

COMUNE DI MOLINELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA

**VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
CON METODO SINTETICO
DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI N. 2 LOTTI IMMOBILIARI PROSPICIENTI LA STRADA
VIA SEVERINO FERRARI
NELLA FRAZIONE **ALBERINO** DEL COMUNE DI MOLINELLA**



IL TECNICO INCARICATO:
Geom. DONATO TINARI – via Don Guanella n. 11 – 40141 Bologna
Iscritto nel ruolo periti ed esperti della C.C.I.A. di Bologna al n. 1288 - Periti
in stima e valutazione di immobili)

DATA
MAGGIO 2026

FILE

AGGIORNAMENTI

Lo scrivente geom. Tinari Donato, residente a Bologna in via Don Luigi Guanella n. 11, ha ricevuto incarico per stabilire, con procedimento sintetico, il probabile valore di n. 2 lotti immobiliari prospicienti la strada via Severino Ferrari (frazione Alberino di Molinella).

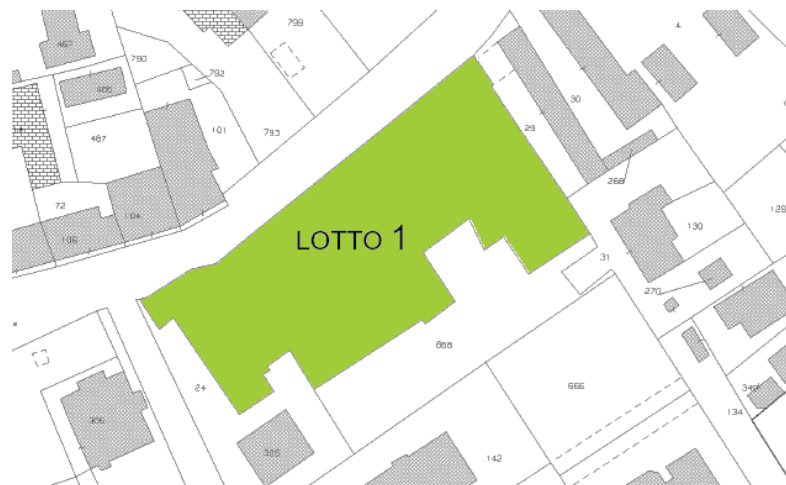
Il quesito è un parere circa il valore dei beni alle condizioni attuali in relazione ai vincoli urbanistici e alle norme edilizie.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli lo scrivente rassegna la presente relazione tecnica.

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione sono 2 aree potenzialmente edificabili,: una prima area (lotto 1), della consistenza di 2.294 mq., e un ulteriore immobile costituito da area con sovrastante edificio (lotto n.2) della estensione di 2.556 mq. (superficie comprensiva dell'area scoperta e dell'area di sedime dell'edificio).

Sul lotto n. 1 erano presenti, fino a pochi anni fa, alcuni edifici collabenti ora demoliti mentre sul lotto n. 2 è ancora in essere un edificio, vetusto e inagibile per le pessime condizioni manutentive.



UBICAZIONE

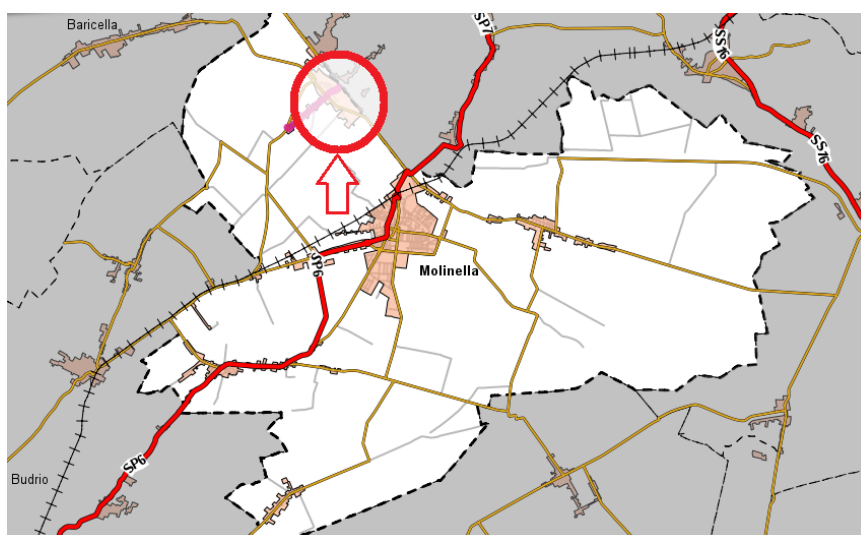
Gli immobili sono ubicati a Molinella, comune di oltre 15mila abitanti situato nell'estremità nord-orientale della Città Metropolitana di Bologna, dalla quale dista 36 chilometri.

Il territorio comunale si estende nella bassa pianura bolognese ai confini con la provincia di Ferrara con un'altitudine media di 8 metri sul livello del mare.

I lotti si trovano nel nucleo abitativo denominato "Alberino" in aderenza alla frazione di San Pietro Capofiume e distante circa 4 km. dal capoluogo Molinella. Agli immobili si accede tramite la strada comunale asfaltata Severino Ferrari che attraversa il centro abitato lungo l'asse nord/est - sud/ovest.

Nella zona sono presenti altri edifici con prevalente destinazione residenziale.

Per ciò che riguarda le principali vie di collegamento, il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria Bologna - Portomaggiore, mentre a livello della rete stradale i collegamenti principali con Alberino sono le strade provinciali n.25 e n. 49.



Ubicazione della frazione di Alberino all'interno del territorio comunale di Molinella

In sostanza l'immobile è sito in un centro urbano di piccole dimensioni, con dinamica di mercato molto limitata. La consistenza e destinazione degli immobili non consente di reperire un adeguato numero di prezzi comparativi riferibili a contesti temporali recenti [ultimi 12/24 mesi].

DESCRIZIONE

Il **lotto n. 1** è costituito da una superficie priva di fabbricati in quanto gli edifici preesistenti, da molti anni in abbandono e gravemente lesionati, sono stati recentemente demoliti.

L'appezzamento appare oggi come un lotto libero e pulito, con superficie prevalentemente ricoperta da tappeto erboso e zone di terra battuta, segno di una manutenzione regolare dopo le operazioni di sgombero delle macerie.

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante, il che facilita eventuali futuri interventi edilizi di riqualificazione.

Al centro dell'area spicca una grande conifera che funge da elemento distintivo del lotto.

Lungo i confini sono presenti diversi arbusti e alberi a foglia larga che garantiscono una naturale schermatura rispetto alle proprietà confinanti.

L'area è delimitata su un lato da una strada asfaltata, che ne garantisce un facile accesso carrabile e pedonale.

Sul **lotto n. 2** è ancora in essere un edificio collabente, non agibile e pericolante.

Il fabbricato presenta un tetto parzialmente crollato con le travi in legno esposte, mentre l'intonaco color rosso è ormai quasi completamente scrostato, rivelando la muratura sottostante in mattoni e pietra. Le aperture sono sbarrate con assi di legno deteriorate; al piano terra sono presenti alcune inferriate metalliche. Rami e tronchi pesanti si appoggiano alle pareti pericolanti, rendendo necessarie recinzioni di sicurezza per prevenire il distacco di macerie sulla pubblica via.

Il lotto, oltre l'edificio, comprende un terreno in gran parte coperto da vegetazione spontanea fitta, con erba alta, arbusti, siepi e alberature sviluppate. Sono presenti alcuni cespugli e varie essenze arboree che delimitano e schermano parzialmente l'area. La vegetazione non è regolarmente mantenuta, con crescita abbondante anche in prossimità del ciglio stradale e delle recinzioni.

L'area confina con strada asfaltata e con spazi agricoli. In diversi punti sono visibili paletti di recinzione, tratti di rete o delimitazioni precarie, parzialmente inglobati dalla vegetazione.

PROPRIETÀ

Gli immobili sono di proprietà, per intero, di MOLINELLA FUTURA S.R.L. con sede a Molinella.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lotto 1 – Particella 821

L'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al F. 166 M. 821 ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

· *in parte - A - Centri e nuclei storici (Capo 5.1 delle NtA del RUE)*

· *in parte - Strade (art. 4.1.6 delle NtA del RUE)*

· *in parte - Categoria di tutela A2 (art. 5.1.5 delle NtA del RUE)*

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

· *completamente - UdP bonifiche bolognesi recenti (art. 3.6 delle NtA del PSC)*

· *completamente - Città storica (art. 4.1 delle NtA del PSC)*

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC

n.13/2018)

- *in parte - Ambito fluviale e perfluviale con vincolo paesaggistico (art. 1.8 della Scheda dei Vincoli)*
- *completamente - Fascia di pertinenza fluviale (art. 1.7.2 della Scheda dei Vincoli)*
- *completamente - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)*

Lotto 2 – Particelle 55 e 98

L'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al F. 166 M. 55 ricade a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- *in parte - Zona AC4 (art. 5.2.5 delle NtA del RUE)*
- *in parte - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.12.1 RUE)*

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- *completamente - UdP bonifiche bolognesi recenti (art. 3.6 delle NtA del PSC)*
- *in parte - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.8 delle NtA del PSC)*
- *in parte - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)*

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC

n.13/2018)

- *in parte - Fascia di rispetto stradale (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)*
- *completamente - Ambito fluviale e perfluviale con vincolo paesaggistico (art. 1.8 della Scheda dei Vincoli)*

- *in parte - Fascia di pertinenza fluviale (art. 1.7.2 della Scheda dei Vincoli)*

- *in parte - Fascia di tutela fluviale (art. 1.7.1 della Scheda dei Vincoli)*

- *completamente - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)*

L'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al F. 166 M. 98 ricade a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- *in parte - A - Centri e nuclei storici (Capo 5.1 delle NtA del RUE)*
- *in parte - Zona AC4 (art. 5.2.5 delle NtA del RUE)*
- *in parte - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.12.1 RUE)*
- *in parte - Categoria di tutela A2 (art. 5.1.5 delle NtA del RUE)*

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- *completamente - UdP bonifiche bolognesi recenti (art. 3.6 delle NtA del PSC)*
- *in parte - Città storica (art. 4.1 delle NtA del PSC)*
- *in parte - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.8 delle NtA del PSC)*
- *in parte - Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)*

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC

n.13/2018)

- *in parte - Fascia di rispetto stradale (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)*

- *completamente - Ambito fluviale e perfluviale con vincolo paesaggistico (art. 1.8 della Scheda dei Vincoli)*

- *in parte - Fascia di pertinenza fluviale (art. 1.7.2 della Scheda dei Vincoli)*

- *in parte - Fascia di tutela fluviale (art. 1.7.1 della Scheda dei Vincoli)*

- *completamente - Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)*

RIFERIMENTI CATASTALI

Il complesso risulta così identificato al Catasto Terreni:

LOTTO N. 1							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
<u>166</u>	<u>821</u>	<u>Ente Urbano</u>	<u>00</u>	<u>22</u>	<u>94</u>	<u>---</u>	<u>---</u>

La superficie totale del lotto è pari a 2.294 mq.

LOTTO N. 2							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
166	55	Seminativo arborato	00	07	96	€ 8,88	€ 3,49
166	98	Ente Urbano	00	17	60	---	---

La superficie totale del lotto n. 2 è pari a 2.556 mq.

L'edificio, al catasto urbano, è classificato al foglio 166 con la particella n. 98 nella categoria F/2 ovvero immobile collabente non utilizzabile e privo di rendita catastale.

CONSISTENZE

Le aree dei terreni sono di 2.294 mq. per il lotto n. 1 (privo di fabbricati) e 2.556 mq. per il lotto n. 2 (superficie comprensiva dell'area di sedime dell'edificio collabente).

Sul lotto n. 1 i corpi di fabbrica demoliti avevano una consistenza lorda, al netto delle superfetazioni (le cui superfici non sono recuperabili), di circa 1.350 mq., come risulta dai rilievi allegati al progetto di demolizione.

Sul lotto n. 2 l'edificio collabente ha una superficie lorda di circa 290 mq./ piano per 2 piani = 580 mq.

SITUAZIONE LOCATIVA

Le aree sono libere da vincoli locativi; l'edificio, pericolante, non è locabile.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE LOTTO 1

L'area è potenzialmente edificabile in quanto è possibile ricostruire i fabbricati demoliti al netto delle aggiunte costruttive (superfetazioni) avvenute in un secondo momento rispetto agli edifici originali.

Il valore deve essere ricercato attraverso il criterio estimativo del "valore di trasformazione", ipotizzandone la modifica e calcolando la differenza tra il valore che il nuovo bene prodotto assumerà ed i costi sostenuti per produrlo.

La formula iniziale del Valore di trasformazione viene così espressa:

VALORE ATTUALE = VALORE PRODOTTO FINITO – COSTO DI COSTRUZIONE

ovvero il valore attuale del bene coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti per la costruzione degli edifici.

Per i costi di trasformazione del lotto (costruzione di nuovi edifici) vanno considerati il costo di costruzione, le competenze professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri finanziari e il profitto dell'imprenditore.

Il costo di costruzione, considerando i vincoli del RUE e degli altri disposti legislativi (antisismica, efficienza energetica, materiali e geometrie compatibili con il centro storico) può essere assunto in 1.450 € /mq.

Gli altri costi (oneri professionali, oneri di urbanizzazione, spese varie, costi finanziari e profitto dell'imprenditore) incidono almeno il 20% del costo di costruzione.

Quindi $€ 1.450 \times 20\% = 290 € / mq.$

Pertanto il costo totale di costruzione è pari a 1.740 € / mq.

Ad Alberino, per una nuova costruzione prevalentemente residenziale di alta qualità in centro storico (classe energetica A4, finiture di buon livello), si può stimare un prezzo di vendita che oscilla tra 1.700 - 1.800 € /mq.

Essendo il costo di ricostruzione quasi uguale al valore di mercato del finito, l'area ha un valore di mercato intrinseco molto basso.

Ipotizzando un imprenditore particolarmente abile ed attento ai costi si può prevedere un utile molto contenuto, di circa 30 € per mq. di superficie lorda vendibile.

Essendo la superficie lorda di 1.350 mq. il valore complessivo sarà pari a

Totale valore lotto 1: 1.350 mq. x 30 €/mq. = 40.500 €

VALORE LOTTO 2

Valgono le stesse considerazioni del lotto n. 1.

Qui si distingue il valore dell'edificio da quello dell'area agricola adiacente.

Si chiarisce che l'edificio esistente satura la possibilità edificatoria che genera il suolo.

In merito l'edificio valgono le considerazioni di cui al lotto 1, con l'aggiunta del costo delle inevitabili demolizioni e trasporto a discarica delle macerie che, a parità di valore del prodotto finito (edificio interamente ricostruito) incrementano i costi e riducono l'utile.

Pertanto per la demolizione / ricostruzione dell'edificio si può assumere una differenza tra ricavi e costi di 20 €/mq. mentre l'adiacente terreno incolto si fa riferimento ai valori V.A.M. – Valori Agricoli Medi stabiliti annualmente dalla Commissione Provinciale di Bologna in relazione alle Regioni Agrarie e alle colture in essere.

Molinella rientra nella Regione Agraria n. 6 (Pianura di Bologna) dove per i terreni "incolti" viene indicato il valore di 25.000 € / ettaro, ovvero 2,5 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come segue:

Edificio da demolire / ricostruire

Superficie lorda circa mq. 290 x 2 piani = 580 mq. x 20 €/mq. = 11.600 €

(valore comprensivo dell'area pertinenziale della costruzione).

Area agricola incolta

Superficie lotto 796 x 2,50 €/mq. = 1.990 €

Totale valore lotto 2: 11.600 € + 1.990 € = 13.590 €

La stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come *valore residuo*.

La stima del *valore residuo* può portare ad un valore positivo o anche nullo o negativo.

Il procedimento ha consentito di conoscere la convenienza della trasformazione dell'immobile, pur in presenza di un costo sostanzialmente coincidente con il valore commerciale del prezzo di offerta del prodotto finale. Ne consegue che il valore del lotto nelle attuali condizioni è molto basso, sostanzialmente irrisorio.

CONCLUSIONI E INDICAZIONI

Il valore degli immobili è stato individuato in € **40.500,00=** (euro quarantamila-cinquecento) **per il lotto n. 1** (area identificata con la particella catastale n. 821 del foglio di mappa n. 166 della superficie di 2.294 mq.) e in € **13.590** (euro tredicimila590) per il **lotto n. 2** (area identificata con le particelle catastali n. 55 e n.98 del foglio di mappa n. 166 della superficie di 2.556 mq., comprensiva dell'area di sedime del fabbricato collabente).

Il procedimento ha consentito di conoscere la convenienza della trasformazione dell'immobile, pur in presenza di un costo sostanzialmente coincidente con il valore commerciale del bene trasformato.

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

Geom. Donato Tinari

Maggio 2026

Allegati

- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Documentazione catastale: estratti di mappa e visure

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1





LOTTO 2







E=1710200

1 Particella: 98

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/05/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/05/2026

Dati identificativi: Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 2.294 m²

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 166 N. 133,137,138,25,27,28,458

> Dati identificativi

 dall'impianto al 03/12/2025

Immobile predecessore

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 132

Impianto meccanografico del 31/03/1969

 dal 03/12/2025

Immobile attuale

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

Tipo Mappale del 03/12/2025 Pratica n. BO0243975 in atti dal 03/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5208293.02/12/2025 presentato il 03/12/2025 (n. 243975.1/2025)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 132

> Dati di classamento

 dall'impianto al 03/12/2025

Immobile predecessore

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 132

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Impianto meccanografico del 31/03/1969

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
25 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal **03/12/2025** al **03/12/2025**

Immobile attuale

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **821**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
25 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal **03/12/2025**

Immobile attuale

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **821**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
2.294 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 03/12/2025 Pratica n. BO0243975 in atti dal 03/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5208293.02/12/2025 presentato il 03/12/2025 (n. 243975.1/2025)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio 166 Particella 132

Tipo Mappale del 03/12/2025 Pratica n. BO0243975 in atti dal 03/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5208293.02/12/2025 presentato il 03/12/2025 (n. 243975.2/2025)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 166 n. 133,137,138,25,27,28,458

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **MOLINELLA (F288) (BO)**
Foglio 166 Particella 458
Foglio 166 Particella 137
Foglio 166 Particella 138
Foglio 166 Particella 25
Foglio 166 Particella 28
Foglio 166 Particella 133
Foglio 166 Particella 27

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/05/2026

Dati identificativi: Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

Classamento:

Categoria F/1^a), Consistenza 2294 m²

Foglio 166 Particella 821

Indirizzo: VIA FERRARI SEVERINO n. SNC

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> Intestati catastali

➤ 1. MOLINELLA FUTURA S.R.L. (CF 02797611205)

sede in MOLINELLA (BO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 09/12/2025

Immobile attuale

Comune di MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 821

⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246039 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52742-59.05/12/2025 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 246039.1/2025)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 1

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 2

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 3

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 4

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 5

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 6

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 7

Foglio 166 Particella 27

Foglio 166 Particella 28 Subalterno 1

Foglio 166 Particella 28 Subalterno 2

Foglio 166 Particella 28 Subalterno 3
Foglio 166 Particella 28 Subalterno 4
Foglio 166 Particella 132
Foglio 166 Particella 133
Foglio 166 Particella 137 Subalterno 1
Foglio 166 Particella 137 Subalterno 2
Foglio 166 Particella 137 Subalterno 3
Foglio 166 Particella 138 Subalterno 1
Foglio 166 Particella 138 Subalterno 2
Foglio 166 Particella 138 Subalterno 3
Foglio 166 Particella 138 Subalterno 4
Foglio 166 Particella 458 Subalterno 1
Foglio 166 Particella 458 Subalterno 2

> Indirizzo

📅 dal 09/12/2025

Immobile attuale

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio 166 Particella 821

VIA FERRARI SEVERINO n. SNC

⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246039 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52742-59.05/12/2025 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 246039.1/2025)

> Dati di classamento

📅 dal 09/12/2025

Immobile attuale

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio 166 Particella 821

Categoria **F/1^a**, Consistenza **2294 m²**

⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

DEMOLIZIONE TOTALE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246039 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.52742-59.05/12/2025 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 246039.1/2025)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MOLINELLA (F288)(BO)** Foglio 166 Particella 821

➤ **1. MOLINELLA FUTURA S.R.L.**
(CF 02797611205)

sede in MOLINELLA (BO)

📅 dal 05/12/2025

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/03/2019 Pubblico ufficiale QUARANTA CHIARA Sede MOLINELLA (BO) Repertorio n. 3302 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11771.1/2019 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 05/04/2019

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio 166 Particella 25 Subalterno 1

Visura telematica

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/05/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.847 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 04/12/2025 Pratica n. BO0244794 in atti dal 04/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5237457.04/12/2025 presentato il 04/12/2025 (n. 244794.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 31/03/1969

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 166
N. 316,317

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.847 m²**

Tipo Mappale del 04/12/2025 Pratica n. BO0244794 in atti dal 04/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5237457.04/12/2025 presentato il 04/12/2025 (n. 244794.1/2025)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/05/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98** Subalterno **11**

Foglio **166** Particella **98** Subalterno **12**

Classamento:

Categoria **F/2^a**

Indirizzo: VIA FERRARI SEVERINO n. SNC Piano T-1 - 2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246040 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5274435.05/12/2025 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 246040.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98** Subalterno **11**

Foglio **166** Particella **98** Subalterno **12**

VARIAZIONE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246040 in
atti dal 09/12/2025 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE
(n. 246040.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **98**

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

> **Indirizzo**

VIA FERRARI SEVERINO n. SNC Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246040 in
atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.5274435.05/12/2025 FUSIONE-
DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 246040.1/2025)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/2^a**

VARIAZIONE del 05/12/2025 Pratica n. BO0246040 in atti dal 09/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5274435.05/12/2025 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 246040.1/2025)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MOLINELLA FUTURA S.R.L.**
(CF 02797611205)

sede in MOLINELLA (BO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/03/2019 Pubblico ufficiale QUARANTA CHIARA Sede MOLINELLA (BO) Repertorio n. 3302 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11771.1/2019 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 05/04/2019

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MOLINELLA (F288) (BO)

Foglio **166** Particella **317** Subalterno **4**

Foglio **166** Particella **98** Subalterno **1**

Visura telematica

Legenda

a) F/2: *Unita' collabente*

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/05/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **55**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 8,88 Lire 17.194**

agrario **Euro 3,49 Lire 6.766**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA1B³⁾

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **796 m²**

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/1994 in atti dal 07/09/1995 (n. 602.1/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLINELLA (F288) (BO)**

Foglio **166** Particella **55**

Partita: **7611**

Impianto meccanografico del 31/03/1969

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 8,88 Lire 17.194**

agrario **Euro 3,49 Lire 6.766**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA1B³⁾

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **796 m²**

Impianto meccanografico del 31/03/1969

> **Altre variazioni**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 06/06/1994 in atti dal 07/09/1995 (n. 602.1/1995)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MOLINELLA FUTURA S.R.L.**
(CF 02797611205)

sede in MOLINELLA (BO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

1. Atto del 12/03/2019 Pubblico ufficiale QUARANTA
CHIARA Sede MOLINELLA (BO) Repertorio n. 3302 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 11771.1/2019 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal
05/04/2019

Visura telematica

Legenda

a) BA1B: Consorzio della grande bonificazione renana - 1° distretto