM. 251/25 presso la

Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna

IBAN IT98 O070 7202 4110 0000 0765 364

di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo.

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia , per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°,nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà**:**

A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet www.intribunale.net.
C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato l'Avv. Giulio Fanti tel. 051.52.11.99

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta)

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella foglio 78:

Particella 810 sub.8 graffato col sub 4, via Tagliamento n. 28/30, piano T-1, categoria D/7, rendita €. 4.798,00

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Arch. Lucia Occhialini, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione**.

NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito stimatore Arch. Lucia Occhialini per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta:

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

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**:

o 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 Rossi Fedele 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.".

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

Questo primo progetto prevedeva una superficie coperta di 277 mq. disposta su un piano fuoriterra, 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.***

o ***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.

o **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****.*

o 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.***

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

o **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.
o ***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 (U.T. Com.le)".*
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 SIRIO INFISSI 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."
o 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.
o ***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.*
o 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*.*

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca2245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

Descrizione analitica degli interventi: "Apertura finestra prospetto nord". Direttore Lavori Geom._____. Inizio lavori: 11-08-97.

o ***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 120sul 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.*

o 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._____. 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.

o 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.

o 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.

o 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.*

o Certificato di Usabilità dell'ampliamento e varianti interne ed esterne *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._____*

o 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

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

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:

o 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.*

o 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. Zambonini Pompilio" del 04/04/1997o 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 idrotermo- 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.

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

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 (eseguite conformemente alle C.E. n.4630/95 e n. 5609/99 ed alle D.I.A. 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.
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 idrotermo- 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.

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

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 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-termosanitari" 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 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). 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;

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

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 igienicosanitaria 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****.*

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.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c

L'immobile è dotato da 2 (due) Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe Energetica di tipo "**G**" ed **"F**".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito stimatore e del custode giudiziario risultava che: *l'immobile era 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. Si precisa che successivamente, dalla comunicazione pervenuta dal custode risulta che quanto alla porzione posta nella parte "fronte-strada" ed adibita a "sala mostra un tempo locata lo stesso ha provveduto alla liberazione.*

- Quanto alla porzione adibita a deposito auto locata al sig._____ lo stesso ha inviato la disdetta.

- Quanto alla porzione ubicata in fondo al corsello carrabile, risulta locata a _____ con contratto in corso".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Giulio Fanti.

Bologna lì 26 ottobre 2026

Atto firmato digitalmente
DAL NOTAIO
Dott. Paolo Magnani

Firmato Da: PAOLO MAGNANI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7ca245a556ee1954e15dd33224a68334057307 1c