TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 117/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA

……

CONTRO

……

Udienza del 25/02/2026, ore 10:30

Giudice: Dott. Paolo Gilotta

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI
Via Masoni n.8 – 48018 Faenza (RA)
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446
cristina.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 27 ottobre 2025, nominava, per il procedimento in oggetto, esperto estimatore la sottoscritta Arch. Maria Cristina Violani, con studio in Faenza, Via Masoni n. 8, conferendole l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi e riprese fotografiche; ha effettuato verifiche presso lo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Lugo, Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e ha depositato in data 04.12.2025 le verifiche preliminari che si riportano di seguito.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento tale certificazione, con validità al 16.09.2025, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale non è stato prodotto dal creditore procedente e la scrivente lo ha prodotto e depositato unitamente alle verifiche preliminari;
– relativamente alla cronistoria catastale, la certificazione riporta sia l'attuale identificazione catastale, sia la cronistoria dell'immobile e degli originari beni dai quali quello attuale deriva, a seguito di atti di fusione e frazionamento;
- relativamente alla certificazione anagrafica del debitore esecutato non risulta prodotta in quanto trattasi di società.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:
A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI 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 16.09.2025 al Reg. Gen. N. 18406 e Reg. Part. 13264 a favore di …….. con sede in ……. via …….. - Codice fiscale …….. rappresentata e difesa dall'Avv. ……. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Via ……. – ……, è stato sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile:

- Comune di Lugo (RA) Via Majorana 40

Foglio 102, particella 691 sub 5, cat. D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali)

di proprietà di **…….. (C.F. ……).**

Si segnala quanto già indicato anche nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente ovvero che l'immobile originario è stato variato in virtù di Fusione catastale presentata al n. 3550.1/2017 del 31.03.2017 per soppressione delle unità identificate al Foglio 102 mappale 691

sub 5 Cat. D/8 e Foglio 102 mappale 691 sub 13 B.C.N.C. Si rileva inoltre che nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento è precisato che il F.102 M.691/5 è SOPPRESSO con generazione dell'attuale consistenza F.102 M.691/16.

B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto del compendio si propone un lotto unico costituito dal capannone ad uso artigianale con i relativi uffici e la corte di pertinenza.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 21.11.2025 - Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA)

- Foglio 102 particella 691 sub 16 – cat. D/8 - R.C. Euro 10.124,00, via Ettore Majorana n. 40, Piano T-1.

Deriva da FUSIONE del 31/03/2017 Pratica n. RA0020622 in atti dal 03/04/2017 FUSIONE (n. 3550.1/2017) delle unità immobiliari originarie precedenti identificate con il Foglio 102 Particella 691 Subalterno 5; Foglio 102 Particella 691 Subalterno 13;

Intestati:

- …… – Codice Fiscale ……

Proprieta' 1/1.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo identificata al Foglio 102 particella 691 – Ente Urbano di mq 6.363.

I dati catastali attuali non corrispondono agli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, per quanto già illustrato precedentemente, in quanto l'immobile originario è stato oggetto di operazioni di frazionamento e fusione nel 2017, comprensive della relativa corte.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le informazioni si riferiscono alla situazione catastale risultante al momento della visura e che alcuni soggetti potrebbero quindi essere diversi, ovvero loro aventi causa, i confini

risultano i seguenti, salvo altri:

- il mappale 691 confina a Nord con mappale 692 (edif.) ragioni …….. – ……. e ….. ……., con mappale 1097 (edif.) ragioni ……. - …….. e ……. - ……..., a Sud con mappali 1144 (edif.) e 1283 (area urbana) ragioni ……., con 685 (edif.) e 1297 (edif.) ragioni ……., a Est con strada via Fiumazzo e a Ovest con strada via E. Majorana;

- il sub 16 a piano terra oltre che con i mappali di cui sopra 692, 1144 e 1283 confina anche con sub 17 (edif.) ……..., salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di locali a destinazione produttiva ad uso laboratorio artigianale, magazzino con uffici e servizi su piano terra primo, ampia corte esclusiva, ubicati nel Comune di Lugo (RA) via Ettore Majorana n. 40 e n.42, nella zona produttiva/artigianale posta a nord-ovest del centro abitato, a circa 2,00 km in linea d'aria dalla sede comunale e a circa 6,00 km dall'ingresso del casello autostradale A14 Lugo–Cotignola.

L'immobile è parte di un corpo di fabbrica composto complessivamente da altre quattro unità immobiliari, intestate a ditte diverse e non oggetto del presente procedimento, catastalmente distinte e dotate di corti e ingressi esclusivi con accesso da via Fiumazzo.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima sono presenti due ampi accessi carrabili, regolamentati da cancelli scorrevoli, entrambi prospicienti il fronte strada. Sulla facciata principale dello stabile sono presenti insegne degli esercizi, ben visibili da via Ettore Majorana.

L'area esterna, a confine con gli altri fabbricati, è delimitata lateralmente da recinzione metallica plastificata su pali e, sul fronte strada, da muretto in calcestruzzo armato verniciato con recinzione e cancelli in acciaio zincato. Le porzioni di corte di pertinenza dell'immobile risultano per la quasi totalità pavimentate in asfalto, con l'eccezione di una porzione fronte strada finita in parte a ghiaino e in parte a verde.

La porzione immobiliare in oggetto costituisce l'edificio originario di dimensioni in pianta 70 ml x 25 ml c.a realizzato nel periodo compreso tra il 1979 e il 1981, successivamente ampliato nel 1994, ed è strutturalmente composta da due blocchi distinti.

Il primo blocco, di tipo industriale e a forma scatolare, è realizzato con struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato ed è sviluppato su un unico piano con pilastri di elevazione collegati trasversalmente da travi omega in c.c.a. e solaio di copertura in pannelli prefabbricati sempre in c.c.a. latero cemento con inserimento di lucernari vetrati, con manto di copertura in guaina.

I tamponamenti esterni sono realizzati in pannelli prefabbricati, con finestre alte a nastro prevalentemente in vetro. Gli spazi interni risultano ampi e liberi, idonei a lavorazioni artigianali e ad attività di deposito, con pavimentazione in cemento industriale. Sono presenti impianti a vista (illuminazione, canalizzazioni e aspirazione), tipici degli ambienti produttivi, nonché accessi carrabili e pedonali funzionali alle operazioni di carico e scarico. I muri divisori interni presenti sono di tipo misto. I serramenti esterni (portoni) sono in lamiera stampata zincata con sopraluce in vetro.

La porzione adiacente, destinata ad uffici e servizi, è realizzata con differente tipologia strutturale in muratura portante ed è disposta su due piani fuori terra. Tale porzione era originariamente adibita, oltre che ad uffici, anche ad alloggio del custode. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC e telai vetrati in alluminio anodizzato. Le porte vetrine di ingresso sono in alluminio verniciato e al piano terra sono presenti inferriate fisse antintrusione. Esternamente, i prospetti del fabbricato e il muretto di recinzione prospiciente la strada risultano in buono stato di manutenzione, essendo stati oggetto di recenti interventi di tinteggiatura

L'unità immobiliare in oggetto è costituita dalle seguenti superfici lorde arrotondate:

laboratorio/magazzino di mq 1.788,00 sviluppato su unico piano terra;

palazzina uffici e servizi per il personale di mq complessivi 340,00, disposti su piano terra e piano primo e centrale termica di mq 10,00 con ingresso dalla corte esterna;

corte esclusiva di mq 1.770,00;

n. 2 tettoie a sbalzo a copertura degli accessi di carico/scarico, ciascuna della superficie di mq 27,00.

Internamente l'unità è così composta (superfici nette arrotondate):

laboratorio/magazzino su unico piano terra di mq 1.695,70, ripostiglio di mq 28,00, due locali W.C. di mq 3,00 ciascuno e due box in alluminio e vetro, rispettivamente di mq 4,00 e mq 22,00, posti all'interno del locale laboratorio. L'altezza interna del locale laboratorio è pari a circa ml 4,90;

Blocco uffici e servizi:

al piano terra: ingresso di mq 16,90, corridoi e disimpegni per un totale di mq 24,60, locali uffici/archivi e salette per un totale di mq 52,20, due locali spogliatoi per un totale di mq 15,70, servizi igienici e docce per complessivi mq 16,00. È inoltre presente un locale centrale termica di mq 9,30, con accesso dalla corte esterna;

al piano primo, accessibile tramite vano scala di mq 6,00 (calcolato una sola volta in proiezione orizzontale): disimpegni per un totale di mq 26,00, n. 6 locali uffici per complessivi mq 100,00 e due bagni per un totale di mq 11,80.

L'altezza interna dei locali è pari a ml 2,80 al piano terra e ml 2,70 al piano primo.

L'immobile presenta le seguenti finiture e dotazioni interne:

- pavimentazione dei locali officina di tipo industriale, realizzata con massetto in calcestruzzo;

ad esclusione di alcuni locali rinnovati in epoca più recente, le finiture risultano in generale risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, con pavimenti e rivestimenti in ceramica e sanitari standard dell'epoca;

- impianto di climatizzazione a split negli uffici, di varie tipologie, con elementi in parte datati e obsoleti;

- impianto elettrico di tipo industriale nel laboratorio, realizzato con canalizzazioni esterne, e di tipo misto nel blocco uffici, sia sottotraccia sia in canalizzazione esterna;

- impianto di riscaldamento del laboratorio con aerotermi attualmente non funzionanti, in quanto la caldaia da 100 kW della centrale termica risulta fuori uso. Una parte degli uffici è invece riscaldata mediante una caldaia a gas installata internamente in un locale al piano terra;

- nel locale magazzino sono presenti partiture di arredo di tipo modulare;

- le utenze sono autonome.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, anche in considerazione dell'epoca piuttosto datata di realizzazione, risulta più che discreto per quanto riguarda i prospetti e l'area esterna, che si presenta ordinata. Le finiture sono di tipo ordinario e coerenti con la tipologia dell'immobile; tuttavia, in sede di sopralluogo, sono emerse evidenti problematiche di tenuta della copertura, con infiltrazioni provenienti sia dalle specchiature vetrate del solaio di copertura sia da probabili distacchi della guaina ardesiata soprastante.

Relativamente agli impianti, oltre a quanto già segnalato, risultano non funzionanti anche le aperture motorizzate dei cancelli carrabili; inoltre, in alcuni servizi igienici è stata interrotta l'adduzione idrica a causa di problematiche alle tubazioni, che richiedono interventi di sostituzione e ripristino della linea di alimentazione. La verifica della funzionalità e dell'efficienza di tali dotazioni impiantistiche resterà a carico del soggetto aggiudicatario e di tali circostanze si terrà conto nella determinazione del valore commerciale dell'immobile. Con riferimento alla copertura dell'edificio, si evidenzia che dagli elaborati progettuali risultava la presenza di elementi in cemento-amianto che, nel caso non fossero stati rimossi dovrebbero essere tenuti in considerazione per verifiche periodiche o rimozione come da norma di legge.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di una società, alla quale sono pervenuti nel 2015 per COMPRAVENDITA IVA (REVERSE CHARGE) da altra società. La società venditrice ha optato per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto relativa al trasferimento di un immobile strumentale per natura ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, posto in essere da impresa e dichiarando che non ha eseguito lavori di costruzione ovvero interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione nei cinque anni precedenti l'atto. L'imposta di registro dovuta fu applicata in misura fissa e imposte ipotecarie e catastali nelle rispettive aliquote del 3% e del 1%.

Poiché la società acquirente era soggetto passivo di imposta, la società venditrice dichiarava di avere emesso la relativa fattura, ai sensi dell'art. 17 del citato D.P.R. 633/1972, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente espresso riferimento a detto articolo, trovando applicazione la procedura cosiddetta di "inversione contabile" (reverse charge); la società acquirente, dichiarava di assumere la qualità di soggetto passivo di imposta e di dover procedere agli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni, obbligandosi ad integrare la fattura con i dati necessari.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo in data 03.12.2025 eseguito dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale, si è preso atto che l'immobile risulta in parte nella disponibilità della proprietà e al piano terra risulta in parte occupato in forza di contratto di locazione.

Verifiche esistenza contratti di locazione

A seguito della consultazione dei dati presenti nell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna, Ufficio Territoriale di Ravenna, effettuata in data 21/11/2025 risulta quanto segue relativamente alla locazione dell'immobile in oggetto

Parte locatrice: ……..

Parte conduttrice: ……..

– contratto di locazione commerciale anno 2020 serie 3T n. 1316 stipulato in data 01/02/2020 e registrato in data 14/02/2020;

- durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01.02.2020 e con rinuncia al recesso da parte locatrice al termine dei primi sei anni, quindi con scadenza prevista al 31.01.2032;

- importo del canone di locazione: Valore dichiarato 26.400,00 € annuale.

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 1° semestre

2025. Quest'ultima per il Comune di Lugo (RA) nella fascia/zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE – Codice di zona D2 – Microzona catastale 0 – riporta valori di LOCAZIONE mensile per Capannoni tipici in stato conservativo *Normale* per compresi tra 1,4 e 2,0 Euro/mq di superficie lorda. Altre banche forniscono valori medi di locazione per Capannoni tipici di 1,43 Euro/mq di superficie lorda. In considerazione della corte esclusiva piuttosto ampie, del discreto stato del contesto esterno, del doppio accesso carrabile ma anche della vetustà dell'immobile di ben 46 anni e delle criticità rilevate relative agli impianti e problematiche di tenuta della copertura, si ritiene di adottare un valore pari a Euro 1,4 Euro/mq/mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato, come identificate nella planimetria allegata al contratto di locazione:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE **Contratto di Locazione ad uso diverso da abitativo con sogg. IVA**					
Individuazione e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di Ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore locativo €/mq per dest.*	*canone di locazione*
Lugo Fg 102 Mapp. 691 Sub 16 (D/8)					
Porzione di Locali ad uso laboratorio artigianale e, magazzino - Locali a Uffici/servizi e archivio ubicati al piano terra – su unico piano terra	1.088,00	100%	1.088,00		
Locale Centrale termica	10,00	25%	2,50		
Porzione di stradello in utilizzo come area comune	800,00	5%	40,00		
		Totale	1.130,50	1,40	1.582,70
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	1.600,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO Canone mensile 1.600 x 12				**Euro**	**19.200,00**

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 19.200,00 e quindi inferiore al canone contrattuale di Euro 26.400,00 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)

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietà rappresentata da …… nata a ……..nella veste di Amministratore Unico e legale rappresentante della società unipersonale …….. come segue:

– con Atto di compravendita IVA (Reverse charge) a firma Dottor Renato Giganti, notaio in Lugo, stipulato in data 29.09.2015 Repertorio n. 60161 Raccolta n. 24812, trascritto a Ravenna in data 07.10.2015 al Rg. Gen. 14888 e Reg. Part. 10084, la società "……..." legalmente rappresentata da …….. nato a …… quale Amministratore Unico vendeva e trasferiva piena proprietà dell'immobile identificato con il sub 5 e relativa porzione di corte sub 10 B.C.N.C. e stradello fino al confine del capannone in contratto (ora sub 16);

- alla predetta Società "……." la piena proprietà e disponibilità della porzione alienata è pervenuta per averla costruita su lotti acquistati con atti del Dott. Michele Pretolani Segretario Generale del Comune di Lugo, in data 20 febbraio 1980 rep. n. 2174, registrato a Lugo il 7 novembre 1980 al n. 2534 e trascritto a Ravenna in data 11.11.1980 al Reg. Gen. 12327 e Reg. Part. 9081, al quale ha fatto seguito la trasformazione in società a responsabilità limitata a rogito del Dott. Notaio Zironi in data 21 febbraio 1983 rep. n. 67813/12378, registrato a Lugo il primo marzo 1983 al n. 509 e trascritto a Ravenna in data 06.05.1983 all'art. 3522, del Dott. Notaio Vincenzo Palmieri in data 13 marzo 1984 rep. n. 924/139, registrato a Lugo il 29 marzo 1984 al n. 846 e trascritto a Ravenna in data 20.03.1984 al Reg. Gen. 3592 e Reg. Part. 2657 e in data 14 maggio 1990 rep. n. 80793/3951, registrato a Lugo il 31 maggio 1990 al n. 284 e trascritto a Ravenna il 12 giugno 1990 all'art. 5121. Atti allegati.

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

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi relativi al compendio originario si fa riferimento agli atti sopracitati:

- **con Atto di compravendita a firma Dottor Renato Giganti, notaio in Lugo, stipulato in data 29.09.2015 Repertorio n. 60161 Raccolta n. 24812,** nel quale la Società venditrice "……....." si riserva il diritto di passaggio su porzione di corte alienata. Si riporta come di seguito:

"Articolo 3

La porzione immobiliare in contratto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

La società venditrice, a mezzo di chi sopra, per quanto occorrer possa, si riserva espressamente il diritto di passaggio sulla corte circostante la porzione in contratto al fine di accedere dalla via Majorana all'immobile censito con il sub 6."

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non è costituito il condominio.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 16.01.2026

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, aggiornata al 16.09.2025 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione).*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- art. 2466/07.10.2015 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

a favore di ……..

a carico di ……..

gravante la piena proprietà dell'immobile originario identificato al Comune di Lugo al Fg 102 Mapp.

691 Sub 5 cat. D/8.

- art. 3586/11.09.2025 ipoteca conc. amministrativa /riscossione

a favore di …….

a carico di ……..

gravante la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Trascrizioni

- art. 13264/16.09.2025 verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 03.09.2025 Rep. 3309)

a favore di …….

a carico di ……..

gravante la piena proprietà dell'immobile originario identificato al Comune di Lugo al Fg 102 Mapp. 691 Sub 5 cat. D/8.

Si rileva che nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento è precisato che il F.102 M.691/5 è SOPPRESSO con generazione dell'attuale consistenza F.102 M.691/16.

Si segnala che nella nota di trascrizione del pignoramento la sede attuale della società ……. è Lugo ma dall'ispezione ipotecaria non si rileva la trascrizione del relativo trasferimento.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria catastale, salvo quanto di seguito rilevato e descritto, che non incide sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare.

In particolare, al piano terra, nel laboratorio/magazzino, si rileva:

– la presenza di un ulteriore box in alluminio, adiacente a uno già esistente;

– la presenza di partiture realizzate con moduli assemblabili di arredo da ufficio nella zona adiacente al ripostiglio;

– la mancata indicazione, nella planimetria catastale, della porta di accesso di sicurezza presente sul lato sud del capannone.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, citati precedentemente e in base alle risultanze delle verifiche eseguite presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo, il fabbricato originario che costituisce la porzione in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lugo:

- **Concessione edilizia n. 691/1979 del 14.02.1980 PE 10977 del 04.10.1979** per *"Costruzione di fabbricato artigianale ubicato in Lugo via Lott. Artig. Trav. V. Fiumazzo"*

- Denuncia lavori per opere in cemento armato presentata al Genio Civile di Ravenna in data 11.01.1980 N. 4930

- **Concessione edilizia n. 703/1980 del 22.09.1980 PE 10073 del 06.08.1980** per *"Esecuzione di recinzione in Lugo V. Fiumazzo"*

- **Concessione edilizia n. 841/1980 del 02.07.1981 PE 12797 del 16.10.1980** per *"Varianti in corso d'opera a fabbricato artigianale ubicato in Lugo Trav. V. Fiumazzo Lott. Artig."*

- **Collaudo statico per opere in cemento armato del 20.06.1981 presentato il 23.06.1981 Prot. 4930**

- Certificato di Abitabilità e agibilità rilasciato in data 15.12.1981 Prot. 13243 per *"Costruzione di Uffici e laboratorio – calzaturificio sito in Comune di Lugo Via Traversa Fiumazzo - lottizzazione artigianale"* rilasciato a seguito di sopralluoghi dell'Ufficio Tecnico in data 10.11.1981 e dell'Ufficiale Sanitario in data 24.11.1981

Ulteriori pratiche riguardanti il complesso edilizio di cui l'unità è parte

- **Concessione edilizia n. 703/1980 del 22.09.1980 PE 10073 del 06.08.1980** per *"Esecuzione di*

recinzione in Lugo V. Fiumazzo"

Successivamente il fabbricato originario veniva ampliato con il seguente titolo e successive varianti

- Concessione Edilizia PE 1039/1994 Prot. 27371 del 17.10.1994 per "*Realizzazione di un nuovo capannone ad uso artigianale in ampliamento al fabbricato esistente"*

-Aut.ne sismica N/1122 Prot. Gen. 10705 del 30.12.1994 per *"Ampliamento capannone artigianale in C.A. prefabbricato tipo occasionale va Majorana n. 40 - Lugo"*

Ulteriori pratiche che hanno interessato direttamente la porzione in oggetto:

- **DIA N. 1018/1996 Prot.27393 del 04.10.1996** per Variante in c.o. alla PE 1039/1994

- Pratica CIL PE 11/2011 Prot. 9328 del 05.05.2011 per Manutenzione straordinaria *"Apertura di porta per uscita di emergenza"*

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.

Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato negli elaborati grafici della Concessione edilizia iniziale n. 691/1979 del 14.02.1980 e delle successive varianti elencate in precedenza, che hanno direttamente interessato la porzione in oggetto.

Sono state tuttavia rilevate le seguenti difformità:

– nel locale al piano terra della palazzina uffici, definito come "locale campioni", originariamente asservito a soggiorno e cucina dell'alloggio del custode, non risultano presenti i divisori interni;

– nella sala di lavorazione non è presente alcuna partitura di suddivisione della zona di lavorazione;

– nella parete esterna adiacente alla porzione di fabbricato realizzata successivamente, la porta di collegamento risulta tamponata e tale intervento non risulta autorizzato dagli elaborati relativi ai

titoli edilizi;

– nella sala di lavorazione sono inoltre presenti n. 3 box in lamiera e vetro, rappresentati nell'ultima pratica edilizia, ma di fatto non indicati come nuova realizzazione.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali procedure di sanatoria per le violazioni edilizie, anche qualora non rilevate in sede di sopralluogo, ovvero provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il relativo costo è stimato in Euro 4.000,00, comprensivi di oneri professionali e diritti di segreteria per la presentazione di una pratica CILA in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi. Tale importo si intende comprensivo dell'oblazione minima pari a Euro 1.032,00, in quanto le opere non autorizzate non concorrono ad aumentare il valore venale dell'immobile.

Si precisa inoltre che risultano autorizzate entrambe le porte costituenti le uscite di sicurezza poste sui lati del capannone, anche se, come già descritto, nella planimetria catastale ne risulta rappresentata una sola.

Si precisa che la regolarizzazione dello stato legittimo dei luoghi non comporta la necessità di aggiornamento catastale, in quanto le difformità rilevate non incidono sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte, è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo:

<u>PSC</u>

Perimetro del territorio Urbanizzato – Art. 4.1

ASP1 - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) – Art. 5.4

Auc_4_F - Ambiti consolidati delle frange urbane – Art. 5.2

RUE

Perimetro del territorio urbanizzato - Art.4.1 (PSC)

Aggregazioni commerciali di rilevanza comunale - Art.4.4.3

ASP1.2 - Ambiti sovracomunali "consolidati" commerciali e terziari - Art.4.4.3

AUC.4 - Ambiti consolidati delle frange urbane - Art.4.2.4.

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 operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2025 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Lugo (RA) nella fascia/zona PERIFERICA/AMBITO ARTIGIANALE – Codice di zona D2 – Microzona catastale 0 – per *Capannoni Tipici* in stato conservativo Normale riporta valori per sup. lorda, compresi tra 370 e 550 Euro/mq. Altre fonti e banche dati, per immobili di analoga tipologia, riportano valori compresi tra 290 e 550 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene in oggetto, della destinazione, dell'ubicazione, dello stato attuale di conservazione, della tipologia e delle caratteristiche costruttive del fabbricato e degli interventi sulla copertura oltre alla indisponibilità per bene per il contratto di locazione in atto con scadenza nel 2032.

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

RGE 117/2025					
LOTTO UNICO					
Lugo (RA) - Via Ettore Majorana n.40 – 42					
Piena proprietà (quota 1/1) di locali a destinazione produttiva ad uso laboratorio artigianale, magazzino con uffici e servizi su piano terra primo, ampia corte esclusiva, ubicati nel Comune di Lugo (RA) via Ettore Majorana n. 40 e n.42.					
Individuazione Catastale e descrizione	*Superficie Lorda Mq*	*% di ragguaglio*	*SLV Mq*	*valore comm. Euro/mq per dest.*	*Valore commerciale Euro*

Lugo Fg 102 Mapp. 691 Sub 16 (D/8)					
Capannone a destinazione produttiva Laboratorio artigianale/magazzino	1.788,00	100%	1.788,00		
Locali a Uffici/servizi e archivio ubicati al piano terra	165,00	100%	165,00		
Locali a Uffici/servizi e archivio ubicati al piano primo	169,00	100%	169,00		
Vano scala	6,00	50%	3,00		
Locale Centrale termica	10,00	25%	2,50		
Corte esclusiva totale compresi i corselli di passaggio	1.770,00	5%	88,50		
		Totale	2.216,00	350	775.600,00
TOTALE				Euro	775.600,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				Euro	- 4.000,00
Restano				*Euro*	771.600,00
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito applicato a forfait nella misura del 15%				Euro	- 115.740,00
Restano				*Euro*	*655.860,00*
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 0,00
Restano				*Euro*	*655.860,00*
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	0
Restano				*Euro*	*655.860,00*
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile: Contratto di locazione con scadenza nel 2032 considerato a forfait nella misura del 10%				Euro	- 65.586,00
TOTALE				Euro	*590.274,00*
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1				**Euro**	**590.000,00**
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 88.500,00
			Totale	Euro	501.500,00
VALORE DEL LOTTO PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. (QUOTA 1/1)				**Euro**	**502.000,00**

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta 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 19/01/2026

L'Esperto stimatore

Arch. Maria Cristina Violani

FIRMATO DIGITALMENTE

Architetto
VIOLANI MARIA CRISTINA
ORDINE ARCHITETTI PPC - PROVINCIA DI RAVENNA
19.01.2026 11:52:17 GMT+01:00

Architetto
VIOLANI MARIA CRISTINA
ORDINE ARCHITETTI PPC - PROVINCIA DI RAVENNA
19.01.2026 11:52:22 GMT+01:00

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione ipotecaria ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Contratto locazione
8. Valori immobiliari di riferimento
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare
10. Allegato A Foglio riassuntivo