

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 130/2024 R.G.E.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 22.10.2025</u>
	Promosso da:	<u>Ore 11:20</u>
	OMISSIS	
	Contro	
	OMISSIS	
	con l'intervento di:	
	OMISSIS	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	29/02/2024 la scrivente Geometra Cinzia Scaranna Consulente Tecnico	
	d'Ufficio.	
	Con PEC del 10/12/2024, veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di	
	C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella	
	procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e	
	prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del	
	verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente	
	decreto, comparendo a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle	
	Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa	
	dichiarazione scritta di giuramento in data 17/12/2024.	
	QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE	
	“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	
	anteriore 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 anteriore 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 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	
	difficoltà 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, nonche' 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, <u>ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la</u>	
	<u>data di registrazione e la scadenza del contratto</u> , 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, <u>la rispondenza del canone al valore di</u>	
	<u>mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la</u>	
	<u>differenza rispetto a tale valore</u> , 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. Specifichi 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.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Faenza) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- o 4.0) CONFINI
- o 5.0) PROPRIETA'
- o 6.0) SOPRALLUOGO
- o 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11.0) PROVENIENZA

o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

o 16.0) STIMA DELL'IMMOBILE SUDDIVISO IN TRE LOTTI

o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER I TRE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d.

dei beni .Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di

mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in

tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria

dei beni.

La sottoscritta ritiene, vista la natura, la consistenza e l'ubicazione, che

sia necessaria e razionale la vendita in n. 3 lotti.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di

esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito

riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale

di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 06/11/2024 al n. 21112 del Registro Generale ed al n. 15599 del

Registro Particolare, a favore di omissis con sede omissis codice fiscale

omissis

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C. Fabbricati del Comune di Faenza (codice D458) intestato a:

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Comune di FAENZA,

Foglio 45 Particella 104, sub.1, Rendita: Euro 170,43

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Sant'Andrea,2, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 104 di qualità ENTE URBANO di mq 418

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458),

Foglio 45 Particella 320, sub.1, Rendita: Euro 20686,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 320 di qualità ENTE URBANO di mq 32547

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458),

Foglio 45 Particella 321, sub.1, Rendita: Euro 12624,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 321 di qualità ENTE URBANO di mq 2989

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458),

Foglio 45 Particella 328, sub.1, Rendita: Euro 852,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 328 di qualità ENTE URBANO di mq 2726

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458),

Foglio 45 Particella 335 , Consistenza mq 892,00

Categoria F/1,

Indirizzo: Via Sant'Andrea ,3, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 335 di qualità ENTE URBANO di mq 892,00

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458),

Foglio 45 Particella 338, Rendita: Euro 2176,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 338 di qualità ENTE URBANO di mq 379

3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1:

Proprietà di n.1 unità immobiliare

Cabina metano :l'immobile si sviluppa su un piano unico, piano terra,

composto da locali tecnici con corte esclusiva. Si tratta di una cabina per la

riduzione della pressione del gas metano.

L'unità immobiliare di cui sopra è situata in via Sant'Andrea,2 Faenza (Ra),

con accesso dalla stessa via pubblica. La superficie commerciale

dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature,

tenendo conto dei vani accessori e computati come da DGR 138/1998,

risulta:

- Cabina locali tecnici e corte esclusiva mq. 32,08

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:

Proprietà di n 1 unità immobiliare composta da:

1. **Capannone A**, ad uso industriale, composto da zona servizi aziendali

(mensa, spogliatoi, servizi igienici, infermeria), officina per

riparazione di macchine o parti di essa di tipo aziendale-produttivo,

locali ove si svolgono le attività industriali, depositi. Si tratta di un

capannone ad un unico piano realizzato con telaio in cemento armato

e tamponatura con blocchi di laterizio, solai con capriate reticolari in

c.a., tavelloni, manto di copertura in pannelli, opere di lattoneria in

acciaio, infissi esterni in metallo, pavimentazione interna con

massetto di cemento , mentre i vani ad uso aziendale e servizi igienici

in ceramica. Parte del capannone presenta locali di soppalco con solo

utilizzo di deposito-soppalco. Il capannone è dotato di impianti

tecnologici (impianto adduzione acqua, impianto elettrico, impianto

di riscaldamento nei locali con presenza di personale, impianto

fognante);

2. **Capannone B**, ad uso industriale, composto da ampia area di

deposito e sala lavorazione. E' un immobile realizzato con struttura

portante in cemento armato, tamponamento con lastre prefabbricate

in c.a., solaio con capriate e travi in c.a., manto di copertura con

pannello in fibrocemento, opere di lattoneria in acciaio,

pavimentazione di tipo industriale in cemento, porte e finestre in

metallo, dotato di impianto elettrico ma non si riscontra la presenza

di lampade o plafoniere interne;

3. **Vasca di lagunaggio** (bacino di contenimento fanghi, accumulo,

miscelazione), silo calce, sala macchine, torre di raffreddamento,

gasometro a campana mobile;

4. **Digestori** per la trattazione delle borlande, torre a torcia per la

combustione del gas in eccedenza.

(l'impianto descritto ai punti 3) e 4), risulta essere non più in uso da circa

quindici anni e stante a quanto riportato nell'atto di compravendita a

magistero del notaio V. Palmieri di Ravenna in data 31/07/2009 rep 354517,

registrato a Ravenna il 06/08/2009 al n. 4248, trascritto in data 07/08/2009 al

RG 15619 e RP 9463, a pagina tre dell'atto recita che *“Restano*

espressamente esclusi dal presente atto , macchinari, attrezzature, silos,

nonché la proprietà superficiaria di tutti gli impianti e reti tecnologiche,

necessari per lo svolgimento dell'attività della parte venditrice”, che

nell'atto era in capo alla soc. venditrice Dister s.p.a., per il lotto di vendita

denominato “B”, corrispondente alla particella 271 sub 1, ora particelle 320

sub 1, 321 sub 1, 338.

L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 320 sub 1, presenta

corte esclusiva di mq 32547, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA, con accesso dalla stessa via pubblica.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, computati come da DGR 138/1998, risulta:

Capannoni

- Capannone A (104,45 x 17,74) mq. 1852,94

- Capannone B (19,00 x 50,50) mq 959,50

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1:

Proprietà di n 1 unità immobiliare composta da: Trattasi di un complesso immobiliare composto da una palazzina ad uso uffici e capannoni adiacenti ad uso produttivo ex uso Distilleria-Sidreria

1. **Uffici** : palazzina ad uso a uffici, che si sviluppa al PT e 1P, avente

struttura portante con telaio in cemento armato tamponamento in

blocchi di laterizio, copertura di tipo piano, e parte a falde, opere di

lattoneria in acciaio, esternamente intonacato e tinteggiato, infissi in

metallo, internamente con pavimenti in ceramica, pareti in arredo a

suddivisione dei singoli uffici , controsoffitti. Esternamente è

collocata una pesa a ponte, fronte strada pubblica per finalità

produttiva. La palazzina è dotata di impianti tecnologici (adduzione

acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e

refrigeramento, antintrusione, scarico fognante), di cui l'impianto di

riscaldamento e refrigeramento ubicati nella corte della particella

338;

2. **Capannoni** : si tratta di n.4 capannoni accorpati con uso produttivo,

ad un unico piano, realizzati con struttura in c.a. , tamponamento in

	muratura di laterizio, solaio con travi in cemento, tavelloni e manto	
	di copertura in laterizio, esternamente sono intonacati e tinteggiati	
	con opere di lattoneria in acciaio, pavimenti interni con massetto di	
	cemento, infissi in metallo, dotati di impianto elettrico.	
	<u>L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 321 sub 1, presenta</u>	
	corte esclusiva di mq 2989, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA,	
	con accesso dalla stessa via pubblica.	
	La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al	
	lordo delle murature, computati come da DGR 138/1998, risulta:	
	- Uffici mq 1018,54	
	- Capannoni mq. 1106,56	
	<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 328 sub 1:</u>	
	<u>Proprietà di n 1 unità immobiliare:</u> Trattasi di un piazzale ad uso produttivo	
	per stoccaggio , a ridosso dei capannoni dell'unità immobiliare particella 321	
	sub 1, avente perimetro in muro in c.a., che non solo delimita l'unità	
	immobiliare ma funge anche da supporto per impianti aerei all'interno	
	dell'area produttiva per altre aziende del sito. L'interno del piazzale è con	
	pavimentazione in cemento, ma alcune porzioni ne sono sprovviste.	
	All'interno vi sono delle aree parzialmente compartimentate con muri in c.a.,	
	è presente un piccolo vano tecnico con struttura in metallo, tamponato con	
	pannelli plastificati. Ai margini del piazzale in corrispondenza con i	
	capannoni della particella 321 sub.1 sono presenti delle fosse in c.a.	
	dismesse che precedentemente venivano utilizzate per la macinazione della	
	frutta. E' installato un cancello carrabile, di tipo scorrevole, nel prospetto	
	sud.	

L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 328 sub 1, presenta

corte esclusiva di mq 2726, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA,

con accesso dalla stessa via pubblica.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione,

risulta:

- **Piazzale** mq 2726,00

Immobile sito in via Sant'Andrea, 3 Faenza foglio 45 particella 335 :

Proprietà di n 1 unità immobiliare: si tratta di un'area urbana, adibita a strada

interna per la circolazione di mezzi . Tale area risulta asfaltata dotata di

segnaletica verticale.

L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 335, presenta corte

esclusiva di mq 892, il tutto sito in via, Sant'Andrea, 3 Faenza, con accesso

dalla stessa via pubblica.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione,

risulta:

- **Strada interna** mq 892,00

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 338

Proprietà di n 1 unità immobiliare composta da: Trattasi di una palazzina ad

uso uffici e depositi, accorpata ad altri immobili di altra proprietà.

1. **Uffici** : immobile ad uso a uffici e depositi , che si sviluppa al PT e

1P, avente struttura portante in latero cemento, tamponamento in

blocchi di laterizio, solaio in latero cemento, copertura a falde, opere

di lattoneria in acciaio, esternamente intonacato e tinteggiato, infissi

in metallo, con grate al PT e persiane al 1P, internamente con

pavimenti in ceramica. Al piano terra sono ubicati depositi, ripostigli,

archivio, servizi igienici, centrale termica, mentre al 1P vi sono stanze di uffici con servizio igienico e locale caldaia. Esternamente, sul retro dell'immobile, si accede al 1P attraverso scala di servizio in metallo, ad una stanza adibita ad ufficio. La palazzina è' dotata di impianti tecnologici (adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico fognante). Come suddetto nella descrizione della particella 321 sub.1, nella corte posta sul retro insistono gli impianti di riscaldamento e refrigeramento (corpi tecnici) a servizio dell'unità immobiliare particella 321 sub.1;

L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 338, presenta corte esclusiva di mq 379,00, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA, con accesso dalla stessa via pubblica.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, computati come da DGR 138/1998, risulta:

- | | |
|-----------------------|-----------|
| - Depositi-servizi PT | mq 185,71 |
| - Uffici 1P | mq 121,11 |

4.0) CONFINI

Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1:

L'immobile confina a **nord**, **est** e **sud** con ragioni Federimmobiliare s.p.a., ad **ovest** con Chiarini Battista salvo altri.

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:

L'immobile confina a **nord**, con ragioni Alpi Carlo srl, Porto Romagna srl, Dister Energia s.p.a, Suecosanprospero s.p.a.; ad **est** con ragioni Alpi Carlo srl, Porto Romagna srl, Dister Energia s.p.a, Suecosanprospero s.p.a, Caroli

Luciano; a **sud** con Caroli Luciano , Babini Valentino, Dister Energia, s.p.a;

ad **ovest** con Dister Energia, s.p.a , Federimmobiliare s.p.a., salvo altri.

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1:

L'immobile confina a **nord**, con ragioni Suecosanprospero s.p.a.; ad **est** con

pubblica via Granarolo; a **sud** Alpi Carlo srl, Porto Romagna srl, Dister

Energia s.p.a, Suecosanprospero s.p.a.; a ovest con stessa proprietà, salvo

altri.

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 328 sub 1:

L'immobile confina a **nord**, con ragioni Granarolo Immobiliare s.p.a.,

Suecosanprospero s.p.a.; ad **est** con medesima proprietà esecutata; a **sud** con

Alpi Carlo srl, Porto Romagna srl, Dister Energia s.p.a, Suecosanprospero

s.p.a.; ad **ovest** con ragioni Granarolo Immobiliare s.p.a salvo altri.

Immobile sito in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :

L'immobile confina a **nord**, con ragioni Comune di Faenza; ad **est** con

Sueco s.p.a.; a **sud** con medesima proprietà esecutata; ad **ovest** con Alpi

Carlo srl, Porto Romagna srl, Dister Energia s.p.a, Suecosanprospero s.p.a.;

ad **ovest** con Federimmobiliare s.p.a., salvo altri.

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 338

L'immobile confina a **nord**, con ragioni Granarolo Immobiliare s.p.a; ad **est**

con pubblica via Granarolo; a **sud** Suecosanprospero s.p.a ; ad **ovest** con

Granarolo Immobiliare s.p.a., salvo altri.

5.0) PROPRIETA'

Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1:

C. Fabbri del Comune di Faenza (codice D458) intestato a:

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 104, sub.1, Rendita: Euro 170,43

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Sant'Andrea,2, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 104 di qualità ENTE URBANO di mq 418

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis , proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 320, sub.1, Rendita: Euro 20686,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 320 di qualità ENTE URBANO di mq 32547

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1:

C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 321, sub.1, Rendita: Euro 12624,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 321 di qualità ENTE URBANO di mq 2989

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 328 sub 1:C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 328, sub.1, Rendita: Euro 852,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):**Foglio 45 Particella 328** di qualità ENTE URBANO di mq 2726

Immobile sito in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335:C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 335 , Consistenza mq 892,00

Categoria F/1,

Indirizzo: Via Sant'Andrea ,3, Piano T,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):**Foglio 45 Particella 335** di qualità ENTE URBANO di mq 892,00

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 338C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :

omissis Sede omissis Codice fiscale omissis, proprietà per 1/1;

Foglio 45 Particella 338, Rendita: Euro 2176,00

Categoria D/1,

Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,

C. Terreni del Comune di FAENZA (codice D458):

Foglio 45 Particella 338 di qualità ENTE URBANO di mq 379

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 30/07/2025 alle ore 9:00. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 30/07/2025 alle ore 9:00 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il custode dr. A. Spitali, il liquidatore dr F. Vanitelli, rappresentante della soc. Granarolo immobiliare s.r.l. in liquidazione, con un collega dr D. Peroni, la sottoscritta geom. Cinzia Scaranna con proprio collega G. Antonellini, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della proprietà di immobili ad uso direzionale e produttivo . **Essendo le unità immobiliari distinte autonome fisicamente e si procede a creare tre lotti distinti.**

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale di ciascun lotto, oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata individuata e calcolata come segue:

- LOTTO 1 – Nel lotto 1 si accorpano le seguenti unità immobiliari:

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1 e

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 338

La scelta di accorpare le succitate unità immobiliari è condizionata dalla

	tipologia degli immobili, della destinazione d'uso e dalla presenza di	
	impianti fissi che sono di utilità reciproca e della destinazione d'uso	
	similmente omogenea.	
	Complesso particella 321 sub 1 composta da uffici al piano terra e primo	
	piano con annessi capannoni ad uso produttivo;	
	Uffici ***** mq 1018,54	
	Capannoni *****mq 1106,56	
	Complesso particella 338 composta da depositi e servizi al piano terra e	
	uffici al primo piano;	
	Uffici ***** mq 121,11	
	Depositi –servizi - corte*****mq 185,71	
	- LOTTO 2 – Nel lotto 2 si accorpano le seguenti unità immobiliari:	
	<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1</u> ,	
	<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:</u>	
	<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335:</u>	
	La scelta di accorpare le succitate unità immobiliari è condizionata dalla	
	tipologia degli immobili, della destinazione d'uso prevalentemente	
	produttiva e oggetto di contratti di locazione;	
	Cabina locali tecnici e corte esclusiva ***** mq 32,08	
	Capannone A ***** mq 1852,94	
	Capannone B ***** mq 959,50	
	Strada interna ***** mq 892,00	
	- LOTTO 3 - Il lotto 3 è composto da un'unica unità immobiliare autonoma	
	fisicamente e fiscalmente, al momento utilizzata come stoccaggio prodotti ,	
	ed inoltre utilizzata da azienda presente nel sito con contratto di locazione	

individuata come segue:

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 328 sub 1

Piazzale*** mq 2726,00**

9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche, qui di seguito riportate, riguardanti il LOTTO 1 - LOTTO 2 – LOTTO 3:

- LOTTO 1 –

Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1 e particella 338:

Uffici e capannoni annessi: Licenza edilizia pg 900 del 21/01/1964 permesso

n. 136 del 09/06/1964 con la quale vengono ampliati i capannoni produttivi

con agibilità pg 7273 registro 16/64 del 04/08/1977; Licenza edilizia pg 498

del 02/09/1971 permesso n. 36 del 07/02/1972, con la quale vengono

ampliati i capannoni produttivi con agibilità pg 7273 registro 16/64 del

04/08/1977; Licenza edilizia pg 430 del 07/07/1971 permesso n. 37 del

07/02/1972, con la quale vengono costruiti dei capannoni produttivi, con

agibilità pg 6530 registro 346c/77 del 04/08/1977 ; Licenza edilizia pg 102

del 19/02/1972 permesso n.190 del 28/04/1972, variante del permesso n.36

del 07/02/1972, con agibilità pg 7273 registro 145/67 del 04/08/1977;

Concessione edilizia pg 1167 del 15/07/1982 permesso n. 435 del

21/09/1982, realizzazione di impianto concentrazione borlande, con agibilità

pg 9355 registro 435/82-446/84 del 13/12/1984 ; Concessione edilizia pg

1359 del 12/07/1983 permesso n. 455 del 03/08/1983, realizzazione di uffici;

Concessione edilizia pg 1768 del 05/09/1984 permesso n. 446 del 03/10/1984, variante di cui al permesso 435/82 sopra citato, con agibilità pg 9355 registro 435/82-446/84 del 13/12/1984; Concessione edilizia pg 1857 del 29/09/1990 permesso n. 112 del 20/02/1991, ristrutturazione palazzina uffici, con agibilità pg 6392 prot. pratica n 608/90 del 30/11/1993; Concessione edilizia pg.550 del 28/03/1991 permesso n. 369 del 19/06/1991, modifiche a capannone, con agibilità pg 10043/91 registro 369/1991 del 11/12/1991 ; Concessione edilizia pg.280 del 14/03/1997 permesso n. 245 del 31/07/1997, installazione attrezzature, con agibilità pg 40 del 18/01/2006 rilasciata il 22/05/2006; Concessione edilizia pg.1425 del 23/10/1998 permesso n. 20 del 22/01/1999, ampliamento uffici, con agibilità pg 404 del 27/04/2006 rilasciata il 21/12/2006; DIA prot. 87 del 27/01/1999 installazione di impianti, con ispezione da parte dei vigili in data 22/02/1999, fine lavori del 29/09/1999; Concessione edilizia pg.1396 del 06/10/1999, permesso n. 293 del 22/08/2000, modifica capannoni, con agibilità pg 387 del 24/05/2005 rilasciata il 19/07/2005; DIA prot. 971 del 09/08/2002, variante della concessione pg.1425 del 23/10/1998 permesso n. 20 del 22/01/1999, con agibilità pg 404 del 27/04/2006 rilasciata il 21/12/2006; DIA Suap pg 2714/2005, n.641/2005, pratica edilizia n.558 del 19/07/2005, rimozione fossa vinacce, con agibilità pg 791 del 21/07/2006 rilasciata il 21/12/2006. **Particella 338** DIA prot. 368 del 03/04/1997 opere di restauro e risanamento, opere interne a fabbricato, a seguire DIA prot. 500 del 25/05/2005 opere interne, DIA prot. 590 del 15/06/2007 ed infine DIA prot. 969 del 04/07/2007 manutenzione straordinaria copertura centrale termica:

- LOTTO 2 -

Immobili siti in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1 , in	
via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1, in via	
Sant'Andrea, 3 Faenza foglio 45 particella 335 :	
<u>Cabina Metano:</u> Concessione edilizia pg 673 del 20/04/1989 permesso n.	
508/1989 del 23/10/1989, agibilità pg 508/89 del 09/08/1990;	
<u>Capannone A:</u> Concessione edilizia pg 562 del 04/04/1991 permesso n. 370	
del 19/06/1991 modifiche interne ed esterne a capannone, con agibilità pg	
6395 del 13/07/1993 rilasciata il 18/12/1993; Concessione edilizia pg 916	
del 29/06/1993 permesso n. 330 del 03/08/1993, modifiche interne ed esterne	
a capannone, con agibilità pg 1545/97 del 30/12/1997 ; Concessione edilizia	
pg 1448 del 26/11/2001, permesso n. 213 del 03/10/2003, Suap n 210/01,	
ristrutturazione capannone, con agibilità pg 576 del 25/07/2005 , emessa il	
03/02/2006: DIA pg 9628 del 15/03/2010, Suap pg 15494/2010, fascicolo n.	
501/2010, rilasciata in data 21/04/2010, smontaggio impianti distillazione,	
non si rileva data fine lavori e agibilità; CIL pg 31880 del 10/07/2014 n.	
568/2010 per la sostituzione del manto di copertura.	
<u>Capannone B:</u> Permesso di Costruire pg 1323 del 17/10/1996 permesso n.	
108 del 21/04/1997, per la costruzione di un capannone, agibilità pg 555/99	
rilasciata il 24/08/1999; DIA pg 189 del 19/02/1999, variante al permesso pg	
1323 del 17/10/1996 permesso n. 108 del 21/04/1997 con agibilità pg 555/99	
rilasciata il 24/08/1999.	
<u>Impianto di depurazione</u> Vasca di lagunaggio e Digestori: si ritiene di citare	
i titoli edilizi che hanno legittimato tali impianti al fine di una valutazione di	
smantellamento impianti, previo accordo con la proprietà superficiaria.	
Concessione edilizia pg 482 del 04/04/1987 permesso n. 194 del 03/06/1987,	

	costruzione impianto di depurazione anaerobico, con agibilità pg 8543,	
	registro pg 194/87 del 03/12/1987; Concessione edilizia pg 150 del	
	10/02/1994, permesso n. 155 del 21/05/1994 modifica vasche lagunaggio;	
	Concessione edilizia pg 11 del 05/01/2001 permesso n. 205 del 28/05/2001;	
	DIA pg 11462 del 24/03/2010, Suap n.223/2010 pg 15496 , fascicolo n.	
	584/2010, rilasciato il 21/04/2010, dismissione digestori e vasche di	
	lagunaggio; SCIA pg 25375/2016 variante a DIA pg 11462 del 24/03/2010.	
	- LOTTO 3 - Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45	
	particella 328 sub 1	
	Il piazzale risulta essere parte integrante di interventi edilizi eseguiti negli	
	immobili sia ad uso produttivo che direzionale: Licenza edilizia pg 900 del	
	21/01/1964 permesso n. 136 del 09/06/1964 con la quale vengono ampliati i	
	capannoni produttivi con agibilità pg 7273 registro 16/64 del 04/08/1977;	
	Licenza edilizia pg 498 del 02/09/1971 permesso n. 36 del 07/02/1972, con	
	la quale vengono ampliati i capannoni produttivi, con agibilità ; Licenza	
	edilizia pg 430 del 07/07/1971 permesso n. 37 del 07/02/1972, con la quale	
	vengono costruiti dei capannoni produttivi, con agibilità pg 6530 registro	
	346c/77 del 04/08/1977 ; Licenza edilizia pg 102 del 19/02/1972 permesso	
	n.190 del 28/04/1972, variante del permesso n.36 del 07/02/1972, con	
	agibilità pg 7273 registro 145/67 del 04/08/1977; Concessione edilizia pg	
	832 del 01/06/1982, permesso 540 del 23/11/1982; Concessione edilizia pg	
	2445 del 27/12/1990 permesso n 137 del 04/03/1991; DIA pg 1081 del	
	30/10/2003	
	Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono emerse	
	le seguenti difformità:	

LOTTO 1: Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45**particella 321 sub 1 e particella 338:**

Immobile particella 321 sub 1: si premette che il primo titolo edilizio disponibile sia per la palazzina uffici che per i capannoni annessi è la Licenza edilizia pg 900 del 21/01/1964 permesso n. 136 del 09/06/1964, con la quale vengono ampliati i capannoni produttivi e rilasciata l'agibilità pg 7273 registro 16/64 del 04/08/1977. In riferimento al testo unico dell'edilizia DPR 380_2001 ed ai nuovi aggiornamenti apportati dalla legge Casa n. 105_2024, in particolare all'art. 9 bis, comma 1 bis, considerato che l'amministrazione competente in base agli elementi forniti dal committente, ha rilasciato il titolo edilizio, al termine di un procedimento, che ha coinvolto l'immobile o unità immobiliare, interamente o anche parzialmente, essa deve aver potuto verificare la legittimità dei titoli pregressi, anche se non implica nessun riesame dei titoli precedenti a cura dell'Amministrazione Pubblica. Ne deriva che eventuali difformità, tra stato di fatto e progetto, presentato per il rilascio del titolo edilizio, non potrà essere contestato in mancanza dello stato legittimo. Tutto ciò al fine di chiarire che non essendo stato recuperato il primo titolo edilizio, che ha legittimato la costruzione dell'immobile ad uso uffici e capannoni produttivi, si ritiene che possa ricadere nella fattispecie sopra descritta. Alla data odierna, presa visione di tutti i successivi titoli edilizi, che hanno coinvolto l'immobile con utilizzo uffici e annessi capannoni (particella 321 sub 1), si riscontrano delle difformità sia al PT che al 1P per la palazzina uffici, che per i capannoni annessi, consistenti in modeste variazioni dimensionali di finestre e porte, diversa distribuzione spazi interni, variazioni dimensionali diffuse nei vani.

Considerato che i permessi che hanno legittimato gli ampliamenti e le varianti sono accompagnate dal certificato di agibilità con sopralluogo, si ritiene che queste variazioni non costituiscono violazioni edilizie, in quanto ricadenti nella fattispecie di modifiche contemplate nell'art. 19 bis comma 1, 1bis, 1 ter, della LR 23_2004, e, tale stato rilevato potrà essere dichiarato dal tecnico abilitato (al primo deposito di eventuale richiesta di trasformazione edilizia), ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, come recita art. 19 bis comma 1 quater Legge Regionale n. 23_2004, senza versamento di oblazione. Ai fini della regolarizzazione alle norme sismiche, occorre avvalersi di un tecnico professionista abilitato, che verificherà la conformità di tali modifiche e provvederà a redigere la documentazione necessaria per ottemperare le normative vigenti, il cui costo complessivo si quantifica indicativamente in € 3000,00 (euro tremila/00), asseverazione per opere rientranti nelle tolleranze art. 19 bis, comma 1, 1 bis, 1 ter LR 23/2004. Per quanto attiene la corrispondenza catastale si riscontra una diversa distribuzione dei vani al 1P per la divisione di un ufficio con ricavo di un vano ulteriore e spostamento di parete divisoria, anche se tali pareti sono in arredo. Tutto ciò comporta la presentazione di un aggiornamento catastale (docfa) che si quantifica indicativamente in € 1500,00 (euro millecinquecento). Per l'immobile particella 338: anche per tale particella per la legittimità si fa riferimento ai nuovi aggiornamenti apportati dalla legge Casa n. 105_2024, in particolare all'art. 9 bis, comma 1 bis. Si riscontrano delle modifiche, sia al PT che al 1P, per la palazzina uffici , consistenti in modeste variazioni dimensionali di finestre e porte, diversa distribuzione spazi interni, variazioni dimensionali di quote diffuse nei vani,

le modifiche di cui sopra sono riconducibili alle tolleranze di cui art. 19 bis, ai commi 1, 1 bis e 1 ter LR 23_2004, che non si ritengono violazioni edilizie , tuttavia si riscontra l'apertura di una porta al PT che mette in comunicazione il vano ufficio con il deposito, per cui ai fini della regolarizzazione occorre presentare CILA in sanatoria art. 16 bis LR 23_04 per modifiche interne su muri non portanti, il cui costo indicativo è di € 3000,00 (duemila/00), oltre aggiornamento catastale di € 1000,00 (mille/00) il tutto comprensivo di diritti oblazione e spese tecniche. Ai fini della regolarizzazione alle norme sismiche, occorre avvalersi di un tecnico professionista abilitato, che verificherà la conformità di tali modifiche e provvederà a redigere la documentazione necessaria per ottemperare le normative vigenti, il cui costo complessivo si quantifica indicativamente in € 1000,00 (euro mille/00), asseverazione per opere rientranti nelle tolleranze art. 19 bis, comma 1, 1 bis, 1 ter LR 23/2004.

- LOTTO 2 -

Immobili siti in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1 , in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1, in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :

Cabina metano: si rileva la corrispondenza con quanto indicato nel titolo edilizio e successiva agibilità, tuttavia si riscontra diversa ubicazione. Tale variazione è riconducibile alle tolleranze di cui art. 19 bis, ai commi 1, ter LR 23_2004, e quindi non comportano oblazioni da corrispondere. Ai fini della regolarizzazione alle norme sismiche, occorre avvalersi di un tecnico professionista abilitato, che verificherà la conformità di tali modifiche e

provvederà a redigere la documentazione necessaria per ottemperare le normative vigenti, il cui costo complessivo si quantifica indicativamente in € 500,00 (euro cinquecento/00), asseverazione per opere rientranti nelle tolleranze art. 19 bis, comma 1, 1 bis, 1 ter LR 23/2004.

Immobile particella 320 sub 1:

Capannone A non si riscontra il titolo edilizio originario ma soltanto i successivi interventi. Come suddetto per il lotto 1 si invoca all'art. 9 bis, comma 1 bis del DPR 380_2001 nonché aggiornamenti apportati dalla legge Casa n. 105_2024, in quanto l'amministrazione competente in base agli elementi forniti dal committente, ha rilasciato il titolo edilizio, al termine di un procedimento, che ha coinvolto l'immobile o unità immobiliare, interamente o anche parzialmente, ne deriva che eventuali difformità, tra stato di fatto e progetto, presentato per il rilascio del titolo edilizio, non potrà essere contestato in mancanza dello stato legittimo. Tuttavia si riscontrano delle difformità, in quanto dalle foto dell'ultimo titolo edilizio, è palese che alcune modifiche sono state realizzate successivamente. In particolare si evidenzia :

- nella porzione di capannone, ala nord-est , realizzazione di tettoia metallica di ml 4.94 x 8.68 x h 4.36;
- creazione di porta di collegamento tra i vani ad uso deposito (capannone A, deposito n.5 a partire da sinistra verso destra);
- demolizione parziale di muro portante tra il deposito n.4 e n.5 (capannone A, a partire da sinistra verso destra);
- demolizione muro interno non portante nel deposito n. 3 (capannone A, a partire da sinistra verso destra)

- collocazione di container nel prospetto nord-ovest

- creazione di zoccolo nel vano delle porte di ingresso dei depositi

n.1,n.2,n.4 (capannone A, a partire da sinistra verso destra), al fine

dell'eventuale fuoriuscita di liquidi derivanti dal processo produttivo.

Tali violazioni sismiche potranno essere sanate previa verifica della

fattibilità alle normative sismiche ed edilizie che dovranno essere valutate da

un ingegnere. Nell'ipotesi di regolarizzazione positiva, ai fini sismici, si

quantifica indicativamente in € 18.000,00 (diciottomila/00) che comprende

l'oblazione, diritti, spese tecniche e opere da realizzare, "cerchiature"), in

alternativa dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda la

corrispondenza catastale, qualora le difformità fossero sanabili per l'aspetto

sismico si quantifica indicativamente in € 3500,00 (tremilacinquecento/00)

Capannone B non si riscontrano violazioni edilizie, vi sono piccole

variazioni o comunque tamponamenti di portoni sui fianchi del capannone

che sono riconducibili alle tolleranze dell'art. 19 bis comma 1, 1 bis, 1 ter

della LR 23/2004. Ai fini della regolarizzazione alle norme sismiche, occorre

avvalersi di un tecnico professionista abilitato, che verificherà la conformità

di tali modifiche e provvederà a redigere la documentazione necessaria per

ottemperare le normative vigenti, il cui costo complessivo si quantifica

indicativamente in € 1000,00 (euro mille/00), asseverazione per opere

rientranti nelle tolleranze art. 19 bis, comma 1, 1 bis, 1 ter LR 23/2004. Per

l'aspetto catastale si nota la chiusura di porte esterne, pertanto per

l'aggiornamento al Catasto Fabbricati si indica come costo € 1000,00

(mille/00), spese tecniche e diritti.

- LOTTO 3 - Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45

particella 328 sub 1

Piazzale si rileva la corrispondenza con quanto indicato nel titolo edilizio e successiva agibilità. Tale variazione è riconducibile alle tolleranze di cui art. 19 bis, ai commi 1, ter LR 23_2004, e quindi non comportano oblazioni da corrispondere. Ai fini della regolarizzazione alle norme sismiche, occorre avvalersi di un tecnico professionista abilitato, che verificherà la conformità di tali modifiche e provvederà a redigere la documentazione necessaria per ottemperare le normative vigenti, il cui costo complessivo si quantifica indicativamente in € 1000,00 (euro mille/00), asseverazione per opere rientranti nelle tolleranze art. 19 bis, comma 1, 1 bis, 1 ter LR 23/2004. Si riscontra inoltre errata rappresentazione catastale al Catasto Fabbricati, per omessa indicazione delle vasche interrate, con linea punteggiata, e rimozione silo, pertanto dovrà essere disposto l'aggiornamento della planimetria catastale al Catasto Fabbricati (docfa), i cui costi si quantificano indicativamente in € 1000,00 (mille/00), spese tecniche e diritti catastali.

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Per la corrispondenza catastale tra la situazione attuale e quanto pignorato si riscontra quanto segue:

Lotto 1, è stata constatata diversa distribuzione spazi interni al 1P , particella 321 sub 1, porzione sud-ovest del fabbricato uffici), come pure per la particella 338 al PT per apertura di porta, pertanto occorre aggiornamento al Catasto Fabbricati sia della particella 321 sub. 1 che della particella 338;

Lotto 2, si riscontra la realizzazione della tettoia nel capannone A, che se

sanabile dal punto di vista sismico, dovrà essere redatto l'aggiornamento catastale, al Catasto Terreni (tipo mappale) e aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati (docfa); per il capannone B, dovrà essere predisposta nuova planimetria al Catasto Fabbricati (docfa), per diversa distribuzione spazi interni (chiusura porte di accesso). Qualora venga redatta la planimetria al Catasto Fabbricati (docfa) per il capannone A, si potrà depositare un'unica planimetria di aggiornamento inserendo anche il capannone B.

Lotto 3, nella planimetria catastale non è stato riportato l'ingombro della sagoma di vasche interrato con linea punteggiata e rimozione silo, pertanto dovrà essere disposto l'aggiornamento della planimetria catastale al Catasto Fabbricati (docfa).

In conclusione per i lotti 1-2-3 allo stato attuale non vi è l'esatta corrispondenza catastale con quanto pignorato.

11.0) PROVENIENZA

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita del 31/07/2009, rep 354517/32356, notaio Vincenzo Palmieri di Lugo RA, cf PLM VCN 47A11 I393 Q, trascritto all'ufficio del Territorio di Ravenna al Registro generale n.15619, Registro Particolare n. 9463, presentazione n. 3 del 07/08/2009, a favore di soc. omissis. con sede a omissis cf, omissis contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf 02092640396;
- Atto di trasformazione della soc. omissis. con sede a omissis cf

omissis in soc. omissis con sede a omissis cf, omissis in data

22/07/2021, rep. 380612/48961 a magistero del notaio Vincenzo

Palmieri di Lugo RA, trascritto all'ufficio del Territorio di Ravenna

al Registro generale n.16262, Registro Particolare n. 11235, in data

27/07/2021

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- LOTTO 1 - Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45

particella 321 sub 1 e particella 338:

- Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.12025, Registro particolare n.2182, presentazione n. 4 del 03/06/2022 , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943 con sede a Faenza RA, in data 07/06/2002, rep. 44872 , Registro Particolare n. 2555 del 12/06/2002 , richiedente Kerdos SPV s.r.l con sede a Milano, cf 119 245 80969. Soggetti a favore: Mediocredito Fondiario Centroitalia s.p.a. con sede ad Ancona cf 01291580429 ; Banca delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; contro Dister Coop Società Cooperativa a responsabilità Limitata con sede a Faenza cf 00698850393 e contro Granarolo Immobiliare s.r.l. in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 023444400391, per un totale di capitale, interessi, spese di € 10.330.000,00;

- Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.14348, Registro

	particolare n.2324, presentazione n. 8 del 21/07/2023 , derivante da	
	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943	
	con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro	
	Particolare n. 3555 del 25/07/2003 , richiedente Kerdos SPV s.r.l con	
	sede a Milano cf 119 245 80969. Soggetti a favore: Credito	
	Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a responsabilità	
	Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca delle Marche	
	s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei Risparmi di	
	Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca Popolare di	
	Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata con	
	sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana Popolare Veneta	
	s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di Risparmio in	
	Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206; Cassa di	
	Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf 04385190485;	
	Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf 03656170960;	
	Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf 00470800483; contro	
	Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf 02092640396, contro a terzo	
	datore di ipoteca Dister Coop soc. Cooperativa a Responsabilità	
	Limitata con sede a Faenza RA cf 00698850393; contro a Granarolo	
	Immobiliare s.r.l. in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf	
	02344400391; il tutto per un totale di capitale, interessi, spese di	
	€15.200.000,00;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.13669, Registro 	
	particolare n.2214, presentazione n. 4 del 13/07/2023 , derivante da	

	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943	
	con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro	
	Generale n. 16988 , Registro Particolare n. 3555 del 25/07/2003 ,	
	richiedente Sovime s.r.l. per Amco s.p.a. con sede a Napoli . Soggetti	
	a favore: Credito Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a	
	responsabilità Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca	
	delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei	
	Risparmi di Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca	
	Popolare di Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità	
	Limitata con sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana	
	Popolare Veneta s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di	
	Risparmio in Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206;	
	Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf	
	04385190485; Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf	
	03656170960; Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf	
	00470800483; contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf	
	02092640396, contro a terzo datore di ipoteca Dister Coop soc.	
	Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Faenza RA cf	
	00698850393; contro a Granarolo Immobiliare s.r.l. in Liquidazione,	
	con sede a Ravenna, cf 02344400391; il tutto per un totale di	
	capitale, interessi, spese di €15.200.000,00;	
	• Verbale di pignoramento immobili Registro generale n. 21112	
	Registro particolare n 15599 presentazione n.4 del 06/11/2024,	
	pubblico ufficiale Tribunale di Ravenna cf 800 064 00396, sede in	

	Ravenna in data 16/10/2024 rep. 3687, a favore di Kerdos SPV s.r.l.	
	con sede Milano cf 11924580969, contro Granarolo Immobiliare s.r.l.	
	in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 02344400391, per la somma	
	complessiva di € 1.088.402,31 oltre ad interessi e spese.	
	- LOTTO 2 - Immobili siti in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part.	
	104 sub.1 , in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1, in	
	via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :	
	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.12025, Registro	
	particolare n.2182, presentazione n. 4 del 03/06/2022 , derivante da	
	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943 con	
	sede a Faenza RA, in data 07/06/2002, rep. 44872 , Registro Particolare	
	n. 2555 del 12/06/2002 , richiedente Kerdos SPV s.r.l con sede a	
	Milano, cf 119 245 80969. Soggetti a favore: Mediocredito Fondiario	
	Centroitalia s.p.a. con sede ad Ancona cf 01291580429 ; Banca delle	
	Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421;	
	contro Dister Coop Società Cooperativa a responsabilità Limitata con	
	sede a Faenza cf 00698850393 e contro Granarolo Immobiliare s.r.l.	
	in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 02344400391, per un totale	
	di capitale, interessi, spese di € 10.330.000,00;	
	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.14348, Registro	
	particolare n.2324, presentazione n. 8 del 21/07/2023 , derivante da	
	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943	
	con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro	

	Particolare n. 3555 del 25/07/2003 , richiedente Kerdos SPV s.r.l con	
	sede a Milano cf 119 245 80969. Soggetti a favore: Credito	
	Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a responsabilità	
	Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca delle Marche	
	s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei Risparmi di	
	Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca Popolare di	
	Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata con	
	sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana Popolare Veneta	
	s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di Risparmio in	
	Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206; Cassa di	
	Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf 04385190485;	
	Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf 03656170960;	
	Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf 00470800483; contro	
	Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf 02092640396, contro a terzo	
	datore di ipoteca Dister Coop soc. Cooperativa a Responsabilità	
	Limitata con sede a Faenza RA cf 00698850393; contro a Granarolo	
	Immobiliare s.r.l. in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf	
	02344400391; il tutto per un totale di capitale, interessi, spese di	
	€15.200.000,00;	
	• Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.13669, Registro	
	particolare n.2214, presentazione n. 4 del 13/07/2023 , derivante da	
	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943	
	con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro	
	Generale n. 16988 , Registro Particolare n. 3555 del 25/07/2003 ,	

richiedente Sovime s.r.l. per Amco s.p.a. con sede a Napoli . Soggetti	
a favore: Credito Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a	
responsabilità Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca	
delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei	
Risparmi di Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca	
Popolare di Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità	
Limitata con sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana	
Popolare Veneta s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di	
Risparmio in Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206;	
Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf	
04385190485; Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf	
03656170960; Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf	
00470800483; contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf	
02092640396, contro a terzo datore di ipoteca Dister Coop soc.	
Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Faenza RA cf	
00698850393; contro a Granarolo Immobiliare s.r.l. in Liquidazione,	
con sede a Ravenna, cf 02344400391; il tutto per un totale di	
capitale, interessi, spese di €15.200.000,00;	
• Verbale di pignoramento immobili Registro generale n. 21112	
Registro particolare n 15599 presentazione n.4 del 06/11/2024,	
pubblico ufficiale Tribunale di Ravenna cf 800 064 00396, sede in	
Ravenna in data 16/10/2024 rep. 3687, a favore di Kerdos SPV s.r.l.	
con sede Milano cf 11924580969, contro Granarolo Immobiliare s.r.l.	
in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 02344400391, per la somma	
complessiva di € 1.088.402,31 oltre ad interessi e spese.	

- LOTTO 3 - Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45

particella 328 sub 1

Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.12025, Registro particolare n.2182, presentazione n. 4 del 03/06/2022 , derivante da ipoteca volontaria

per concessione a garanzia di finanziamento a magistero del notaio Corrado

Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943 con sede a Faenza RA, in data 07/06/2002,

rep. 44872 , Registro Particolare n. 2555 del 12/06/2002 , richiedente Kerdos

SPV s.r.l con sede a Milano, cf 119 245 80969. Soggetti a favore:

Mediocredito Fondiario Centroitavia s.p.a. con sede ad Ancona cf

01291580429 ; Banca delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf

01377380421;

contro Dister Coop Società Cooperativa a responsabilità Limitata con

sede a Faenza cf 00698850393 e contro Granarolo Immobiliare s.r.l.

in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 02344400391, per un totale

di capitale, interessi, spese di € 10.330.000,00;

- Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.14348, Registro

particolare n.2324, presentazione n. 8 del 21/07/2023 , derivante da

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a

magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943

con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro

Particolare n. 3555 del 25/07/2003 , richiedente Kerdos SPV s.r.l con

sede a Milano cf 119 245 80969. Soggetti a favore: Credito

Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a responsabilità

Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca delle Marche

s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei Risparmi di

	Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca Popolare di	
	Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata con	
	sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana Popolare Veneta	
	s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di Risparmio in	
	Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206; Cassa di	
	Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf 04385190485;	
	Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf 03656170960;	
	Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf 00470800483; contro	
	Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf 02092640396, contro a terzo	
	datore di ipoteca Dister Coop soc. Cooperativa a Responsabilità	
	Limitata con sede a Faenza RA cf 00698850393; contro a Granarolo	
	Immobiliare s.r.l. in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf	
	02344400391; il tutto per un totale di capitale, interessi, spese di	
	€15.200.000,00;	
	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca in rinnovazione , Registro generale n.13669, Registro	
	particolare n.2214, presentazione n. 4 del 13/07/2023 , derivante da	
	ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a	
	magistero del notaio Corrado Bonfanti c.f. BNF CRD 47L24 F943	
	con sede a Faenza RA, in data 17/07/2003, rep. 46655 , Registro	
	Generale n. 16988 , Registro Particolare n. 3555 del 25/07/2003 ,	
	richiedente Sovime s.r.l. per Amco s.p.a. con sede a Napoli . Soggetti	
	a favore: Credito Cooperativo Ravennate Imolese soc. Cooperativa a	
	responsabilità Limitata con sede a Lugo RA cf 01445030396; Banca	
	delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona cf 01377380421; Cassa dei	
	Risparmi di Forlì s.p.a. con sede a Forlì cf 00182270405; Banca	

	Popolare di Verona e Novara soc. Cooperativa a Responsabilità	
	Limitata con sede a Verona cf 03231270236; Banca Antoniana	
	Popolare Veneta s.p.a. con sede a Padova cf 02691680280; Cassa di	
	Risparmio in Bologna s.p.a. con sede a Bologna cf 02089911206;	
	Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze cf	
	04385190485; Unicredit Banca d'Impresa s.p.a. con sede a Verona cf	
	03656170960; Banca Toscana s.p.a. con sede a Firenze cf	
	00470800483; contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA cf	
	02092640396, contro a terzo datore di ipoteca Dister Coop soc.	
	Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Faenza RA cf	
	00698850393; contro a Granarolo Immobiliare s.r.l. in Liquidazione,	
	con sede a Ravenna, cf 02344400391; il tutto per un totale di	
	capitale, interessi, spese di €15.200.000,00;	
	<ul style="list-style-type: none"> Verbale di pignoramento immobili Registro generale n. 21112 	
	Registro particolare n 15599 presentazione n.4 del 06/11/2024,	
	pubblico ufficiale Tribunale di Ravenna cf 800 064 00396, sede in	
	Ravenna in data 16/10/2024 rep. 3687, a favore di Kerdos SPV s.r.l.	
	con sede Milano cf 11924580969, contro Granarolo Immobiliare s.r.l.	
	in Liquidazione, con sede a Ravenna, cf 02344400391, per la somma	
	complessiva di € 1.088.402,31 oltre ad interessi e spese.	

	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	- LOTTO 1 – Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45	
	particella 321 sub 1 e particella 338:	
	Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi	

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione, come esposto nell'atto di provenienza, atto di compravendita del 31/07/2009, rep 354517/32356, notaio Vincenzo Palmieri di Lugo RA. La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza, incluse quelle inerenti altri impianti , reti tecnologiche, luci, vedute, grondaie con relativo scolo di acque piovane, reti fognarie, vasche biologiche, reti di altre condutture come in via esemplificativa tubatura per Enel, gas, nicchie di contatori in genere, telefonia, acquedotto, nonché tutte le servitù di allacciamenti dovuti. **Risultano essere di utilizzo comune** le seguenti porzioni di immobili : parcheeggio privato ad uso pubblico all'interno del sito distinto al foglio 45 particella 320 (porzione), e 323 per una superficie complessiva di mq 1404; strada interna con area di manovra distinta al foglio 45 particella 320 (porzione) e particella 322 (gli utilizzi comuni sono citati nel Regolamento Condominiale “Granarolo 231” e sono specificati anche gli accessori e reti tecnologiche). **Si richiamano inoltre le servitù di :**

servitù a favore del Comune di Faenza trascritta il 14/12/1992 art. 10271; servitù a favore di Snam trascritta il 29/10/1990 art. 8691 ed altra trascritta il 14/01/1997 art. 556; servitù a favore di Enel trascritta il 21/11/1986 art. 8260, altra trascritta il 28/05/1987 art. 4191, ulteriore trascritta il 18/07/2006 art. 11525, servitù di passaggio trascritta il 02/05/1963 art. 2892 se e in quanto abbia ancora ragione di essere che recita testualmente “ servitù di passaggio a favore dei beni distinti in Catasto foglio 45 coi mappali 5-6/a sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in Catasto foglio 45 col mappale 6/b, la servitù di passaggio a favore dei beni distinti al foglio 45 coi

	mappali 36, 6/d , sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in	
	Catasto al foglio 45 mappale 6/c, e precisamente lungo la linea di	
	demarcazione fra esso mappale 6/c ed il mappale 6/a impianti tutti in ragione	
	padronale”. Si rilevano inoltre i seguenti atti d’obbligo : <u>atto d’obbligo a</u>	
	<u>favore del Comune di Faenza</u> per realizzazione di parcheggio ad uso	
	pubblico trascritto il 25/01/1991 art. 1460; <u>atto d’obbligo a favore del</u>	
	<u>Comune di Faenza</u> per destinazione d’uso decennale trascritto il 14/07/1995	
	art. 6662; <u>atto d’obbligo a favore del Comune di Faenza</u> per realizzazione di	
	opere di urbanizzazione primaria trascritto il 27/02/2007 art. 3241 e	
	successivo atto di cessione diritti a titolo gratuito trascritto il 20/10/2017 art	
	12365.	
	- LOTTO 2 - Immobili siti in via Sant’Andrea,2 Faenza foglio 45 part.	
	104 sub.1 , in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1, in	
	via Sant’Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :	
	Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi	
	dell’art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione,	
	come esposto nell’atto di provenienza, atto di compravendita del 31/07/2009,	
	rep 354517/32356, notaio Vincenzo Palmieri di Lugo RA. La vendita ha	
	compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù	
	attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza, incluse quelle	
	inerenti altri impianti , reti tecnologiche, luci, vedute, grondaie con relativo	
	scolo di acque piovane, reti fognarie, vasche biologiche, reti di altre	
	condutture come in via esemplificativa tubatura per Enel, gas, nicchie di	
	contatori in genere, telefonia, acquedotto, nonché tutte le servitù di	
	allacciamenti dovuti. Risultano essere di utilizzo comune le seguenti	

	porzioni di immobili : <u>parcheeggio privato ad uso pubblico</u> all'interno del sito	
	distinto al foglio 45 particella 320 (porzione), e 323 per una superficie	
	complessiva di mq 1404; <u>strada interna</u> con area di manovra distinta al foglio	
	45 particella 320 (porzione) e particella 322 (gli utilizzi comuni sono citati	
	nel Regolamento Condominiale “Granarolo 231” e sono specificati anche gli	
	accessori e reti tecnologiche). Si richiamano inoltre le servitù di :	
	<u>servitù a favore del Comune di Faenza</u> trascritta il 14/12/1992 art. 10271;	
	<u>servitù a favore di Snam</u> trascritta il 29/10/1990 art. 8691 ed altra trascritta il	
	14/01/1997 art. 556; <u>servitù a favore di Enel</u> trascritta il 21/11/1986 art.	
	8260, altra trascritta il 28/05/1987 art. 4191, ulteriore trascritta il 18/07/2006	
	art. 11525, <u>servitù di passaggio</u> trascritta il 02/05/1963 art. 2892 se e in	
	quanto abbia ancora ragione di essere che recita testualmente “ servitù di	
	passaggio a favore dei beni distinti in Catasto foglio 45 coi mappali 5-6/a	
	sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in Catasto foglio 45 col	
	mappale 6/b, la servitù di passaggio a favore dei beni distinti al foglio 45 coi	
	mappali 36, 6/d , sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in	
	Catasto al foglio 45 mappale 6/c, e precisamente lungo la linea di	
	demarcazione fra esso mappale 6/c ed il mappale 6/a impianti tutti in ragione	
	padronale”. Si rilevano inoltre i seguenti atti d’obbligo : <u>atto d’obbligo a</u>	
	<u>favore del Comune di Faenza</u> per realizzazione di parcheggio ad uso	
	pubblico trascritto il 25/01/1991 art. 1460; <u>atto d’obbligo a favore del</u>	
	<u>Comune di Faenza</u> per destinazione d’uso decennale trascritto il 14/07/1995	
	art. 6662; <u>atto d’obbligo a favore del Comune di Faenza</u> per realizzazione di	
	opere di urbanizzazione primaria trascritto il 27/02/2007 art. 3241 e	
	successivo atto di cessione diritti a titolo gratuito trascritto il 20/10/2017 art	

12365.

-LOTTO 3 - Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45**particella 328 sub 1****Comproprietà** sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione,

come esposto nell'atto di provenienza, atto di compravendita del 31/07/2009,

rep 354517/32356, notaio Vincenzo Palmieri di Lugo RA. La vendita ha

compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù

attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza, incluse quelle

inerenti altri impianti , reti tecnologiche, luci, vedute, grondaie con relativo

scolo di acque piovane, reti fognarie, vasche biologiche, reti di altre

condutture come in via esemplificativa tubatura per Enel, gas, nicchie di

contatori in genere, telefonia, acquedotto, nonché tutte le servitù di

allacciamenti dovuti. **Risultano essere di utilizzo comune** le seguentiporzioni di immobili : parcheggio privato ad uso pubblico all'interno del sito

distinto al foglio 45 particella 320 (porzione), e 323 per una superficie

complessiva di mq 1404; strada interna con area di manovra distinta al foglio

45 particella 320 (porzione) e particella 322 (gli utilizzi comuni sono citati

nel Regolamento Condominiale "Granarolo 231" e sono specificati anche gli

accessori e reti tecnologiche). **Si richiamano inoltre le servitù di :**servitù a favore del Comune di Faenza trascritta il 14/12/1992 art. 10271;servitù a favore di Snam trascritta il 29/10/1990 art. 8691 ed altra trascritta il14/01/1997 art. 556; servitù a favore di Enel trascritta il 21/11/1986 art.

8260, altra trascritta il 28/05/1987 art. 4191, ulteriore trascritta il 18/07/2006

art. 11525, servitù di passaggio trascritta il 02/05/1963 art. 2892 se e in

quanto abbia ancora ragione di essere che recita testualmente “servitù di passaggio a favore dei beni distinti in Catasto foglio 45 coi mappali 5-6/a sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in Catasto foglio 45 col mappale 6/b, la servitù di passaggio a favore dei beni distinti al foglio 45 coi mappali 36, 6/d , sulla carraia insistente su parte del terreno distinto in Catasto al foglio 45 mappale 6/c, e precisamente lungo la linea di demarcazione fra esso mappale 6/c ed il mappale 6/a impianti tutti in ragione padronale”. **Si rilevano inoltre i seguenti atti d’obbligo :** atto d’obbligo a favore del Comune di Faenza per realizzazione di parcheggio ad uso pubblico trascritto il 25/01/1991 art. 1460; atto d’obbligo a favore del Comune di Faenza per destinazione d’uso decennale trascritto il 14/07/1995 art. 6662; atto d’obbligo a favore del Comune di Faenza per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria trascritto il 27/02/2007 art. 3241 e successivo atto di cessione diritti a titolo gratuito trascritto il 20/10/2017 art 12365.;

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, la situazione occupazionale risultava la seguente:

LOTTO 1 – Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1 e particella 338:

Risultano i seguenti contratti di locazione: contratto di locazione tra omissis e soc. Dister Energia s.p.a., per una superficie di mq 590, immobile distinto al foglio 45 **particella 321 sub1**, porzione di immobile distinto al foglio 45 particella 320 sub1, dal 01/08/2022 al 31/07/2028 , tacitamente rinnovabile

	per altri sei anni , canone annuale pari ad € 70000,00 (settantamila/00), oltre	
	ad iva e aggiornamento ISTAT, registrato a Ravenna , anno 2022 serie 3T n.	
	8173; <u>contratto di locazione tra omissis e soc. ED&F Man Liquid Products</u>	
	<u>Italia s.r.l.</u> , porzione di immobile distinto al foglio 45 particella 321 sub1, dal	
	01/01/2019 al 31/12/2024 , tacitamente rinnovabile per altri sei anni , canone	
	annuale pari ad € 16400,00 (sedicimilaquattrocento/00) oltre ad iva e	
	aggiornamento ISTAT, registrato a Ravenna , anno 2019 serie 3T n. 285;	
	LOTTO 2 - Immobili siti in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part.	
	104 sub.1 , in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1, in	
	via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :	
	<u>contratto di locazione tra omissis e soc. Dister Energia s.p.a.</u> , per una	
	superficie di mq 590 immobile distinto al foglio 45 particella 321 sub1,	
	porzione di immobile distinto al foglio 45 particella 320 sub 1 , dal	
	01/08/2022 al 31/07/2028 , tacitamente rinnovabile per altri sei anni , canone	
	annuale pari ad € 70000,00 (settantamila/00) oltre ad iva e aggiornamento	
	ISTAT, registrato a Ravenna , anno 2022 serie 3T n. 8173; <u>contratto di</u>	
	<u>locazione tra omissis e soc. Dister Energia s.p.a.</u> , per una superficie di circa	
	mq 15000, immobile distinto al foglio 45 particella 320 sub1, dal 01/08/2022	
	al 31/07/2028 , tacitamente rinnovabile per altri sei anni , canone annuale	
	pari ad € 10000,00 (diecimila/00) oltre ad iva e aggiornamento ISTAT,	
	registrato a Ravenna , anno 2022 serie 3T n. 6518; contratto di sublocazione	
	tra <u>soc. Dister Energia s.p.a.</u> e <u>Porto Romagna s.r.l.</u> porzione di mq 600 nel	
	capannone distinto al foglio 45 particella 320 sub 1, dal 01/01/2023 a	
	31/07/2028, canone mensile € 3600, oltre iva e variazione indice ISTAT.	
	Registrato a Ravenna in data 20/01/2023 al n. 510 serie 3T	

-LOTTO 3 - Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45**particella 328 sub 1**

contratto di locazione tra omissis e soc. Porto Romagna s.r.l immobile

distinto al foglio 45 particella 328 sub1, dal 01/10/2017 al 30/09/2023 ,

tacitamente rinnovabile per altri sei anni , canone annuale pari ad € 24000,00

(ventiquattromila/00) oltre ad iva e aggiornamento ISTAT. Che detto

contratto è stato rinegoziato e a decorrere dal 01/10/2024 fino al 30/09/2029

è stato stabilito un aumento di € 5500,00 (cinquemilacinquecento/00)

registrato a Ravenna , anno 2017 serie 3T n. 6902;

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo planimetrico e

fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutato alla situazione attuale

risulta essere proprietario degli immobili oggetto d'esecuzione.

Le unità immobiliari non sono dotate di certificazione APE (Attestato di

Prestazione Energetica), è allegato nell'atto di provenienza Attestato di

Certificazione Energetica, avente indice di prestazione energetica in classe C

ed E. Si richiama il Regolamento Condominiale "Granarolo 231" per

l'utilizzo delle parti comuni, gestione impianti comuni che si allega.

Si riportano inoltre i successivi atti di intervento:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli

via Santa Brigida , 39 cf 05828330638 per un importo di € 485.534,35

(quattrocentottantacinquemilacinquecentotrentaquattro/35), oltre interessi,

spese e competenze ; BCC NPLS 2022 S.r.l., a mezzo della mandataria

doValue S.p.a. con sede a Verona via dell'Agricoltura7 cf 00390840239, per

	un importo di € 139.523,26 (centotrentanovemilacinquecentoventitre/26),	
	oltre interessi, spese e competenze; GARDANT LIBERTY SERVICING	
	S.p.A., con sede a Roma via Curtatone,3 cf 10581450961 per un importo di	
	€ 233.042,77 (duecentotrentatremilaquarantadue/77), oltre interessi, spese e	
	competenze;	
	OLYMPIA SPV SRL con sede a Conegliano TV via V. Alfieri,1 REA per	
	un importo di € 258.929,69	
	(duecentocinquantottomilanovecentoventinove/69), oltre interessi, spese e	
	competenze. Per quanto riguarda l'intervento della Sorit Società Servizi	
	Riscossioni Italia s.p.a. si fa presente che è avvenuta la cancellazione	
	dell'ipoteca legale iscritta in data 01/08/2025 al Registro Particolare 44 per	
	la somma di € 69.440,86 .	
	Ai fini edilizi-urbanistici è bene precisare che i lotti hanno una potenzialità	
	edificatoria. L'area è divisa in comparti e quella che riguarda i lotti è distinta	
	in sub area A e sub area B. Per la prima area A è possibile attuare le	
	trasformazioni edilizie con intervento diretto (ne fanno parte il lotto 1 e 3),	
	mentre per la seconda, area B, si attua attraverso Progetto Unitario	
	Convenzionato , che in base a quanto descritto nella specifica scheda di	
	progetto U.49 "Area Distercoop", è subordinata alla cessione gratuita della	
	dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) di	
	almeno il 15% della superficie sub area B, con la possibilità di reperire le	
	aree anche all'esterno , inoltre l'eventuale utilizzo della potenzialità	
	edificatoria è subordinato alla rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico	
	della sponda del Canale Naviglio sulla via Granarolo.	
	In merito al lotto 2 , come descritto al <i>punto 3 Consistenza e ubicazione</i>	

degli immobili, della presente perizia, in particolare a quanto riportato nell'atto di compravendita a magistero del notaio V. Palmieri di Ravenna in data 31/07/2009 rep 354517, registrato a Ravenna il 06/08/2009 al n. 4248, trascritto in data 07/08/2009 al RG 15619 e RP 9463, che a pagina tre dell'atto recita che *“Restano espressamente esclusi dal presente atto , macchinari, attrezzature, silos, nonché la proprietà superficiaria di tutti gli impianti e reti tecnologiche, necessari per lo svolgimento dell'attività della parte venditrice”*, che, al momento della stipula dell'atto erano in capo alla soc. venditrice Dister s.p.a., per il lotto di vendita denominato “B”, corrispondente alla particella 271 sub 1, ora particelle 320 sub 1, 321 sub 1, 338, potranno essere disinstallati verosimilmente previo assenso della proprietà (Dister s.p.a.). Ad oggi i digestori e annesse apparecchiature insistenti nella particella 320 sub.1, risultano non utilizzati per i processi produttivi ed in totale stato di degrado. Sarebbe auspicabile la bonifica e rimozione, i cui costi sono stati indicativamente stimati in € 1.600.000 (unmilionesecento/00), a pieno carico in via cautelativa, come da preventivo della ditta specializzata, Ambiente Mare s.p.a.. Diversamente sarebbe opportuno mettere in sicurezza l'area con transenne e limitazione di passaggio con mezzi e persone.

16.0) STIMA DEL LOTTO N.1

Immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1 e particella 338:

Descrizione generale: Trattasi di un complesso immobiliare composto da una palazzina ad uso uffici con capannoni adiacenti ad uso produttivo ex uso

Distilleria-Sidreria, e in corpo distaccato edificio ad uso magazzini depositi e uffici.

Uffici sede principale: distinti al foglio 45 particella 321 sub.1, via Granarolo 231 Faenza, palazzina ad uso a uffici, che si sviluppa al PT e 1P.

Il PT ha un ingresso con n. 8 stanze adibite a ufficio, n.5 vani con uso archivio, n. 2 disimpegni, un antibagno e servizi igienici divisi per sesso, un

vano adibito a laboratorio, n. 2 vani scala.; al 1P n. 2 disimpegni, n. 11

stanze con utilizzo ufficio, n. 2 sale riunioni, n.2 archivi, n. 1 ripostiglio, n. 1

bagno, un antibagno con servizi igienici divisi per sesso. L'attuale

distribuzione interna dei vani permette una facile divisione dell'immobile da

terra a cielo anche favorita da più accessi esterni. L'immobile ha struttura

portante con telaio in cemento armato tamponamento in blocchi di laterizio,

copertura di tipo piano, e parte a falde, opere di lattoneria in acciaio,

esternamente intonacato e tinteggiato, infissi in metallo, internamente con

pavimenti in ceramica, pareti in arredo a suddivisione dei singoli uffici,

controsoffitti. Esternamente è collocata una pesa a ponte, fronte strada

pubblica per finalità produttiva, asservita anche per altre aziende interne al

sito. La palazzina è dotata di impianti tecnologici (adduzione acqua,

impianto elettrico, impianto di riscaldamento e refrigeramento, antintrusione,

scarico fognante), di cui l'impianto di riscaldamento e refrigeramento ubicati

nella corte della particella 338. L'immobile è stato realizzato in epoche

diverse, la parte originaria ante 01/09/1967, poi ristrutturata interamente nel

1990 (Concessione pg 1857/90), successivamente ampliata nel 1998

(Concessione pg 1425 del 23/10/1998) e completata nel 2006.

Capannoni adiacenti agli uffici: distinti al foglio 45 particella 321 sub.1,

via Granarolo 231 Faenza , si tratta di n.4 capannoni accorpati alla palazzina	
uffici, con uso produttivo e deposito stoccaggio, con doppio accesso esterno,	
ad un unico piano, realizzati con struttura in c.a. , tamponamento in muratura	
di laterizio, solaio con travi in cemento, tavelloni e manto di copertura in	
laterizio, esternamente sono intonacati e tinteggiati con opere di lattoneria in	
acciaio, pavimenti interni con massetto di cemento, infissi in metallo, dotati	
di impianto elettrico.	
Gli uffici e i capannoni hanno corte esclusiva di mq 2989, il tutto sito in via	
Granarolo 231, Faenza RA, con accesso dalla stessa via pubblica.	
L'immobile è stato realizzato in epoche diverse, la parte originaria ante	
01/09/1967, poi ristrutturata nel 1991(Concessione pg 550 del 28/03/1991)	
Uffici in corpo distaccato: distinto al foglio 45 particella 338, via Granarolo	
231 Faenza, immobile ad uso a uffici e depositi, che si sviluppa al PT e 1P.	
Al PT un ingresso con vano scala, n.2 vani ad uso deposito, n. 2 ripostigli,	
disimpegno, wc, una camera, quest'ultima accessibile anche dall'esterno.	
All'esterno vi sono n.3 vani ad uso deposito, una centrale termica, un ufficio,	
quest'ultimo collegato internamente con un archivio, un disimpegno, un	
bagno. Al 1P vi sono: un disimpegno con balcone, un ufficio, una sala, un	
antibagno con bagno, un vano con caldaia, una camera. Sul retro	
dell'immobile, è collocata una scala metallica che porta al 1P dove è ubicata	
una stanza ad uso ufficio con annesso bagno. L'immobile, ha una struttura	
portante in latero cemento, tamponamento in blocchi di laterizio, solaio in	
latero cemento, copertura a falde, opere di lattoneria in acciaio, esternamente	
intonacato e tinteggiato, infissi in metallo, con grate al PT e persiane al 1P,	
internamente con pavimenti in ceramica. Sono state riscontrate evidenti	

infiltrazioni di umidità e macchie di muffa diffuse nelle pareti perimetrali

dell'edificio. Il corpo di fabbrica è' dotato di impianti tecnologici (adduzione

acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico fognante). Nella

corte esclusiva posta sul retro del fabbricato insistono gli impianti di

riscaldamento e refrigeramento (corpi tecnici) a servizio dell'unità

immobiliare particella 321 sub.1;

L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 338, presenta corte

esclusiva di mq 379,00, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA, con

accesso dalla stessa via pubblica. L'immobile è stato realizzato in epoche

diverse, la parte originaria ante 01/09/1967, poi ristrutturata DIA prot. 368

del 03/04/1997.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali

(come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel

settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione),

della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto

di procedura esecutiva. L'immobile è posto nel Comune di Faenza, via

Granarolo 231, il tutto classificato nello strumento urbanistico, dell'Unione

dei Comuni della Romagna Faentina, denominato RUE – Aree urbane a

disciplina specifica- Aree urbane sottoposte a scheda di progetto, disciplinato

dalla scheda di progetto U.49 Area Distercoop'

Si riportano le seguenti superfici commerciali:

	Uffici sede principale	mq 1018,54
	Capannoni	mq 1106,56
	Depositi-servizi PT	mq 185,71
	Uffici 1P	mq 121,11
	Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile, la cui superficie commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è stato diversificato in base alla tipologia, destinazione d'uso l'epoca di costruzione, per cui avremmo:	
	Uffici sede principale , si ritiene di applicare un valore pari a 1200 €/mq (euro/mq milleduecento/00), a cui si applica un indice di correzione del 0.77% per vetustà (indice medio tra le diverse epoche di ristrutturazione). Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € 924,00 /mq (euro/mq seicentoduemila/00):	
	-Valore: € 924 x 1018,54 =	€ 941.130,96
	(novecentoquarantunocentotrenta/96)	
	A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, difformità catastali, quantificati con la somma forfettaria di € 4.500 per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 936.630,96 (novecentotrentaseiseicentotrenta/96)	
	Uffici in corpo distaccato si ritiene di applicare un valore pari a 550 €/mq (euro/mq cinquecentocinquanta/00), in quanto in condizioni di scarsa conservazione manutentiva, a cui si applica un indice di correzione del 0.77% per vetustà e degrado. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato arrotondato è pari a € 424,00 /mq (euro/mq quattrocentoventiquattro/00):	
	-Valore € 424 x 306,82 =	€ 130.091,68

(euro centotrentanovantuno/68)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate

ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, asseverazione sismica,

aggiornamento catastale, quantificati con la somma forfettaria di € 5000 per

cui il valore dell'intero bene ammonta a € **125.091,68**

(centoventicinquenovantuno/68)

Capannoni adiacenti agli uffici, si ritiene di applicare un valore pari a 300

€/mq (euro/mq trecento/00), a cui si applica un indice di correzione del

0.75% per vetustà (in riferimento all'epoca di ristrutturazione). Pertanto il

prezzo unitario al metro quadrato è pari a € /mq (euro/mq

duecentoventicinque/00):

-Valore: € 225 x 1106,56 = € 248.976,00

(duecentoquarantottonovecentosettantasei/00)

A cui si deterranno gli oneri per asseverazione sismica, quantificati con la

somma forfettaria di € 500 per cui il valore dell'intero bene ammonta a €

248.476,00 (duecentoquarantottoquattrocentosettantasei/00)

VALORE LOTTO 1 totale dell'immobile € 1.310.198,64

(unmillionetrecentodiecicentonovantotto/64)

STIMA DEL LOTTO 2

Immobile sito in via Sant'Andrea, 2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1 ,

Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub

1; Immobile sito in via Sant'Andrea, 2 Faenza foglio 45 particella 335 :

Descrizione generale: Trattasi di un complesso immobiliare composto da

una cabina metano; n. 2 capannoni ad uso produttivo, servizi aziendali,

depositi ; n. 1 particella di terreno ente urbano, ossia strada interna al sito .

Cabina metano: distinta al foglio 45 particella 104 sub.1, ubicata in via

Sant'Andrea, 2 Faenza. L'immobile si sviluppa su un piano unico, piano

terra, composto da n. 2 vani, locali tecnici con corte esclusiva. Si tratta di

una cabina per la riduzione della pressione del gas metano.

- Cabina locali tecnici e corte esclusiva mq. 32,08

Capannone A : distinto al foglio 45 particella 320 sub.1 sito in via

Granarolo 231, ad uso produttivo, composto da un vano per lavaggio

automezzi, n. 2 laboratori, n.3 depositi, un vano adibito a mensa aziendale,

con n. 2 ripostigli, n. 2 vani per spogliatoi, con disimpegno n. 2 docce, n. 3

servizi igienici, un vano per riparazione mezzi (officina) con all'interno un

piccolo ufficio, un deposito con servizi igienici e disimpegno adiacenti

aventi accesso esterno, n. 9 depositi nei quali si esercitano attività produttive,

n. 1 ufficio con solo accesso esterno. Si tratta di un capannone ad un unico

piano realizzato con telaio in cemento armato e tamponatura con blocchi di

laterizio, solai con capriate reticolari in c.a., tavelloni, manto di copertura in

pannelli, opere di lattoneria in acciaio, infissi esterni in metallo,

pavimentazione interna con massetto di cemento , mentre i vani ad uso

aziendale, servizi igienici e uffici in ceramica. Parte del capannone presenta

n. 2 locali di soppalco con solo utilizzo di deposito. Il capannone è dotato di

impianti tecnologici (impianto adduzione acqua, impianto elettrico, impianto

di riscaldamento nei locali con presenza di personale, impianto fognante);

Capannone B, ad uso produttivo, composto da ampia area di deposito e sala

lavorazione con all'interno un ulteriore vano . E' un immobile realizzato con

struttura portante in cemento armato, tamponamento con lastre prefabbricate

	in c.a., solaio con capriate e travi in c.a., manto di copertura con pannello in	
	fibrocemento, opere di lattoneria in acciaio, pavimentazione di tipo	
	industriale in cemento, porte e finestre in metallo, dotato di impianto	
	elettrico ma non si riscontra la presenza di lampade o plafoniere interne;	
	Strada interna , presenta corte esclusiva di mq 892, il tutto sito in via,	
	Sant'Andrea, 3 Faenza, con accesso dalla stessa via pubblica. Essa risulta	
	asfaltata con segnaletica verticale.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali	
	(come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel	
	settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore	
	commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello	
	stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della necessità di una	
	regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.	
	L'immobile è posto nel Comune di Faenza, via Granarolo 231, via	
	Sant'Andrea,2, il tutto classificato nello strumento urbanistico, dell'Unione	
	dei Comuni della Romagna Faentina, denominato RUE – Aree urbane a	
	disciplina specifica- Aree urbane sottoposte a scheda di progetto, disciplinato	
	dalla scheda di progetto U.49 Area Distercoop'	
	Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile, la cui superficie	
	commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è stato diversificato	
	in base alla tipologia, destinazione d'uso l'epoca di costruzione, per cui	
	avremmo:	
	Cabina locali tecnici si ritiene di applicare un valore pari a 300 €/mq	

	(euro/mq trecento/00), a cui si applica un indice di correzione del 0.75% per	
	vetustà (indice medio per epoca di costruzione). Pertanto il prezzo unitario al	
	metro quadrato è pari a € 225,00/mq (euro/mq duecentoventicinque/00):	
	-Valore: € 225,00x 32,08 = € 7.218,00	
	(settemiladuecentodiciotto/00)	
	A cui si detrarranno gli oneri per asseverazione sismica, quantificati con la	
	somma forfettaria di € 500 per cui il valore dell'intero bene ammonta a	
	€6.718,00 (seimilasettecentodiciotto/00)	
	Capannone A , si ritiene di applicare un valore pari a 300 €/mq (euro/mq	
	trecento/00), a cui si applica un indice di correzione del 0.75% per vetustà	
	(indice medio per epoca di costruzione). Pertanto il prezzo unitario al metro	
	quadrato è pari a € 225,00/mq (euro/mq duecentoventicinque/00):	
	-Valore: € 225,00 x 1852,94 = €416.911,50	
	(quattrocentosedicinovecentoundici/50)	
	A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate	
	ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, difformità catastali, quantificati	
	con la somma forfettaria di € 21.500,00 per cui il valore dell'intero bene	
	ammonta a € 395.411,50 (trecentonovantacinquequattrocentoundici/50)	
	Capannone B , si ritiene di applicare un valore pari a 480 €/mq (euro/mq	
	quattrocentottanta/00), a cui si applica un indice di correzione del 0.79% per	
	vetustà (indice medio per epoca di costruzione). Pertanto il prezzo unitario al	
	metro quadrato è pari a € 379,00/mq (euro/mq trecentosettantanove/00):	
	-Valore: € 379,00 x 959,50 = € 363.650,50	
	(trecentosessantatreseicentocinquanta/50)	
	A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate	

	ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, difformità catastali, quantificati	
	con la somma forfettaria di € 2000,00 per cui il valore dell'intero bene	
	ammonta a € 361.650,50 (trecentosessantunoseicentocinquanta/50)	
	Strada interna , si ritiene di applicare un valore pari a 100 €/mq (euro/mq	
	cento/00):	
	-Valore: € 100,00 x 892,00 = € 8.920,00	
	(ottomilanovecentonovantadue/00)	
	VALORE LOTTO 2 totale dell'immobile € 772.700,00	
	(settecentosettantaduesettecento/00)	

	STIMA DEL LOTTO 3	
	Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 328 sub 1	
	<u>Descrizione generale:</u> Trattasi di un piazzale ad uso produttivo per	
	stoccaggio , a ridosso dei capannoni dell'unità immobiliare particella 321	
	sub 1, avente perimetro in muro in c.a., che non solo delimita l'unità	
	immobiliare ma funge anche da supporto per impianti aerei all'interno	
	dell'area produttiva per altre aziende del sito. L'interno del piazzale è con	
	pavimentazione in cemento, ma alcune porzioni ne sono sprovviste.	
	All'interno vi sono delle aree parzialmente compartimentate con muri in c.a.,	
	è presente un piccolo vano tecnico con struttura in metallo, tamponato con	
	pannelli plastificati. E' installato un cancello carrabile, di tipo scorrevole, nel	
	prospetto sud. All'interno del piazzale vi sono delle vasche interrato e aree	
	sottosuolo contenente impianti che precedentemente venivano utilizzate nei	
	processi di distilleria.	
	<u>L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 328 sub 1</u> , ha corte	

esclusiva di mq 2726, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA, con accesso dalla stessa via pubblica.

Sebbene si possa determinare il valore dell'immobile con la stima attraverso il valore di capitalizzazione, si ritiene di attribuire un valore pari a 100 €/mq (euro/mq cento/00), in quanto detto immobile ha una scarsa commerciabilità e potrebbe essere appetibile soltanto per le aziende che operano all'interno del sito. La superficie effettivamente utilizzabile ai fini di stoccaggio-deposito risulta essere mq 2593,52

Piazzale Valore: € 100,00 x 2593,52 = € 259.352,00

A cui si deterranno gli oneri per asseverazione sismica, quantificati con la somma forfettaria di € 1000 e costo per aggiornamento catastale di € 1000,00 per cui il valore dell'intero bene ammonta a **€257.352,00** (duecentocinquantasettetrecentocinquantadue/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

LOTTO 1: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale”.

Valore piena proprietà totale **€ 1.310.198,64**

(unmillionetrecentodiecicentonovantotto/64)

€ 1.310.198,64 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) =

€ 1.179.779,00 arrotondato a € 1.180.000,00

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 1 = € 1.180.000,00

(unmilioneacentottanta/00)

LOTTO 2: Anche per il lotto 2 si provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 772.700,00

(settecentosettantaduesettecento/00) € 772.700,00 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = 695.430,00

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 2 = € 695.430,00

(seicentonovantacinquequattrocentotrenta/00)

LOTTO 3 : Anche per il lotto 3 si provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale €257.352,00

€ 257.352,00 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = €

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 3 = € arrotondati a €

231.600,00 (duecentotrentunoseicento/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 19/09/2025

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Cinzia Scaranna

Allegati LOTTO 1-2-3

1) Atto di provenienza;

2) Ispezione ipotecaria;

3) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza, matrimonio;

4) Rilievo Fotografico;

5) Planimetrie catastali;

6) Estratto di mappa;

7) Visure catastali storica;

8) Visura catastale attuale;

9) Identificazione urbanistica;

10) Certificato di destinazione urbanistica;

11) Contratti di locazione;

12) Titoli edilizi;

13) Cancellazione ipoteca Sorit;

14) Stima sommaria per bonifica digestori