

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 22/2024 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....  
CONTRO  
.....

***Udienza del 04.12.2024 ore 10:00***

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI  
Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)  
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446  
guido.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 03.06.2024 nominava, per il procedimento in oggetto Esperto stimatore lo scrivente Ing. Guido Violani, con studio Violani Associati in Faenza Via Bergantini 6, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

#### PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Faenza, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 19.06.2024 le verifiche preliminari che si riportano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva con validità al 26/03/2024 che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto dal Procedente e allegato alla Certificazione notarile;
- relativamente alla cronistoria catastale, la Certificazione riporta sia l'attuale identificazione catastale che la cronistoria catastale dell'oggetto del compendio;
- trattandosi di società proprietaria non è necessaria la produzione di certificazione anagrafiche per le verifiche relative ai rapporti di coniugio.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTODI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

**A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 26.03.2024 al Reg. Gen. N. 5685 e Reg. Part. 4219 a favore di ..... e per essa, quale mandataria ..... rappresentata e difesa dall'Avvocato ..... e presso di lui domiciliata in ....., sono stati sottoposti ad esecuzione forzata ex art. 555 e c.p.c. nella specie a pignoramento immobiliare ***- I cespiti/immobili e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relative di piena proprietà 1/1 in capo ..... con sede in ....., Cod. Fisc. e n. di iscrizione al Registro Imprese di ....., in persona del l.r.p.t. ...., di cui alla seguente descrizione:***

***A) Fabbricato in Faenza alla via Granarolo nn. 129-135 e precisamente:***

***capannone ad uso officina con annessa corte esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con i seguenti dati***

**Foglio 85, Particelle 48 sub 10 e 82 sub 9 graffate, via Granarolo, n. 129, n. 135, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 4.131,66.**

**Il terreno sottostante e circostante è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 85 con i mappali 82 e 48, enti urbani, rispettivamente della superficie di mq 1862 e mq 2152.**

**In confine con ragioni ....., società ....., la via Granarolo, salvo altri.**

**Oltre le relative cointeressenze su parti comuni del fabbricato. L'immobile sopra descritto è concesso in ipoteca con ogni aderenza, pertinenza e sovrastanza, comprese le costruzioni che vi verranno in futuro erette e con le comproprietà spettanti a norma di legge, titolo e destinazione.**

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione dove sono stati indicati gli identificativi essenziali.

#### **B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI**

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche degli immobili si propone un unico lotto costituito dai locali ad uso officina e relative pertinenze.

#### **C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 10.06.2024:

UNITÀ GRAFFATE distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA):

- **Foglio 85, particella 48, sub 9**
- **Foglio 85, particella 82 sub 10**

**Categoria D/8, Via Granarolo n. 129 – 135, Pianto T, Rendita Euro 4.313,66 – Partita:1016439.**

**Parti comuni**

Secondo quanto indicato dai rispetti elaborati planimetrici dei mappali 48 e 82 e nell' elenco dei subalterni assegnati per l'accertamento della proprietà immobiliare urbana risultano:

- Foglio 85, particella 82, sub 7, B.C.N.C. (CORSELLO CARRABILE)
- Foglio 85, particella 82, sub 8, B.C.N.C. (AREA PEDONALE)
- Foglio 85, particella 48, sub 8, B.C.N.C.
- Foglio 85, particella 48, sub 9, B.C.N.C. (indicazione non corretta)

*Si segnala che l'elaborato planimetrico del mappale 48 (del 1993) non è aggiornato, riporta i vecchi identificativi catastali e non è rappresentata la particella 48 bensì sempre l'82 che viene correttamente indicata però nelle rispettive planimetrie catastali alle quali ci si riferisce relativamente alle rispettive corti di pertinenza.*

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Faenza così distinte:

- Foglio 85, particella 48, Ente urbano di Sup. 2.152 mq
- Foglio 85, particella 82, Ente urbano di Sup. 1.862 mq.

**Intestati:**

**1. .... (CF .....) )**

sede in FAENZA (RA)

Diritto di: Proprieta' 1/1

**D – CONFINI**

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 48** confina a Nord con mappale 78 (fabbricato di cui sono parte anche le u.i. in oggetto) ragioni seguenti: ragioni ..... – ....., ..... – ..... – ....., a Sud confina con mappale 34 (fabbricato) ragioni ....., a Est confina con

mappale 419 (area urbana) ragioni COMUNE DI FAENZA – ..... ed a Ovest  
confina con mappale 478 (fabbricato) ragioni .....

- il **mappale 82** confina a Nord con mappale 43 (fabbricato) ragioni .....,  
a Sud con mappale 48 (fabbricato di cui sono parte anche le u.i. in oggetto) ragioni  
....., a Est confina con mappale 419 (area urbana) ragioni  
..... ed a Ovest confina con mappale 478 (fabbricato) ragioni  
....., salvo altri.

## **E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE**

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà (quota 1/1) di locali a destinazione produttiva e commerciale ad uso officina meccanica, magazzino e uffici, oltre ampia corte esclusiva, disposti su piano terra, ubicati nel Comune di Faenza (RA) via Granarolo n. 129 - 135**, nella zona produttiva/artigianale a Nord-Est del centro abitato, in linea d'aria a 2,5 Km c.a. dalla sede comunale e distante 1,50 km dall'ingresso del casello autostradale A14.

L'immobile in oggetto, distinto catastalmente con due identificativi in quanto trattasi di unità graffata insistente sui mappali 48 e 82, è parte di un capannone disposto su unico piano terra e due corti adibite in parte a corsello carrabile di solo transito e in parte a corte esclusiva. Il complesso è inoltre composto da altre 7 unità immobiliari non oggetto del presente procedimento, tra cui un'abitazione annessa al capannone, garages e depositi di altre ditte intestatarie. Sono presenti due ampi accessi carrabili regolamentati da cancelli scorrevoli entrambi sul fronte strada dove sono poste anche le insegne di esercizio che risultano ben visibili dalla via Granarolo. L'area esterna, totalmente recintata, per le porzioni riguardanti l'immobile in oggetto, è per la quasi totalità pavimentata in asfalto. L'edificio, realizzato nel periodo 1978 e il 1981, è composto strutturalmente da due blocchi di forma scatolare di altezza diversa. Il fabbricato industriale è realizzato in elementi prefabbricati in c.c.a. su unico piano ed esternamente tamponati con pareti costituite da pannelli modulari in c.a.p. esternamente graffiati e internamente lisci. La copertura piana dei locali officina

in oggetto realizzata con lastre ondulate curve di cemento amianto e alternate nella parte centrale a lastre di materiale traslucido. I muri divisorii interni sono in mattoni di laterizio. I serramenti esterni (portoni) sono in lamiera stampata e verniciata e le finestre in alluminio anodizzato. La palazzina che ospita l'abitazione adiacente (non oggetto del presente procedimento), realizzata con altra tipologia strutturale e disposta su due piani era adibita originariamente ad abitazione del custode.

**L'unità immobiliare** in oggetto è costituita (sup. nette) da un ampio locale officina di mq 400,00 c.a, per autocarri con 4 portoni di accesso di altezza 5,00 ml, un secondo locale officina di mq 150,00 c.a dedicato alle autovetture con due accessi con altezza di ml 4,60, un magazzino di mq 270,00 e un locale adibito ad uffici - vendita e disimpegno di passaggio. Altezza interna dell'officina ml 6,00 c.a.

Esternamente è presente un locale centrale termica di mq 11,20 con altezza interna di ml 3,86 posta sul fianco Nord – Ovest del fabbricato che ospita un macchinario per aria compressa.

Superficie lorda arr. dell'officina e locali adibiti a uffici mq 936,00, locale centrale termica mq 14,70, area esterna esclusiva di complessivi mq 2.120,00 c.a (mq 952,00 - mappale 82 e mq 1.168,00 - mappale 48).

Gli immobili come definiti sia dalle rispettive planimetrie catastali, che dall'elaborato planimetrico oltre che dal titolo di provenienza confinano sul lato del reparto autovetture con adiacenti locali del Sub 11 (u.i. a dest. Magazzino di altra ditta intestataria) dove sono ubicati i bagni e lo spogliatoio che risultano accessibili in quanto collegati direttamente all'unità in oggetto. Detti servizi vengono attualmente utilizzati in forza di contratto di locazione, con scrittura privata, dal titolare del conduttore dell'officina.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pavimentazione interna dei locali officina di tipo industriale realizzata con massetto di calcestruzzo spolvero di quarzo e ferro;
- nei locali adibiti ad uffici organizzati tramite ripartiture in arredo di infisso vetro è presente un pavimento di tipo ceramico e un controsoffitto con struttura metallica e pannellatura modulare in polistirolo che ospita il passaggio degli impianti e l'illuminazione;
- impianto di climatizzazione a split negli uffici;

- utenze autonome.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, anche in considerazione del periodo piuttosto datato di realizzazione, è più che discreto. Le finiture sono di tipo ordinario per la tipologia di immobile.

## **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA**

(Quesito n.2)

Il bene è di proprietà di una Società a responsabilità limitata, alla quale è pervenuto nel 1993 con atto di acquisto a rogito da persone fisiche.

## **G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 1**

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

#### ***Verifiche esistenza contratti di locazione***

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 12.06.2024, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto

- Data della stipula: 10.11.2022
- Dati di registrazione: il 05.12.2022 al N. 7596 serie 3T presso DPFC UT FORLI'
- Durata: anni 6 (rinnovabili) dal 10.11.2022 al 09.11.2028 con eventuale proroga di altri 6 anni
- Tipologia di Contratto: Locazione uso diverso da abitativo con sogg. IVA
- Oggetto del contratto: Catasto Fabbricati Faenza Fg 85 Part. 82 Sub 9
- Parte conduttrice: .....
- Canone di locazione annuo: Euro 54.000
- Termini per il recesso del conduttore: solo a partire dal 2° anno di locazione mediante disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima.



### **Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato**

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento ad operatori del settore, indagini di mercato e consultazione di banche dati disponibili tra le quali anche l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il periodo disponibile del 2° semestre 2023. Quest'ultima per il Comune di Faenza (RA) nella fascia/zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE – Codice di zona D3 – Microzona catastale 0 – riporta valori di LOCAZIONE mensile per Capannoni tipici in stato conservativo *Normale* per compresi tra 1,6 e 2,5 Euro/mq di superficie lorda. Altre banche (FIAIP) forniscono valori medi di locazione per Capannoni tipici di 60,00 Euro/annui per mq pari a 5 Euro/mq/mese.

In considerazione delle due corti esclusive piuttosto ampie, del discreto del contesto esterno e dell'ottima posizione ben in vista dalla via Granarolo, della vetustà dell'immobile di ben 47 anni, si ritiene di adottare un valore pari a Euro 4,2 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato:

<b>VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE</b>					
<b>Contratto di Locazione ad uso diverso da abitativo con sogg. IVA</b>					
<i>Individuazione e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di Ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore locativo €/mq per dest.</i>	<i>canone di locazione</i>
<b>Fg 85 Mapp. 48 Sub 10 (D/8)</b>					
<b>Fg 85 Mapp. 82 Sub 9 (D/8)</b>					
Locali ad uso officina, magazzino e commercio	936,00	100%	936,00		
Locale Centrale termica	14,70	25%	3,70		
Corte esclusiva totale compresi i corselli di passaggio	2.120,00	5%	106,0		
		Totale	1.045,70	4,2	4.391,94
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	4.400,00
<b>VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO</b>				<b>Euro</b>	<b>52.800,00</b>
<b>Canone mensile 4.400,00 x 12</b>					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 52.800,00 di poco inferiore al canone contrattuale di Euro 54.000 esso si ritiene pertanto congruo.

#### **H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO**

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di una società a responsabilità limitata.

#### **I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

- **Atto di compravendita a rogito Dr. Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), stipulato in data 01.12.1993 Rep. 28.940 e trascritto il 04.12.1993 al Reg. Gen. n. 14343 e Reg. Part. n. 9411** con il quale l'immobile in oggetto nella sua interezza venne acquistato dall'attuale proprietà ....., dai signori ..... e ....., che lo realizzarono con concessione a edificare del 1978. Nell'atto sono riportati gli identificativi catastali precedenti degli immobili attuali (Subb 4, 6 e 7).

#### **J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

(Quesiti nn.8, 12)

##### ***Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- **Atto di compravendita a rogito Dr. Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), stipulato in data 01.12.1993 Rep. 28.940** sopracitato (allegato) che riporta di seguito:

*“La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, nonché la quota proporzionale delle cose comuni del fabbricato del quale il cespite in oggetto e parte così come elencate dall'art. 1117 C.C., con le seguenti precisazioni:*

- a carico della striscia di terreno distinto con un foglio 85, p.lla 82 sub 6 ed a favore della restante proprietà del signor ..... è costituita una servitù di passaggio per veicoli e pedoni da esercitarsi sulla porzione di terreno adiacente la proprietà del signor .....
- a carico della striscia di terreno distinta con il foglio 85 p.lla 82 sub 7 di proprietà ..... ed a favore dei cespiti in oggetto di questa vendita è costituita una servitù di passaggio per veicoli e pedoni da esercitarsi sulla porzione di terreno adiacente i cespiti compravenduti.  
...omissis...
- a carico della striscia di terreno distinta con al foglio 85, p.lla 48 sub 7 ed a favore della restante proprietà del signor ..... è costituita una servitù di passaggio per veicoli e pedoni da esercitarsi nella porzione di terreno adiacente la proprietà di .....
- a carico della striscia di terreno distinta al foglio 85, p.lla 48 sub 8 di proprietà del signor ..... ed a favore dei cespiti oggetto di questa vendita è costituita una servitù di passaggio per veicoli e pedoni da esercitarsi nella porzione di terreno adiacente i cespiti compravenduti...omissis...
- i cancelli preposti all'accesso degli immobili di proprietà delle parti si devono intendere in comproprietà tra le stesse, con obbligo di manutenzione a carico della sola “.....”;
- gli ingressi carrabili verranno asfaltati da impresa scelta di comune accordo dalle parti, la manutenzione di detta asfaltatura sarà carico della sola “.....”;
- sulla linea di confine tra i cespiti in oggetto e le residue proprietà dei signori ..... esistono due porte metalliche di colore blu e sei finestre; le porte di colore blu non costituiranno mai servitù alcuna e l'una o l'altra parte potranno chiederne la chiusura; le sei finestre verranno chiuse a spese dei signori .....
- tutte le aperture, luci o vedute interne esistenti tra i cespiti in oggetto e l'area di proprietà dei ..... dovranno essere chiuse in modo che le due proprietà siano del tutto autonome.”

**Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Il condominio non è costituito.

**K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Quesito n. 8)

**Aggiornamento 04.09.2024**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Dr. Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 26.03.2024 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

**ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

**Iscrizioni**

- **Art. 3134/28.07.2022** ipoteca volontaria per rinnovazione ipoteca **Art. 4242 del 24.09.2002**

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto

- **Art. 262/31.01.2012** ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto

- **Art. 724/01.04.2015** ipoteca volontaria per mutuo fondiario

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto

- **Art. 891/20.04.2015** ipoteca volontaria per mutuo

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto

- **Art. 892/20.04.2015** ipoteca volontaria a garanzia del pagamento di debiti commerciali

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto.

### **Trascrizioni**

- **Art.4219/26.03.2024** pignoramento immobiliare

a favore di .....

contro .....

gravante i beni in oggetto.

## **L – CONFORMITA' CATASTALE**

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto di seguito descritto.

Nel locale con destinazione attività commerciale all'ingrosso adibito ad uffici e disimpegno di passaggio sono presenti delle partiture realizzate con infissi e vetro e sono state realizzate due aperture di passaggio su due muri tramezzi che non sono indicate in planimetria. Nel locale officina distinto come reparto autocarri non è presente un muro tramezzo. Tali difformità riscontrate non incidono sulla consistenza catastale.

**M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**  
**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

***Titoli edilizi***

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Faenza, risulta che il fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione n. 568/1978 Prot. Gen. n. 48 - Prot. Edil. n. 1007 del 16.07.1977** per *“Costruzione di Fabbricato industriale e civile abitazione annessa”*
- **Concessione n. 739/1980 Prot. Gen. n. 50 - Prot. Edil. n. 2042 del 29.12.1979** per *“Variante alla Concessione n. 568/78 per costruzione officina servosterzi e servizio freni (diversa struttura prefabbricata e modifiche interne)”*
- **Concessione n. 417/1981 Prot. Gen. n. 61 - Prot. Edil. n. 833 del 04.06.1981** per *“Variante in c.o. alla Concessione n. 568/78 e Var. 739/80 relativa alla costruzione di capannone industriale ad uso officina meccanica e riparazione autoveicoli con annessa palazzina servizi (diminuzione superficie fondiaria e costruzione C.T.)”*
- **Autorizzazione Prot. Edil. n. 1169 del 25.07.1981** di suolo pubblico per *“Accesso carrabile e accesso pedonale”*
- **Autorizzazione Prot. Edil. n. 1349 del 08.09.1981** per *“Installazione di segnaletica”*
- **Concessione Prot. Gen. n. 61 del 12.12.1981 - Prot. Edil. n. 1887/1981** per *“Proroga termine per l'ultimazione dei lavori Conc. Edil. n. 568/1978”*
- **Autorizzazione Prot. Edil. n. 27 del 07.01.1981** per *“Installazione di insegna luminosa bifacciale”*
- **Autorizzazione Prot. Edil. n. 28 del 07.01.1982** per *“Installazione di due insegne luminose bifacciali”*

- **Art. 26 presentato con Prot. Edil. n. 1126 del 05.08.1993** per *“Opere interne quale allargamento di un vano porta fra l’attiguo locale garage e il magazzino” (interessavano porzione dell’immobile adiacente)*
- **Concessione n. 52/1994 Prot. Gen. n. 73 – Prot. Edil. n. 1331 del 02.10.1993** per *“Cambio destinazione d’uso, da artigianale a commerciale, di porzione di capannone e modifiche interne ed esterne”*
- **Volturazione n. 13/1994 Prot. Gen. n. 74 – Prot. Edil. n. 259 del 03.03.1994** relativa alla Concessione Edil. n. 52/1994 Prot. Gen. n. 73 – Prot. Edil. n. 1331 del 02.10.1993
- **Dichiarazione di Abitabilità del 24.01.1995 Prot. Gen. n. 5409 del 07.07.1994** per *“Cambio destinazione d’uso, da artigianale a commerciale, di porzione di capannone e modifiche interne ed esterne”* rilasciata a seguito di sopralluogo del Servizio Edilizia Privata e del Servizio di Igiene Pubblica eseguiti in data 02.09.1994.

### ***Difformità edilizie***

*In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all’art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.*

Si segnala che lo stato attuale dell’immobile in oggetto dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi in particolare rispetto alla Concessione Edil. n. 52/1994 Prot. Gen. n. 73 presenta le seguenti difformità:

- nel locale con destinazione attività commerciale all’ingrosso adibito ad uffici e disimpegno di passaggio sono presenti delle partiture realizzate con infissi e vetro e sono state realizzate due aperture di passaggio su due muri tramezzi che non sono indicate nell’elaborato dello stato legittimo. Nel locale officina distinto come reparto autocarri non è presente un divisorio.

### ***Regolarizzazioni e spese per sanatorie***

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in modifiche interne ai divisori tramezzi per diverso posizionamento e realizzazione di porte di passaggio oltre a controsoffittature presenti per

passaggio di impianti. Si ritiene, secondo quanto emerso dal confronto con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Faenza, che si possano considerare sanabili con presentazione di pratica CILA in sanatoria per modifiche interne previo il pagamento di una sanzione minima di Euro 1.032 applicata, in riferimento al nuovo Decreto legge 69/2024, oltre all'aggiornamento catastale. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

### ***Identificazione edilizia e urbanistica***

L'area di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente dell'Unione della Romagna Faentina

Comune di Faenza:

Disciplina del centro urbano

Articolo 9 - Ambito produttivo misto.

## **N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**

### **DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni OMI – Agenzia Entrate disponibili fino al 2° semestre 2023. Quest'ultima per il Comune di Faenza (RA) nella fascia/zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE – Codice di zona D3 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale per *Capannoni tipici* compresi tra 380 e 670 Euro/mq.

Altre fonti e banche dati come FIAIP riportano per tale zona valori per *Capannoni tipici*, con metratura commerciale oltre i 1000 mq in buono stato, compresi tra 400 e 700 Euro/mq.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e della mancanza dei servizi igienici privati.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:



**RGE 22 - 2024**

**LOTTO UNICO**

**Faenza – Via Granarolo nn. 129 e 135**

**Piena proprietà (quota 1/1) di locali destinazione produttiva ad uso officina, magazzino e uffici, oltre ampia corte esclusiva**, disposti su unico piano terra in fabbricato realizzato dal 1978 al 1980. Immobile oggetto di contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>	
<b>Fg 85 Mapp. 48 Sub 10 (D/8)</b>						
<b>Fg 85 Mapp. 82 Sub 9 (D/8)</b>						
<i>Locali ad uso officina, magazzino e uffici</i>	936,00	100%	936,00			
<i>Locale Centrale termica</i>	14,70	25%	3,70			
<i>Corte esclusiva</i>	2.120,00	5%	106,0			
		<b>Totale</b>	<b>1.045,70</b>	<b>580</b>	<b>606.506,00</b>	
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>606.506,00</b>	
			A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali	<b>Euro</b>	<b>- 4.000,00</b>	
			<b>Restano</b>	<b>Euro</b>	<b>602.506,00</b>	
			A detrarre importo a debito spese condominiali	<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>	
			<b>Restano</b>	<b>Euro</b>	<b>602.506,00</b>	
			A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>	
			<b>Restano</b>	<b>Euro</b>	<b>602.506,00</b>	
			A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito e applicato a forfait - riduzione del 5%	<b>Euro</b>	<b>-30.125,30</b>	
			<b>Restano</b>	<b>Euro</b>	<b>571.430,70</b>	
			A detrarre importo a forfait per indisponibilità del bene (locazione in atto scadenza al 09.11.2028 L'indisponibilità immediata del bene si ritiene compensata dal canone locativo allineato con i valori di mercato)	<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>	
			<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>572.380,70</b>	
			<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. QUOTA 1/1</b>	<b>Euro</b>	<b>572.000,00</b>	
			PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	<b>Euro</b>	<b>- 85.800,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>486.200,00</b>	
			<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. (QUOTA 1/1)</b>	<b>Euro</b>	<b>486.000,00</b>	

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 02.09.2024

L'Esperto stimatore  
*Dott. Ing. Guido Violani*  
FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Valori immobiliari di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Contratto di locazione in essere e ricevuta registrazione
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
10. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita