

TRIBUNALE DI RAVENNA (RA)

Giudice Dott. Samuele LABANCA

RGE N°
112 -2025.
Prossima
Udienza
del
15-04-2026
Ore: 10.40

Oggetto: PERIZIA DI STIMA nella procedura esecutiva **RGE n. 112 -2025**

Procedura promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXXXX
con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile sito in: Comune di FAENZA (RA), Capoluogo – Zona industriale “NORD -
San Silvestro 1”, Via Pietro de' Crescenzi n. 46/48.

Il sottoscritto MASSIMO CIVINELLI c.f. CVNMSM61H24H199H, nato a Ravenna il 24-06-1961, iscritto all'albo Geometri di Ravenna al n° 1052 e all'Ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A con studio a Russi (RA) in Via Cavour 14, a seguito della nomina tramite comunicazione PEC ricevuta in data 06/10/2025, ha depositato via telematica, l'accettazione dell'incarico prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

**NEL CONFERIMENTO DI INCARICO VENNERO ASSEGNATI
ALL'ESPERTO ESTIMATORE I SEGUENTI ADEMPIMENTI E QUESITI**

Pag. 1

Arch. Massimo Civinelli

*Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77
Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità***

“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 procedente 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui 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 similare 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., 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

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**Individuazione catastale**

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati della Provincia di Ravenna, nel Comune di Faenza (D458) (RA)**, e risulta individuato come segue:

Sezione Unica, Foglio n. 84,

Particella n. 81 Subalterno 1, Rendita: Euro 1609,49,

Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq 588

Indirizzo: Via P. de' Crescenzi n. 46/48.

Dati di superficie: Totale: mq 603.

L'immobile è intestato a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria in ragione del 100%, legale rappresentante Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx

Unità corrispondente al catasto terreni al:

Foglio n. 84, Particella n. 81, qualità ente urbano, superficie mq 3.807,00.

OPERAZIONI PERITALI

In coordinamento con il Custode nominato, dopo svariati tentativi di accesso, il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 17/12/2025, per effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di perizia.

FORMAZIONE LOTTI

Visti il bene oggetto di pignoramento, stante la loro destinazione d'uso e la loro consistenza, essendo una sola unità laboratoriale/produttiva, non comodamente divisibile si ritiene di trattarli come **unico lotto**.

LOTTO UNICO: consistenza commerciale in cifra tonda circa mq 584 lordi di fabbricato e mq 3211 di area scoperta.

Quota di 1/1 di intera proprietà di capannone prefabbricato destinato a laboratorio, disposto al solo piano terra, collocato al centro di lotto di terreno rettangolare, con 2 accessi

carrabili sul fronte stradale Via Pietro Dè Crescenzi n. 46/48, ubicato in area di lottizzazione industriale realizzata negli anni '70.

l'unità produttiva è censita al catasto fabbricati, come segue:

Foglio n. 84, Particella n. 81 Subalterno 1, Rendita: Euro 1609,49 Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq 588

Indirizzo: Comune di FAENZA (RA), Capoluogo – Zona industriale “San Silvestro 1”,
Via Pietro Dè Crescenzi n. 46/48,

PT - Consistenza mq 588; Dati di superficie: Totale: mq 603.

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

LOTTO UNICO

Capannone prefabbricato in cemento armato destinato a laboratorio articolato su un piano (PT), posto al centro di lotto rettangolare, con unico accesso sul fronte stradale (Via P. dè Crescenzi n. 46/48), ubicato in area industriale lottizzazione San Silvestro 1 realizzata nei primi anni '70.

Il capannone è stato realizzato nel 1981 (poi modificato internamente nel 1997), presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in laterizio.

Il laboratorio è raggiungibile dalla pubblica viabilità dell'area industriale della lottizzazione Via San Silvestro e Via Granarolo tramite le strade di penetrazione interne di lottizzazione Via degli Olmi e Via Pietro Dè Crescenzi, su quest'ultima sul fronte del lotto interessato è presente un parcheggio pubblico della profondità di mt 10,00)

Trattasi di area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei principali servizi, quali fognature, energia elettrica, acquedotto , linea telefonica, gas metano ecc.

CONFINI

l'immobile è confinante:

- A Nord con area agricola F. n. 85, Map. n. 38,
- Ad Est con area agricola – F. n. 102, Map. n. 500,
- A Sud con area produttiva F. n. 84, map n. 82,;
- Ad Ovest con area a parcheggio pubblico e sede stradale

DATI DI PIGNORAMENTO

- con atto notificato in data 22/09/2025, presso il Tribunale di Ravenna si poneva pignoramento sui beni immobili di proprietà del debitore con atto esecutivo n. 726 verbale di pignoramento immobili, trascrizione registro generale n. 18872, registro particolare n. 13535 del 22/09/2025

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), del 24/09/2025 precisando che i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE del 14/06/2023 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 11571

TRIBUNALE DI RAVENNA - Repertorio 567/2023 del 10/05/2023, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per Totale € 45.000,00 di cui Capitale € 35.312,04; **favore:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **a carico:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 22/09/2025 - Registro Particolare 13535 Registro Generale 18782 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI RAVENNA - Repertorio 3392/2025 del 08/09/2025; favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; **a carico:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**STATO GIURIDICO DELLA DITTA e del legale rappresentante AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEI BENI
RESIDENZA E CODICE FISCALE**

La Soc esecutata xxxxxxxxxxxxxx - Via xxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxx - P.IVA e C.F. xxxxxxxxxxxxxx risulta iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di xxxxxxxxxxxxxx (vedi visura camerale allegata) al momento del pignoramento

legalmente rappresentata dal Sig. xxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxx in XXXXXXX si segnala che il Sig. xxxxxxxx è deceduto a xxxxxxxx x il xxxxxxxx come risulta dal Certificato Anagrafe del comune di xxxxxxxx

Il Sig. XXXXXXXXXXXX aveva contratto matrimonio in data 29-06-1972 e con atto rep 18554 in data 15-11-1977 aveva scelto il regime di separazione dei beni.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI PROVENIENZA

Si rimanda al certificato Notarile del notaio Niccolò Tiecco in Perugia del 24-9-2025 precisando quanto segue.

La soc. eseguita ha acquistato la proprietà del bene con i seguenti atti:

Rogito Notaio xxxxxxx del 15.11.77 trascritto a Ravenna il 13.12.1977 art. 9106 dai Sigg.ri: xxxxxxxxxxxxxxxx

successivo atto di REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ autenticata nelle firme del Notaio xxxxxxx di xxxxxxx - Repertorio 10017/2478 del 20/12/1980, trascritta a Ravenna il 14/01/1981 - Registro Particolare 557 Registro Generale 720; favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx, xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxx, xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx e xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

Atto cessione quote del 27-4-1983 rep 12823 Notaio xxxxxxxxxxxxxxx.

CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI

Al Catasto fabbricati della Provincia di Ravenna (RA) il LOTTO UNICO è censito come segue:

Comune di Faenza (RA) - Sezione Unica, Foglio n. 84, Particella n. 81 Subalterno 1, Rendita: Euro 1609,49,

Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq 588; Via P. de' Crescenzi n. 46/48; superficie totale: mq 603.

Il Capannone è intestato ad ARIPLAST DI STRACI PIETRO & C. S.A.S. (C.F. 00203150396), con sede a Faenza (RA) in Via Pietro Dè Crescenzi n. 46, proprietaria in ragione del 100 %,

- dal 30/04/1984 al 30/04/1984: COSTITUZIONE del 30/04/1984 in atti dal 30/06/1987;
- dal 30/04/1984 al 26/03/1999: VARIAZIONE del 30/04/1984 in atti dal 22/12/1998
- ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI. CATASTALI-CLASSAMENTO (n. 856.1/1984);
- dal 26/03/1999 al 09/01/2015: VARIAZIONE del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. F00215.1/1999);
- dal 09/01/2015: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2015 Pratica n. RA0007564 in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7055.1/2015);

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO consistenza commerciale in cifra tonda circa mq 584 lordi di fabbricato e mq 3211 di area scoperta.

Il lotto UNICO è formato da piena proprietà di capannone prefabbricato in cemento armato destinato a laboratorio, al piano terra insistente su un lotto di mq 3807.

Descrizione:

Lo stabile è raggiungibile dalla Viabilità principale dell'area industriale da Via San Silvestro e Via Granarolo, tramite le strade di penetrazione interne di lottizzazione Via degli Olmi e Via Pietro Dè Crescenzi.

L'immobile è posto a circa 2.5 chilometri dal centro di Faenza e posizionato a Nord rispetto al nucleo urbano di Faenza, in direzione Lugo.

Sul fronte strada del lotto è presente un parcheggio pubblico della profondità di circa mt 10,00, e sono presenti due passi carrai di cui uno non utilizzato.

Trattasi di area dotata di tutte le opere di urbanizzazione, quali la rete elettrica, gas, telefonica, e acquedotto e allaccio alla fognatura pubblica.

IMMOBILE

Il fabbricato è di forma rettangolare con una appendice sul retro (lati nord ed est). L'ingresso allo stesso è garantito da 2 portoni passanti sui lati Nord e Sud.

All'interno dello stabile sono presenti i servizi igienici e spogliatoio con gli spazi ad uffici realizzati in arredo. E' presente un locale centrale termica di fatto utilizzata con destinazione ripostiglio e con porta di accesso sia dall'esterno che dall'interno del capannone.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato prefabbricato a quattro campate, tamponamenti in laterizio, ed tetto in travi alari e voltine di copertura. Non si esclude la presenza di copertura in lastre di cemento amianto, il cui eventuale smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'altezza è di circa mt 5,50 al controsoffitto interno .

Lattonerie in lamiera verniciata.

Il fabbricato presenta i seguenti distacchi dalle recinzioni perimetrali del lotto:

- Lato Nord: di media mt 7.80 circa:
- Lato Est: di media mt 29.60 circa:
- Lato Sud: di media mt 10.20 circa:
- Lato Ovest: (fronte strada) mt. 23.50 circa

All'interno del capannone oltre alla parte laboratoriale con magazzino materiali è presente la zona uffici che è realizzata con struttura in alluminio vetro ed anche il soffitto è realizzato in struttura in alluminio, sono presenti nell'angolo Sud Est i locali di servizio, bagni w. c. ai quali, sono addossati gli uffici.

I servizi sono in muratura intonacata e tinteggiata.

FINITURE

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato sui tamponamenti in muratura e le pilastrature in cemento armato a faccia vista;

Le pareti interne sono intonaco civile tinteggiato sui tamponamenti murari e pilastri in cemento armato a faccia vista , pavimenti in calcestruzzo grezzo levigato al quarzo.

Per i bagni W.C. sono presenti rivestimenti in piastrelle ceramicate su pareti intonacate e tinteggiate a civile nelle porzioni prive di rivestimento; I pavimenti sono in piastrelle ceramicate con disegno a decoro floreale, sanitari economici in ceramica standardizzati, come pure le rubinetterie serie economica Cisa o similare.

L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico

Porte interne in legno tamburate lisce colore bianco avorio con maniglie in lega metallica serie Milena o similare.

L'impianto di riscaldamento è composto da ventil convettori sia per il laboratorio sia per gli uffici.

UFFICI

Gli uffici sono realizzati all'interno del capannone addossati alla parte Est in continuità con i locali bagno W.C. .

Gli uffici son realizzati con struttura, pareti, in profilati in alluminio e vetro, ed anche il soffitto ha struttura in alluminio, le porte sono anch'esse in alluminio e vetro, pavimento in piastrelle ceramicate, parete esterna intonacata e tinteggiata.

IN ESTERNO

È presente marciapiede perimetrale in calcestruzzo, stabilizzato nella porzione carrabile e terreno vegetale per la restante porzioni.

Stato di conservazione

Il fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione,

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Effettuata visura presso il catasto SACE della Regione Emilia Romagna si è verificato che non è presente alcun attestato APE

STATO OCCUPAZIONALE, ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Il LOTTO UNICO al momento del sopralluogo risultava libero, sono presenti scaffali e attrezzature per l'attività che veniva svolta al suo interno ma ad oggi non attiva.

Non sono presenti parti comuni e servitù, i vincoli posti dallo strumento urbanistico, ai quali si rimanda alla normativa dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Faenza.

Verificato presso Agenzia Entrate, non sono in essere contratti di affitto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(R.U.E.)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina – Comune di Faenza, l'immobile ricade:

- Perimetro del territorio urbanizzato,
- Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano,
- Disciplina del Centro Urbano – Art. n. 10 “Ambito misto di riqualificazione”
1. Definizione

E' l'insieme, di aree, a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio], con le seguenti limitazioni:

- *il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto;*
- *la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività;*
- *la funzione residenziale, svincolata dall'attività, può essere realizzata fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto qualora vi siano o sia possibile realizzare condizioni di qualità ambientale, attraverso i seguenti interventi:*

- in prossimità della viabilità di accesso, per tutto il fronte del lotto di proprietà, dovrà essere realizzata una fascia continua a verde -fatti salvi i necessari percorsi di accesso all'edificio- ove piantare alberi di alto fusto con funzione di filtro e ombreggiamento;
 - la recinzione dovrà essere riqualificata -se necessario- ed adeguata per assolvere funzioni di verde, mediante l'affiancamento di siepe autoctona;
 - il fronte dell'edificato dovrà essere caratterizzato da un'opera di ceramica contemporanea integrata nell'edificio;
 - con riferimento al lotto di proprietà dovranno essere eliminati/riqualificati i manufatti con caratteristiche di evidente incongruità o di tipo precario;
 - dovranno essere adottati idonei accorgimenti atti a minimizzare eventuali impatti negativi derivanti da attività su aree esterne in aree limitrofe, compresi i depositi a cielo aperto, fermo restando ogni aspetto di conformità normativa;
 - le nuove residenze dovranno essere realizzate in bioedilizia;
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

3. Interventi

L'accesso alle possibilità edilizie è subordinato all'assolvimento delle prestazioni cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e al rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI [Condizioni per le attività di trasformazione].

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento], con le seguenti limitazioni:

NOTA

Si segnala inoltre che L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG), non ancora assunto, né adottato.

L'estratto della norma di RUE vigente sopra riportata non deve ritenersi esaustivo della normativa inerente l'immobile, si rimanda alla lettura integrale delle norme di RUE.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E CATASTALE

Trattasi di immobile costruito in area oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionato (Lottizzazione dei Consorti P & B – lotto n. 14) - Convenzione Urbanistica stipulata in data 20- 09 -1977.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 249 del 03/05/1978, prot. gen. N. 48/1977; prot. ed. n. 1624/1977, per costruzione di fabbricato industriale, uffici e palazzina di civile abitazione di n. 4 appartamenti – denuncia opere in CA (Legge 1086/1971) del 06/03/1979, prot. n. 4346;
- Concessione Edilizia n. 442 del 12/06/1980, prot. gen. N. 50/1980; prot. ed. n. 580/1980, per variante alla costruzione di fabbricato industriale, uffici e palazzina di civile abitazione di n. 4 appartamenti;
- Agibilità parziale rilasciata il 03/02/1981, prot. gen. N. 6834/1980 previo sopralluogo tecnico e sanitario (eseguito il 08/ 07/ 1980) – collaudo opere in CA (Legge 1086/1971) del 05/08/1980, prot. n. 4346; (Nota: l’agibilità parziale ha interessato circa metà dell’opificio senza la porzione abitativa)
- Concessione Edilizia n. 460 del 19/08/1981, prot. gen. N. 61/1981; prot. ed. n. 950/1981, per variante alla costruzione di fabbricato industriale, uffici e palazzina di civile abitazione di n. 4 appartamenti;
- Richiesta di proroga dei tempi di ultimazione dei lavori, rilasciata il 08/01/1983 fino al 31/12/1983 (richiesta prot. gen. N. 63/1983; prot. ed. n. 473/1983);
- Richiesta di proroga dei tempi di ultimazione dei lavori, rilasciata il 16/03/1984 fino al 31/12/1984 (richiesta prot. gen. N. 64/1984; prot. ed. n. 440/1984);
- Autorizzazione Edilizia n. 668 del 29/12/1984, prot. ed. n. 2331/1984, per realizzazione di recinzione sul fronte strada;
- Richiesta di proroga dei tempi di ultimazione dei lavori, rilasciata il 10/01/1985 fino al 31/08/1985 (richiesta prot. gen. N. 65/1984; prot. ed. n. 440/1984) – senza realizzazione dei n. 4 appartamenti;
- Art. n. 26 della Legge n. 47/1985 per opere interne al fabbricato, prot. n. 593 del 17/05/1997 – fine lavori 15/03/1999 – agibilità non richiesta; (Nota : la pratica ha interessato la realizzazione di centrale termica e compartimentazione per uffici

*denuncia al NCEU del 26/03/1999, prot. n. F00215.1/1999,

Nota:

il progetto sostanzialmente è stato realizzato di dimensioni inferiori rispetto al progetto originario, e reso agibile con provvedimento parziale rilasciato il 03/02/1981, prot. gen. N. 6834/1980 previo sopralluogo tecnico e sanitario.

Si osserva che non sono stati rintracciati e reperiti grafici inerenti a quanto reso parzialmente agibile.

Le successive proroghe di fine lavori per ultimare il progetto originario non hanno avuto corso fino all'ultima richiesta, rilasciata il 10/01/1985 fino al 31/08/1985 (richiesta prot. gen. N. 65/1984; prot. ed. n. 440/1984) – senza realizzazione dei n. 4 appartamenti; pertanto lasciando invariata la consistenza rispetto alla agibilità parziale rilasciata il 03/02/1981.

La consistenza di quanto reso agibile il 03/02/1981, prot. gen. N. 6834/1980, è rappresentata nello stato di fatto allegato all'Art. n. 26 della Legge n. 47/1985 per opere interne, prot. n. 593 del 17/05/1997

Successivamente sono state eseguite le modifiche interne nel 1997, non seguite da richiesta di agibilità (dovuta in relazione alla norma allora vigente in relazione al tipo di intervento, come anche da prescrizione contenuta nel documento Art. n. 26 della Legge n. 47/1985 per opere interne, prot. n. 593 del 17/05/1997 *“agibilità da presentare ai sensi DPR 425/1994”*).

Dalle verifiche metriche e documentali, si dichiara che dal punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto ai grafici di progetto validati nello stato di fatto dalla Agibilità parziale rilasciata il 03/02/1981, prot. gen. N. 6834/1980 previo sopralluogo tecnico e sanitario (eseguito il 08/ 07/ 1980) e alle successive modifiche interne al fabbricato, di cui all'Art. n. 26 della Legge n. 47/1985 (realizzazione di CT e compartimentazione per uffici), prot. n. 593 del 17/05/1997, si riscontrano le seguenti difformità/differenze:

opere realizzate in corso d'opera

- Quote altimetriche non congruenti (mt 5,53 al pannello infra trave anzichè mt 5,20 dal pavimento al sotto trave) – rif. opere realizzate in corso d'opera Concessione Edilizia n. 249 del 03/05/1978 e successiva variante;

opere realizzate successivamente all'Art. n. 26 della Legge n. 47/1985 per modifiche interne, prot. n. 593 del 17/05/1997

- Modifiche alle partiture interne con eliminazione di una parete dell'area di attesa degli uffici e diverso utilizzo dei vani di servizio
- Altezza utile interna degli uffici non conforme a normativa ml 2.62 inferiore ml 2.70 minimo di legge.
- Modifiche alle aperture esterne (apertura di finestra nel locale ex caldaia);
- Presenza di tettoie e strutture precarie sul retro, fronte EST da demolire;

opere realizzate in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 668 del 29/12/1984

- Recinzione realizzata con diverso materiale (metallica anziché in rete a maglie) e con cancello pedonale non indicato nel progetto e traslazione degli accessi carrai.
- si rilevano discordanze inerenti i confini esterni essendo le recinzioni presenti non corrispondenti ai confini della mappa catastale

Il CTU ha provveduto a redigere un grafico dettagliato della pianta e planimetria generale con l'indicazione delle difformità riscontrate.

Note:

le differenze altimetriche dell'opificio erano ovviamente presenti in sede di realizzazione e non modificate successivamente, pertanto riconducibili a tolleranze costruttive in relazione all'agibilità rilasciata il 03/02/1981, prot. gen. N. 6834/1980 previo sopralluogo tecnico e sanitario, ai sensi della LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23, Art. 19 bis (Tolleranze costruttive) comma 1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che*

l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

Questi scostamenti non costituiscono violazioni edilizie e saranno a carico dell'aggiudicatario e dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili (comma 1 quater LR 23/2004) con le modalità e contenuti della legge medesima.

Le restanti difformità descritte, che costituiscono violazione edilizia, saranno oggetto di sanatoria edilizia e pratica prevenzione incendi;

Per le tettoie e servizi costruiti in esterno a ridosso del capannone dovranno essere rimossi a carico dell'aggiudicatario.

PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

- Visionata la planimetria catastale di cui alla denuncia al NCEU del 26/03/1999, prot. n. F00215.1/1999, si dichiara che la planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità/differenze:

- Quote altimetriche non congruenti (mt 5,53 al pannello infra trave anzichè mt 4,55 e mt 5,00);
- Modifiche alle partiture interne (eliminazione di una parete dell'area di attesa degli uffici; diverso utilizzo dei vani di servizio;
- Modifiche alle aperture esterne (apertura di finestra);
- Presenza di tettoie e strutture precarie sul retro fronte EST:
- si rilevano discordanze inerenti i confini esterni essendo le recinzioni presenti non corrispondenti ai confini della mappa catastale (vedi allegato grafico rilievo planimetria generale del CTU)

A carico dell'aggiudicatario dell'immobile saranno previste le spese da sostenere per la regolarizzazione e le demolizioni delle superfetazioni e predisporre la nuova planimetria con denuncia di variazione catastale, nonché alla presentazione della SCEA (*Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*) ai sensi della LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15, art. n. 23.

VINCOLI – TUTELE – SERVITU’

Per l’immobile non sono rilevate servitù tutele o vincoli, ad eccezione di quelle dello strumento urbanistico e della fascia di rispetto di profondità di mt 10,00 dallo scolo consortile sul lato Est del lotto, e con le servitù attive e passive , anche se non trascritte, se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile e da quanto riportato nell’atto di compravendita .

Verificato presso l’agenzia entrate non sono in essere contratti di affitto.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a IVA, fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita, anche in funzione dei requisiti dell’aggiudicatario.

STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, verrà utilizzato il sistema sintetico comparativo con beni simili analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza, mediante informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali tenendo conto delle quotazioni OMI e dei prezzi di libero mercato.

Si terrà inoltre conto della mancata conformità catastale e mancata conformità edilizia ed urbanistica per le pratiche per la regolarizzazione, sia sanzioni che compensi professionali e spese di demolizione delle superfetazioni che andranno a carico dell’aggiudicatario il cui importo stimato verrà detratto dall’importo a base d’asta.

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto degli elementi di seguito elencati:

- Ubicazione
- Consistenza
- Vetustà
- Tipologia edilizia

- Destinazione urbanistica
- Destinazione d'uso
- Rifiniture esterne ed interne
- Stato di consistenza e regolarità edilizia
- stato di conservazione
- Appetibilità
- Trasferimento di beni simili

Visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto esprimerà un valore commerciale dei beni in argomento considerati in condizioni di libero mercato e conformemente agibili, applicando le riduzioni di cui sopra.

CONSISTENZA (CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE LORDA)

Il caso in trattazione non ha sfruttato per intero l'indice fondiario disponibile in relazione alle previsioni urbanistiche del RUE, specificando che il lotto dispone di una consistente superficie residua edificabile in quanto in relazione al vigente RUE (art. Art. 10, comma 3), che prevede un UF di 0,70 mq/mq, ossia:

$\text{mq } 3807 \times 0,70 \text{ mq/mq} = \text{mq } 2665,00$ edificabili complessivamente ai quali sottraendo i mq 596 esistenti si ottiene mq 2069 ancora edificabili residui.

Stante all'indice di 0,70 mq/mq, per realizzare i mq 2069 ($\text{mq } 2069 : \text{UF } 0,70 \text{ mq/mq} = \text{mq } 2955$) residui sarebbe necessario un "lotto virtuale" di mq 2955,

Essendo l'indice fondiario ancora disponibile molto elevato ma in lotto già edificato e che la progettazione non potrà essere libera in quanto appunto vincolata dal fabbricato esistente, dopo aver analizzato i valori di mercato di lotti liberi e dei valori ICI del comune di Faenza e valori OMI si ritiene di valutare il lotto virtuale in euro 50 al metro quadro.

TABELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE

laboratorio- PT	530,00	1,00	530,00	€	580,00	0,70	€	215.180,00
uffici P.T.	41,00	1,00	41,00	€	600,00	0,70	€	17.220,00
deposito vernici	21,25	0,60	12,75	€	580,00	0,70	€	5.176,50
Totale			583,75				€	237.576,50
potenzialità edificatoria residua : lotto virtuale			2955,00	€	50,00	1,00	€	147.750,00

Giudizio di stima

Ciò premesso e considerato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e la particolare posizione dell'immobile, in considerazione del suo stato di conservazione e visto il calcolo delle superfici ragguagliate sopra esposto e la residua potenzialità edificatoria si stima, in cifra tonda, un valore di € 370.000,00 già considerate le detrazioni per difformità rilevate, competenze professionali per le pratiche edilizie e catastali, per sanatoria e/o rimessa in pristino altezza uffici, demolizioni ecc, a carico dell'aggiudicatario, compresa la presentazione della SCEA (*Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*) per le opere interne realizzate nel 1997-1999, stimate in complessive € 15.000,00,

Inoltre tenendo conto che l'importo per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguentemente ad un'esecuzione forzata di immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si effettua una determinazione di valori di base d'asta ridotta di circa 15% dovuta all'assenza della garanzia anche per vizi non rilevati del bene venduto, quindi detratte le spese di cui sopra e la riduzione a base d'asta, il valore dell'intero risulta in cifra tonda di euro 315.000,00

LOTTO UNICO consistenza commerciale in cifra tonda circa mq 584,00 lordi di fabbricato e mq 3211 di area scoperta.

Intera proprietà di capannone prefabbricato destinato a laboratorio artigianale, piano terra, **identificata al catasto fabbricati del Comune di Faenza (RA):**

Sezione Unica, Foglio n. 84, Particella n. 81 Subalterno 1, Rendita: Euro 1609,49, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza mq 588,

Dati di superficie: Totale: mq 603.

indirizzo: Comune di FAENZA (RA), Capoluogo – Zona industriale “NORD - San Silvestro 1”, Via Pietro de Crescenzi n. 46/48.

Valore del bene a corpo e non a misura in cifra tonda della quota di 1/1 per la base d'asta di euro € 315.000,00 (euro tre cento quindici mila/00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto,

Allegati doc:

- 1- VISURE STORICHE +PLAN CATASTALI + MAPPA
- 2-Pratica Edilizia PE_1977_1624_abitabilita
- 3-pratica edilizia conc.249-1977
- 4-pratica edilizia conc.442-1980
- 5-pratica edilizia PE_1980_580_abitabilita
- 6-pratica edilizia conc.460-1981
- 7-pratica edilizia aut.668_prot.2331-1984
- 8-pratica edilizia art.26_prot.593-1997
- 9-ATTO 15-11-1977 REG 5-12-77 N 1112
- 10-ATTO CESSIONE QUOTE REP 12823 DLE 27-4-1983
- 11-VISURA CAMERA COMMERCIO
- 12-CERTIFICAZIONE_NOTARILE_ARIPLAST_SRL_signed
- 13-AGENZIA ENTRATE NO CONTRATTO AFFITTO
- 14-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 15-GRAFICO Pianta Rilevato e Comparato
- 16-GRAFICO PLAN. GENERALE Rilevato e Comparato
- 17-Certificato morte STRACI PIETRO
- 18-ESTRATTO RUE FAENZA
- 19-RIEPILOGO DATI CATASTALI
- 20-CHECKLIST
- 21-ALLEGATO “A”
- 22-CERTIFICATO MATRIMONIO

Ravenna, 09-02-2026

Il CTU

Arch. Massimo Civinelli

