

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 69/2025**

**Promossa da**

**CONDOMINIO GALLERIA NAVIGLIO**

**(C.F. 90026140393)**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

**Con l'intervento di:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott. PAOLO GILOTTA**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Vicini, con decreto in data 07/07/2025, ha nominato lo scrivente Dott. Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, esperto stimatore nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 17/07/2025, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito. Il Giudice

dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto

che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore

precedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l’esperto:

1) All’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal

caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

**L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 12/11/2025 ore 11:00, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di**



procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

\*\*\*\*\*

## **INTRODUZIONE**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 01/08/2025 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile con esito negativo si procedeva a fissare ed effettuare un accesso forzoso in data 10/09/2025, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU',  
PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei  
beni, ecc.)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO,
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFORMITA' CATASTALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE
- ALLEGATI.

#### **VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE**

In Atti è presente la “CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA” redatta dal Notaio Dott.sa Valentina Melega Notaio in Faenza che ricostruisce la storia dell'immobile oggetto di pignoramento a partire dal 09/11/2004, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento immobiliare del 027/05/2025 l'esecutato era proprietario del bene oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 27/05/2025 è stata pignorata la proprietà del seguente bene immobile, a favore di **"CONDOMINIO GALLERIA NAVIGLIO"**, con sede in Faenza (RA), Codice Fiscale 90026140393,

*“ porzione di fabbricato ad uso ufficio, composto da 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, posto al piano primo del fabbricato sito alla Via Mengolina n. 19, confinante con vano scale, con Subalterno 21 e con Subalterno 18, salvo altri. CATASTO: Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA) con i seguenti dati identificativi: Foglio 85 - Particella 423 - Subalterno 20 - VIA MENGOLINA n. 19 - Piano 1 - Categoria A/10 - Classe 2 - Consistenza Vani 5,5 - Superficie Catastale Totale: 146 metri quadrati - Rendita Catastale Euro 1.533,88”; “ ...con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza.”*

\*\*\*\*\*

### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE**

Unità Immobiliare ad uso Ufficio posto in zona commerciale / artigianale del Comune di Faenza (RA) facente parte del complesso immobiliare denominato “Galleria Naviglio”.

L’immobile, parte integrante del complesso condominiale sopra citato, è posto al piano primo ed è accessibile tramite parti comuni e scale condominiali.

La sua posizione consente la fruizione dei principali servizi pubblici e privati del Comune di Faenza mette a disposizione ivi compresi i mezzi di trasporto pubblici e la buona presenza di parcheggio in strada. Il centro comunale dista circa 3.50 Km, la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Faenza

posta a circa 3.00 km, il capoluogo provinciale dista circa 35 km, ottimo il collegamento autostradale con l'A14 in quanto il casello di Faenza dista appena 1.20 km

La zona è caratterizzata da immobili commerciali / direzionali similari alla destinazione d'uso della U.I. oggetto di perizia.

L'unità immobiliare computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 143,88.**

\*\*\*\*\*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI**

**Catastalmente** il bene risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

sede in Ravenna, Diritto di: Proprietà per 1/1

- **Comune di Faenza** Fg. **85**, Part. **423**, Sub **20** cat. A/10 Cl 2 Cons. 5.5 Vani, Sup. Catast. 146 mq, rendita catastale € 1.533,88, Via Mengolina n° 19 Piano 1;

L'unità immobiliare confina a Nord con i sub. 18 e 19 della stessa particella a Est con la scala condominiale ed il sub. 21 della stessa particella a Sud con il Sub. 21 della stessa Particella ed in parte affaccio esterno sulla via e a Ovest affaccio esterno.

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

La società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Ravenna (RA) ha acquistato l'immobile dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXXXX (XX), con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario PLESSI di Conselice (RA) in data 18 maggio 2012, Repertorio numero 88487, Raccolta numero 35518, registrato e trascritto a

Ravenna in data 25 maggio 2012 ai numeri 8117/5600, successivamente la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ha mutato la denominazione in "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Paolo PLESSI di Conselice (RA) in data 30 ottobre 2013, Repertorio numero 91749, Raccolta numero 37772, registrato e trascritto a Ravenna il 7 novembre 2013 ai numeri 16339/11397; successivamente la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ha mutato la denominazione sociale in "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con atto a rogito del Notaio Stefania PALMIERI, in data 18 luglio 2022, Repertorio numero 40573, registrato il 29 luglio 2022 al n. 9171, serie 1T;

Per individuare in maniera precisa e corretta le parti comuni e le servitù della U.I. occorre fare preciso riferimento alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 09/11/2004 del Notaio Dott. Marco Maltoni che così precisa:

*“La vendita comprende altresì la quota condominiale delle parti ed opere comuni del complesso immobiliare del quale i cespiti in oggetto sono parte, fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al catasto terreni del comune di faenza, foglio 85 con la particella 423 di mq.9.128 (ente urbano), se e quali esistenti, per legge e per destinazione anche in relazione alla conformazione del complesso condominiale, fra cui quelle descritte dall'art.1117 c.c. e dall'elaborato planimetrico presentato all'u.t.e. di ravenna in data 10 maggio 2004 a corredo della denuncia di variazione n.22070.1/2004 prot.n. ra0091138, elaborato planimetrico nel quale sono evidenziati i seguenti beni comuni censiti al catasto fabbricati del comune di Faenza al foglio 85 con: - p.lla 423 sub. 45 (vano scale, b.c.n.c. comune ai subb. da 15 a 19 e da 37 a 41); - p.lla*

423 sub. 46 (vano scale, b.c.n.c. comune ai subb. da 20 a 23); - p.lla 423 sub. 47 (vano scale, b.c.n.c. comune ai subb. da 24 a 27); - p.lla 423 sub. 48 (vano scale, b.c.n.c. comune ai subb. 28, 29, 53, 31, 54, 32); - p.lla 423 sub. 49 (vano scale, b.c.n.c. comune ai subb. da 33 a 36 e da 42 a 44); - p.lla 423 sub. 50 (giardino pensile, b.c.n.c. a tutti i subalterni); - p.lla 423 sub. 51 (portico, b.c.n.c. a tutti i subalterni); - p.lla 423 sub. 52 (corte, b.c.n.c. a tutti i sub.). – omissis--

*La società acquirente resta obbligata ad adibire le porzioni di stabile acquistate alle sole destinazioni previste nella concessione edilizia o nelle sue eventuali varianti, nel regolamento di condominio o inserite nel rogito di acquisto e di osservare tutte le norme in essi riportate per l'amministrazione, uso, proprietà e godimento delle parti comuni dell'edificio nel quale sono comprese le porzioni in oggetto e di imporre uguale osservanza ai suoi eventuali inquilini ed aventi causa a qualsiasi titolo. In ogni caso sono vietate tutte le destinazioni pericolose, maleodoranti e quelle che comunque potrebbero provocare molestia agli altri condomini. La parte acquirente si è impegnata sin da ora ad osservare il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali che saranno redatte a cura e spese della società' venditrice. Alla società' venditrice, inoltre, è riservato il diritto di nominare il primo amministratore del condominio stesso. La società venditrice ha precisato che il predetto regolamento condominiale con annesse tabelle regolerà' anche la gestione e la manutenzione del parcheggio privato di uso pubblico facente parte del complesso immobiliare oggetto di vendita. – omissis -- L'immobile oggetto di vendita, in osservanza al disposto legislativo derivante dal d.p.r. 412/1993, che impone l'adozione del sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore, volto al risparmio energetico*

*nazionale ed al contenimento dei costi individuali, potrà essere assoggettato ad un impianto di riscaldamento/climatizzazione centralizzato indipendente, la cui gestione potrà essere esercitata mediante il contratto servizio energia che la società venditrice stipulerà con la ditta "caroli giovanni spa"..”*

\*\*\*\*\*

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

L'identificazione catastale dei beni riportata in pignoramento risulta essere coerente con quanto riportato in atti.

\*\*\*\*\*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 04/11/2024)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per verificare eventuali aggiornamenti, si allegano note ed elenco:

1. TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 17683 Registro Generale 28443 Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 5140/3137 del 09/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 469 Registro Generale 790 Pubblico ufficiale SCARANO ERALDO Repertorio 131415/30671 del 20/12/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 5600 Registro Generale 8117 Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO Repertorio 88487/35518 del 18/05/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 13/07/2012 - Registro Particolare 1736 Registro Generale 11101 Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO Repertorio 88801/35714 del 29/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

## GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 2653 del 02/12/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/11/2020. Cancellazione totale eseguita in data 11/12/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 11397 Registro Generale 16339 Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO Repertorio 91749/37772 del 30/10/2013 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

6. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 3127 Registro Generale 18093 Pubblico ufficiale MONTANARI RICCARDO Repertorio 13675/8975 del 05/11/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. ISCRIZIONE del 22/03/2024 - Registro Particolare 843 Registro Generale 5496 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2230/9324 del 22/03/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico -

8. ISCRIZIONE del 26/04/2024 - Registro Particolare 1169 Registro Generale 7824 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI RAVENNA Repertorio 609/2023 del 20/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 03/06/2025 - Registro Particolare 7848 Registro Generale 10856 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAVENNA Repertorio 1883 del 27/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nessuna nota è successiva alla relazione presente in atti.

\*\*\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla vigente normativa in materia.

\*\*\*\*\*

### **CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile oggetto di perizia è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Faenza:

1. **Concessione edilizia n° 270** rilasciata dal Comune di Faenza in data 10/07/2002, Prot. n°308 del 18/03/02;
2. **Concessione edilizia in Variante n° 438** rilasciata dal Comune di Faenza in data 31/10/2002, Prot. n°1070 del 13/09/02;
3. **Concessione edilizia in Variante n° 255** rilasciata dal Comune di Faenza in data 01/12/2003, Prot. n°708 del 14/07/03;
4. **Concessione edilizia in Variante n° 225** rilasciata dal Comune di Faenza in data 14/12/2004, Prot. n°45 del 23/01/04;
5. **Concessione edilizia in Variante n° 20** rilasciata dal Comune di Faenza in data 22/02/2006, Prot. n°57 del 23/01/06;
6. **D.I.A. in Variante Prot. n°621** del 11/06/2008;
7. **C.I.A. per attività edilizia libera Prot. 47624** del 09/12/2010;
8. **Fine lavori Prot. 2887** del 27/01/2011

La verifica della congruità urbanistica è stata effettuata tramite la comparazione degli elaborati grafici dei titoli abilitativi sopra indicati e lo stato attuale dei luoghi, da tale comparazione emergono le seguenti anomalie:

- Alcune partizioni interne, realizzate in “vetrate in arredo” sono state

rimosse.

Essendo pareti accessorie ed in arredo la loro rimozione non è annotabile come difformità e non vi è necessita di Sanatoria o ripristino.

- **Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area denominata dal R.U.E. della Unione della Romagna Faentina "*Ambito Produttivo misto*" regolamentata dall'Art. 9 delle NTA. La destinazione d'uso è in linea con quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

\*\*\*\*\*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Catastalmente si segnala che le partizioni interne presenti in loco non sono rappresentate graficamente nella planimetria, tale mancanza non è comunque da ritenersi una difformità ai sensi della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è quindi da considerarsi Catastalmente conforme.

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta libero.

Sono presenti all'interno solo alcuni rifiuti e residui di arredamento tra i quali un divano.

\*\*\*\*\*

### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

Data la natura e la disposizione della U.I. non è pensabile un frazionamento in più lotti, si reputa quindi opportuno proporre la vendita in un unico lotto **per la quota di 1/1.**

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Unità Immobiliare ad uso ufficio posta nel Comune di Faenza in Provincia di Ravenna.

L'U.I. è parte integrante di un fabbricato condominiale denominato "Galleria Naviglio" composto da svariate U.I. ad uso commerciale e direzionale realizzato con struttura intelaiata in C.A. portante e murature di tamponamento che si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra.

Esternamente il fabbricato si presenta con facciate rivestite in materiale ceramico ed infissi in metallo, l'ultimo livello presenta un rivestimento in lamiera colorata, ed è proprio questa nota architettonica a caratterizzare l'intero edificio.

L'accesso alla U.I. avviene tramite il portico e le scale comuni che si affacciano sul parcheggio ad uso pubblico.

Entrando nella U.I. al piano primo troviamo un' ampia superficie, un bagno dotato di antibagno, ed alcune partizioni in cartongesso, che al momento creano due piccoli locali.

L'U.I. è caratterizzata da una ottima illuminazione data dalla presenza di ben 11 finestre questo fattore può permettere una facile suddivisione della superficie in locali separati.

L'unità immobiliare computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 143,88.**

## **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali:** Intelaiate in C.A.
- **Strutt. Orizz. (Solai):** In latero cemento
- **Solaio di Copertura:** In Laterocemento
- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne:** Rivestimento in materiale ceramico e lamiera grecata.
- **Infissi Esterni:** In metallo.
- **Parapetto scala:** In ferro.
- **Pavim. Esterne:** In materiale ceramico.
- **Recinzioni:** Non esistenti.

#### **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In alluminio con vetrocamera.
- **Porte interne:** In legno tamburato laccate;
- **Pavimentazioni Interne:** Di tipo Galleggiante in Materiale composito.
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, sanitari sospesi e doccia;

#### **IMPIANTI**

Sono tutti sotto traccia, impianto di teleriscaldamento centralizzato con termoconvettori a terra, linee elettriche e di rete posizionate nell'intercapedine del pavimento, collegamento telefonico e video citofonico.

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione dell'U.I. è da considerarsi buono, il livello generale di finiture adottato è di buon livello.

Non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria necessari nel breve periodo.

\*\*\*\*\*

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale del lotto oggetto della presente procedura è di circa **mq. 143,88.**

\*\*\*\*\*

## **CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “sintetico – comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenza,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale del bene in oggetto**, considerato libero, sarebbe il

seguinte:

Sup. Comm. mq. 143,88 x € 900,00 = € 129.492,00

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 135,00 / mq (15%);

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere quantificato in € 110.068,20 **arrotondabile a 110.000,00 (Centodiecimila/00 euro).**

\*\*\*\*\*

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 10/10/2025

**Ing. Stefano Mazzoni**

**[firmato digitalmente]**

#### **ALLEGATI**

- A) – Riepilogo e descrizione finale
- B) – Estratto di mappa
- C) – Visure catastali
- D) – Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico
- E) – Stralcio R.U.E.
- F) – Elenco formalità ipotecarie, note, atti correlati
- G) – Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) – Amministrazione condominiale - Stato debitorio eseguita
- I) – Documentazione fotografica
- J) – Pratiche edilizie