

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 130/2024 R.G.E.
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	<u>Udienza 22.10.2025</u>
	* * *	<u>Ore 11:20</u>
	<u>LOTTO N.1</u>	
	* * *	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	Intera proprietà di immobili ubicati in via Granarolo 231 Faenza foglio 45	
	particella 321 sub 1 e particella 338:	
	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	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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.	
	LOTTO 1 : Complesso immobiliare sito in via Granarolo 231 Faenza RA, 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' , comparto sub A.	
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	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 321 sub 1:</u>	
C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :	
GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, 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	

<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 338</u>	
C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :	
GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, proprietà per 1/1;	
Foglio 45 Particella 338 , Rendita: Euro 2176,00	
Categoria D/1,	
Indirizzo: Via Granarolo,231, Piano T-1,	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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

Foglio 45 Particella 338 di qualità ENTE URBANO di mq 379

CONFINI

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

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta 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. Granarolo Immobiliare s.p.a. con sede a

Ravenna cf 02344400391, contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA

cf 02092640396;

- Atto di trasformazione della soc. Granarolo Immobiliare s.p.a. con

sede a Ravenna cf 02344400391 in soc. Granarolo Immobiliare s.r.l.

in liquidazione con sede a Ravenna via Faentina 106 cf

02344400391, 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

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà il trattamento tributario in vigore alla emanazione del decreto di Trasferimento, ad oggi disciplinato dal D.L. n.223/06 convertito in Legge 248/06, fermo restando ogni cura e verifica del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si rileva

quanto segue: **Catasto Fabbricati**, 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. **Catasto Terreni** nulla da segnalare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, in data 30/07/2025

alle ore 9:00, risultano in essere i seguenti contratti locazione: contratto di

locazione tra Granarolo Immobiliare srl in Liquidazione e soc. Dister

Energia s.p.a., per una superficie di mq 590, immobile distinto al foglio 45

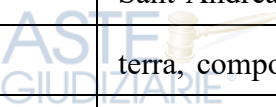
particella 321 sub1, porzione di immobile distinto al foglio 45 particella

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;

contratto di locazione tra Granarolo Immobiliare srl in Liquidazione e soc.

 ED&F Man Liquid Products Italia s.r.l., 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;	
STIMA LOTTO 1	
Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la comproprietà di 1/1,	
si quantifica in complessivi:	
VALORE LOTTO 1 = € 1.180.000,00	
(unmilione centottanta/00)	
* * *	
<u>LOTTO N.2</u>	
* * *	
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
Intera proprietà di immobili ubicati 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, 3 Faenza foglio 45	
particella 335 .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 aziendale .	
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.	
Capannone A : distinto al foglio 45 particella 320 sub.1 sito in via	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	
	

	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 , distinto al foglio 45 particella 320 sub.1 sito in via Granarolo	
	231, 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 , distinta al foglio 45 particella 335, sito in via Sant'Andrea,	
	3 Faenza. Si tratta di un'area urbana, adibita a strada interna per la	

	circolazione di mezzi . Tale area risulta asfaltata dotata di segnaletica	
	verticale, corte esclusiva di mq 892 il tutto con accesso dalla stessa via	
	pubblica.	
	LOTTO 2 : complesso immobiliare posto nel Comune di Faenza, via	
	Granarolo 231, via Sant'Andrea, 2 e 3, 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' sub	
	comparto B	
	Si riportano le seguenti superfici commerciali:	
	Cabina locali tecnici e corte esclusiva mq 32,08	
	Capannone A mq 1852,94	
	Capannone B mq 959,50	
	Strada interna mq 892,00	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1:</u>	
	<u>C. Fabbricati</u> del Comune di Faenza (codice D458) intestato a:	
	GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
	Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, proprietà per 1/1;	
	Foglio 45 Particella 104, sub.1, Rendita: Euro 170,43	
	Categoria D/1,	
	Indirizzo: Via Sant'Andrea,2, Piano T,	
	<u>C. Terreni</u> del Comune di FAENZA (codice D458):	
	Foglio 45 Particella 104 di qualità ENTE URBANO di mq 418	

	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:</u>	
C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :	
GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, 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	

<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :</u>	
C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :	
GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, proprietà per 1/1;	
Foglio 45 Particella 335 , Consistenza mq 892,00	
Categoria F/1,	
Indirizzo: Via Sant'Andrea ,3, Piano T,	
CONFINI	
<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,2 Faenza foglio 45 part. 104 sub.1:</u>	
L'immobile confina a nord , est e sud con ragioni Federimmobiliare s.p.a.,	
ad ovest con Chiarini Battista salvo altri.	
<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 particella 320 sub 1:</u>	
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	
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

 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.	
<u>Immobile sito in via Sant'Andrea,3 Faenza foglio 45 particella 335 :</u>	
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.	
PROVENIENZA	
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta 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. Granarolo Immobiliare s.p.a. con sede a	
Ravenna cf 02344400391, contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA	
cf 02092640396;	
Atto di trasformazione della soc. Granarolo Immobiliare s.p.a. con	
sede a Ravenna cf 02344400391 in soc. Granarolo Immobiliare s.r.l.	
in liquidazione con sede a Ravenna via Faentina 106 cf	
02344400391, 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	
REGIME FISCALE	
	

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà il trattamento tributario in vigore alla emanazione del decreto di Trasferimento, ad oggi disciplinato dal D.L. n.223/06 convertito in Legge 248/06, fermo restando ogni cura e verifica del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Cabina Metano: Concessione edilizia pg 673 del 20/04/1989 permesso n. 508/1989 del 23/10/1989, agibilità pg 508/89 del 09/08/1990; 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, I bis, 1 ter LR 23/2004.

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si rileva quanto segue: **Catasto Fabbricati**, è stata constatata la corrispondenza tra quanto rilevato e pignorato. **Catasto Terreni** nulla da segnalare.

Capannone A: 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. 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).	
	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).	
	Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si rileva quanto segue: Catasto Fabbricati , aggiornamento della planimetria catastale (docfa) per inserimento tettoia. Catasto Terreni 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) .	
	<u>Capannone B</u> : Permesso di Costruire pg 1323 del 17/10/1996 permesso n.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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, 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.	
	Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si rileva	
	quanto segue: Catasto Fabbricati , occorre predisporre nuova planimetria al	
	Catasto Fabbricati (docfa), per diversa distribuzione spazi interni (chiusura	
	porte di accesso) . Catasto Terreni nulla da segnalare.	
	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.	
	<u>Strada interna</u>	
	Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si rileva	
	quanto segue: Catasto Fabbricati , priva di planimetria, area urbana.	

Catasto Terreni nulla da segnalare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, in data 30/07/2025
alle ore 9:00, detta particella risulta in essere libera.

STIMA LOTTO 2

LOTTO 2: Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la
comproprietà di 1/1, si quantifica in complessivi:

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)

STIMA LOTTO 3

Intera proprietà di immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45
particella 328 sub 1.

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.	
	L'unità immobiliare di cui sopra, foglio 45 particella 328 sub 1, ha corte	
	esclusiva di mq 2726, il tutto sito in via Granarolo 231, Faenza RA, con	
	accesso dalla stessa via pubblica.	
	LOTTO 3: Piazzale sito in via Granarolo 231 Faenza RA, 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' , comparto sub A. La superficie effettivamente	
	utilizzabile ai fini di stoccaggio-deposito risulta essere mq 2593,52	
	Si riporta la seguente superficie commerciale:	
	Piazzale mq 2593,52	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 part. 328 sub.1:</u>	
	C. Fabbricati Comune di FAENZA (codice D458) intestato a :	
	GRANAROLO IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	
	Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02344400391, 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	
	CONFINI	
	<u>Immobile sito in via Granarolo 231 Faenza foglio 45 part. 328 sub.1:</u>	

 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.	
PROVENIENZA	
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta 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. Granarolo Immobiliare s.p.a. con sede a	
Ravenna cf 02344400391, contro Dister s.p.a. con sede a Faenza RA	
cf 02092640396;	
• Atto di trasformazione della soc. Granarolo Immobiliare s.p.a. con	
sede a Ravenna cf 02344400391 in soc. Granarolo Immobiliare s.r.l.	
in liquidazione con sede a Ravenna via Faentina 106 cf	
02344400391, 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	
REGIME FISCALE	
La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà il trattamento	
tributario in vigore alla emanazione del decreto di Trasferimento, ad oggi	
disciplinato dal D.L. n.223/06 convertito in Legge 248/06, fermo restando	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ogni cura e verifica del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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 si rileva la corrispondenza con quanto indicato nel titolo edilizio e successiva agibilità. Eventuale 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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