



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 40/2025 R.G.E.**



PROMOSSO DA



.....  
CONTRO



***Udienza del 04.03.2026 ad ore 10:00***

*Giudice: Dott. Samuele Labanca*



**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 22 ottobre 2025, nominava, in sostituzione del precedente esperto, 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 della Romagna Faentina - Comune di Faenza, Soprintendenza Archeologia - Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e ha depositato in data 07.11.2025 le verifiche preliminari che si riportano di seguito.

- In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento la Certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, con validità al 09 aprile 2025, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;

- in tale certificazione non venivano indicati gli estremi di trascrizione del titolo di provenienza seguente: • *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vicini, Notaio in Faenza, del 30/10/1990 rep. 16174, Registrato a Faenza il 16/11/1990 al n. 1182 ed in parte (p.lla 167 sub 41)* che la scrivente ha pertanto reperito allegando l'atto e gli estremi di trascrizione in data 06.11.1990 Reg. Gen. n.13603 e Reg. Particolare n. 8916;

- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto unitamente alla certificazione notarile che riporta sia l'attuale identificazione catastale che la cronistoria catastale dell'immobile;

- dal creditore procedente non è stato prodotto il certificato anagrafico attestante lo stato civile del debitore, che dalle verifiche eseguite dalla scrivente presso l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Faenza, alla data del 30.10.2025 risulta celibe.

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 09.04.2025 al Reg. Gen. N. 7067 e Reg. Part. 5090 a favore di .....

..... - Codice fiscale ..... e per essa quale sua mandataria .....

con sede ..... – Codice Fiscale ..... rappresentata e difesa dall'Avv.

..... ed elettivamente domiciliata presso ..... del Foro di .....

presso il suo studio in ..... - ....., è stato sottoposto ad esecuzione forzata

il seguente bene immobile di proprietà di:

..... nato a ..... C.F. .... residente in .....,  
..... censito al Comune di Faenza (RA) alla Via Acquatino n.2 identificato  
al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 148 mapp. 167 sub 47 p.S1-T cat. A/10;  
nonché i corrispondenti frutti, accessori e pertinenze.

**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  
dall'ufficio e dalla relativa cantina di pertinenza.

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

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

Identificazione catastale alla data del 27.10.2025 - Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA)

- **Foglio 148 particella 167 sub 47** – cat. A/10 – cl. 2 – vani 2 – Superficie catastale 43 mq, R.C.

Euro 557,77, via Acquatino n. 2, Piano S1– T.

**Intestati:**

- ..... nato a ..... - C.F. ....

**Proprieta' 1/1**

**Parti comuni**

- **Foglio 148 particella 167 sub 16**, via Fadina T, B.C.N.C. (ANDRONE, CORTE) A TUTTE LE U.I.

DEL M.167 E TUTTE LE U.I. DEL M.698

- **Foglio 148 particella 167 sub 42** via Acquatino S1-T - 1-2, B.C.N.C. (INGR., VANO SCALA,

DIS.) AI SUB. 38, 40, 47, 49, 50, 51, 53, 54

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del

Comune di Faenza identificata al Foglio 148 particella 167 – Ente Urbano di mq 673.

Si conferma che i dati catastali corrispondono agli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla nota di trascrizione risulta esservi corrispondenza con i dati essenziali riportati.

**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 167 confina a Nord e a Sud con strada pubblica rispettivamente Via Fadina e via Acquatino, a Est con mappali 168 e 170 (fabbricati adiacenti), a Ovest con mappale 698 (fabbricato adiacente).

- il sub 47 a piano terra confina con muri perimetrali, parti comuni B.C.N.C. sub 16 (corte), con B.C.N.C. sub 42 (scale e corridoio) e con mappale 698.

Al piano primo sottostrada il sub 47 confina con muri perimetrali, parti comuni B.C.N.C. sub 42 (scale e corridoio) e con mappale 698, salvo altri.

**E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE**

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione ufficio, posta al piano terra, con cantina al piano primo sottostrada**, sita in via Acquatino n. 2, int. 2, all'interno del contesto condominiale costituito da una delle due ali laterali di Palazzo Archi, denominato "Condominio Via Acquatino", ubicato nel quadrante Nord-Est del centro storico del Comune di Faenza (RA).

Consistenza (superficie lorda arr.):

– Ufficio al piano terra: mq 33,50, cantina al piano primo sottostrada: circa mq 34,00

L'edificio, noto come Palazzo Archi dal cognome dei suoi proprietari fin dall'Ottocento, occupa la testata di un isolato con la facciata principale su Corso Garibaldi e presenta un'ampia corte interna sulla quale affacciano le due ali laterali di servizio (particelle 167 e 168, escluse dal vincolo di tutela), all'interno di una delle quali, adiacente Via Acquatino, è situata l'unità in oggetto.

Il corpo principale e le ali sono costituiti da tre livelli fuori terra, con struttura in muratura portante, oltre a un seminterrato, e dispongono di tre accessi sulle vie confinanti.

L'unità oggetto di descrizione è raggiungibile sia dall'ingresso affacciato sulla corte interna, sia dall'androne di servizio su via Acquatino. La facciata, intonacata e tinteggiata, presenta un portoncino d'ingresso in legno con sopra luce a mezzaluna, infissi con telai a vetro e persiane in legno verniciato nelle finestre del primo e secondo piano, mentre le aperture del piano terra sono dotate di inferriate fisse antintrusione.

Il prospetto dell'ala laterale affacciata sulla corte interna è anch'esso intonacato e tinteggiato e presenta archi ribassati policentrici e lesene che incorniciano le aperture; anche le finestre del piano terra sono dotate di persiane. La copertura è a falde, con manto in elementi di laterizio e lattonomie in lamiera di rame.

La corte interna è pavimentata con ciottolato inerbato e marciapiedi perimetrali in mattoncini di laterizio; sono inoltre presenti posti auto di proprietà, non asserviti all'unità in oggetto.

L'ufficio è composto come segue (superficie calpestabile): locale principale di mq 23,30, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 4,60 finestrato. Altezza interna omogenea pari a ml 3,97.

Finiture interne:

- portoncino d'ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti standard e impianto citofonico;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- sanitari standard a terra e box doccia;
- impianto termo-idraulico composto da caldaia a gas installata nel disimpegno e radiatori in acciaio verniciato.

La cantina, con superficie calpestabile di mq 17,00, è ubicata al piano seminterrato ed è accessibile tramite vano scala comune. E' presente porta di accesso in ferro con serratura e internamente le pareti e la volta a botte sono in muratura di laterizio a vista. Il pavimento è in cemento ed è presente un impianto elettrico realizzato con canaletta esterna. L'altezza interna

varia da ml 2,06 a circa ml 2,75.

Le finiture dell'ufficio sono di livello ordinario e in discreto stato manutentivo. Sono stati eseguiti interventi di ripristino degli impianti, sia al piano terra sia nella cantina, a seguito dell'allagamento degli immobili durante l'evento alluvionale del maggio 2023. Le verifiche relative alla funzionalità degli impianti resteranno a carico del soggetto aggiudicatario.

Attualmente l'ufficio è utilizzato a scopo abitativo in virtù di un contratto di locazione stipulato nel 2008 e successivamente cessato, non essendo stato più registrato dopo la naturale scadenza.

L'immobile si considera libero al decreto di trasferimento.

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

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di una persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 2004 per successione ereditaria dal de cuius, che non operava nell'esercizio dell'attività di impresa.

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

#### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo in data 06.11.2025 eseguito dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale, si è preso atto che l'immobile risulta occupato da:

..... nato il ..... – C.F. ....

che abita nell'immobile ma dai riscontri presso i pubblici registri anagrafici del Comune di Faenza alla data del 28.10.2025 all'indirizzo di Via Acquatino n. 2 non risultano residenti.

#### **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 Faenza, effettuata in data 04.11.2025 e in data 12.11.2025, risulta quanto segue:

– non risultano contratti di locazione né di comodato in corso di validità;

– il contratto di locazione n. 003360, serie 3, avente durata dal 15/10/2008 al 14/10/2012, stipulato tra le parti ..... (C.F. ....) e ..... (C.F. ....), risulta cessato.

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

(Quesito n. 14)

A seguito delle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici e di Stato civile del Comune di Faenza in data 30.10.2025 si è accertato che ..... risulta celibe.

**I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietario .....per:

– Successione in morte di ..... nata a ..... e deceduta il ..... giusta denuncia n.59 vol.539 registrata in data 24.02.2004 e trascritta a Ravenna in data 02.03.2004 art.3736. Risulta trascritta in data 13.12.2003 art.17433 accettazione di eredità con beneficio d'inventario a rogito Notaio Cinzia Brunelli di Forlì in data 03.12.2003 art.21603.

Alla medesima ....., vedova ....., il compendio originario era pervenuto come segue:

– Particelle 167 sub 37 e 39: dal ....., con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonfrancesco Vicini in Faenza, del 30/10/1990, rep. n. 16174, raccolta n. 9024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 06/11/1990 al Reg. Gen. n. 13603 e Reg. Part. n. 8916. Atto integrale allegato.

Si segnala che, per un probabile errore di battitura nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Perugia), con validità al 09/04/2025, è stato indicato che tale atto sarebbe stato "registrato" a Faenza il 16/11/1990 al n. 1182, come già rilevato nelle verifiche preliminari.

– Particella 167 sub 41: da ....., con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Eligio Errani in Faenza, del 17/05/1999, repertorio n. 3370, raccolta n. 1042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 22/05/1999 al Reg. Gen. n. 8007 e Reg. Part. n. 5219. Atto integrale allegato.

**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:

- a firma **Dott. Antonfrancesco Vicini, del 30/10/1990 rep. 16174** che riporta come di seguito

*“Il presente contratto si vuole dalle Parti fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:*

*1) col trasferimento nella Parte compratrice del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso e con la garanzia della Parte venditrice dall'evizione a norma di legge.*

*2) Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con i patti di cui ai titoli di provenienza in quanto tali patti tuttora riguardino i beni oggetto del presente contratto, in particolare quanto convenuto nell'atto a rogito Baruzzi dott. Paolo Notaio in Faenza in data 2 settembre 1978 Repertorio n. 32985 registrato a Faenza il 19/9/1978 al n. 1518 Mod. I trascritto a Ravenna il 26/9/1978 Art. 8085.*

*3) Con gli effetti attivi e passivi per quanto riguarda la rendita ed i carichi con decorrenza dal giorno d'oggi.*

*4) Garantisce la Parte venditrice che i beni venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni ostantive, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiansi, da iscrizioni ipotecarie, salvo quanto sopra et infra detto.”*

- a firma **Dott. Errani Eligio, del 17/05/1999 repertorio 3370** che riporta come di seguito

*“PATTUZIONI*

*Il presente contratto si vuole dalle Parti fatto ed accettato alle seguenti pattuizioni:*

*1) col trasferimento a favore della Parte compratrice del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso con la garanzia della Parte venditrice dell'evizione a norma di Legge;*

*2) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con i patti speciali di cui*

*all'atto a rogito Dott. Giovanni De Pasquale, Notaio in Riolo Terme del 30 ottobre 1990, rep. 83947/4722, in particolare la Parte acquirente dichiara:*

*- di essere edotta che la corte e l'androne siti in Faenza in Via Fadina e distinti nel C.E.U: di Faenza al foglio 148 con il mappale 167 sub. 16 non potranno mai essere occupati, neppure temporaneamente, ad eccezione del tempo strettamente necessario per il carico e scarico di merci e suppellettili, da qualsiasi cosa, oggetto, biciclette - queste ultime se al di fuori dell'apposita rastrelliera - motociclette, vetture, giocattoli, vasi di fiori non approvati dal condominio o altro;*

*- di conoscere il regolamento di condominio predisposto per l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto e di accettarlo;*

*3) con gli effetti attivi e passivi per quanto riguarda la rendita e i carichi con decorrenza dal giorno d'oggi;*

*4) la parte venditrice garantisce che i beni venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni di pregiudizio, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da iscrizioni ipotecarie e da privilegi; ...omissis..."*

#### **Verifica vincoli storico - artistici**

*E' stata inoltre presentata presso il Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì – Cesena e Rimini, in data 10.11.2025 con Prot. 20048 del 11.11.2025 istanza di verifica di sussistenza tutela ex D. Lgs. 42/2004, Parte Seconda nella porzione di immobile in oggetto. Nel riscontro in data 17.11.2025 si precisa quanto segue relativamente al complesso distinto come Palazzo Archi:*

*“In riferimento alla nota sopra richiamata con la presente, visti gli atti d'Ufficio e per quanto è stato possibile accertare, si comunica che quanto segue:*

*- l'immobile ubicato fra corso Garibaldi, via Fadina e via Cannone in comune di Faenza e identificato catastalmente al fg. 148, mapp. 35 risulta interessato dal provvedimento di tutela di cui al D.M. 18/07/1949, con il quale ai sensi della L. 1089/1939 è stato riconosciuto l'interesse*

particolarmente importante del bene denominato Palazzo Archi. Tale provvedimento, notificato all'allora proprietà il 01/08/1949 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 21/08/1949, conserva piena efficacia agli effetti di tutte le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 128 c. 2 dello stesso Decreto Legislativo (Allegato 1).

- l'immobile ubicato fra corso Garibaldi, via Fadina e via Acquatino in comune di Faenza e identificato catastalmente al fg. 148, mapp. 698 risulta interessato dal provvedimento di tutela di cui al D.D.R. n. 2312 del 2010, con il quale ai sensi degli artt. 10 (comma 3 lettera a) e 13 (comma 1) del D.Lgs. 42/2004 è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante del bene denominato Palazzo Archi. Tale provvedimento è stato notificato all'allora proprietà il 21/09/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/05/2012 (Allegato 2).

- l'immobile ubicato fra via Fadina e via Acquatino in comune di Faenza e identificato catastalmente al fg. 148, mapp. 167 non risulta interessato da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Seconda, o della precedente normativa in materia. Ciò appurato, si informa che qualora l'immobile o una sua parte fosse di proprietà di uno dei soggetti di cui all'art. 10 c. 1 del sopracitato Decreto Legislativo (Stato, regioni, enti pubblici territoriali, ogni altro ente ed istituto pubblico o persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti) e la loro esecuzione risalisse ad oltre settanta anni, questi sarebbero tutelati de jure ai sensi del combinato disposto degli art. 10 c. 1 e art 12 c. 1 del D. Lgs. 42/2004. Si rammenta che gli immobili tutelati de jure sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 fino a quando non sia effettuata la Verifica dell'Interesse Culturale.

A seguito di detto riscontro quindi per l'immobile in oggetto ad oggi non risultano vincoli di tale natura.

#### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Per la gestione condominiale del fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte e meglio indicato come "Condominio Via Acquatino n. 2" è attualmente in carica lo studio di Amministrazioni Condominiali Studio Tecnico ..... in Faenza che ha fornito alla scrivente le seguenti informazioni e

documentazione relativa al complesso:

- il regolamento condominiale del 1990 di tipo assembleare ed è stato prodotto (allegato);
- è in essere polizza Globale Fabbricati e Tutela Legale stipulata con compagnie assicurative SARA e UCA, che si allegano unitamente alle ultime quietanze;
- risulta avviato procedimento per Decreto Ingiuntivo, per il recupero dei debiti del sig. ....;
- nel complesso non esiste autorimessa all'interrato e quindi non sono previsti CPI;
- dal Bilancio Consuntivo 2024 prodotto (sia Ordinario che Post Alluvione), risulta un debito complessivo del sig. .... di € 678,15 + 700,03 = € 1.378,18
- i lavori Straordinari Post Alluvione sono stati completati e dal Verbale di Assemblea del gennaio 2025 che viene prodotto, risulta un ulteriore aggravio del sig. ...., oltre a quanto indicato sopra, di € 551,13 (ordinarie) ed € 248,72 (Post Alluvione) per un importo a debito totale di Euro 2.178,03
- l'amministratore è in attesa di effettuare la rendicontazione e successivamente la restituzione degli anticipi ai condomini.

Dal Bilancio Preventivo gestione ordinaria del Condominio Via Acquatino n. 2 e del Supercondominio, esercizio dal 01.01.2025 al 31.12.2025 risulta un importo di spese annue di gestione ordinaria per l'unità in oggetto, pari a Euro 551,13.

## K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

### Aggiornamento del 11.12.2025

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 09/04/2025 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione).

## ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

### Iscrizioni

- art.900/30.04.2014 ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

a carico di .....

gravante l'immobile in oggetto

### **Trascrizioni**

- art. 5090/09.04.2025 verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del Tribunale di Forlì in data 08.05.2025 Rep. 1032)

a favore di .....

a carico di .....

gravante l'immobile in oggetto.

### **L – CONFORMITA' CATASTALE**

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la rispettiva planimetria catastale.

### **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 del Comune della Romagna Faentina – Comune di Faenza e presso l'Archivio di Stato, il fabbricato di antica costruzione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Faenza:

- **Concessione edilizia n. 420 del 24.06.1978 Prot. Edil. n. 48 del 01.06.1978** per *“Costruzione di nicchia su via Acquatino per alloggiarvi contatori del gas e dell'acqua (cm 100 x 80) con sportello in ferro.”*

- Concessione edilizia n.552 del 14.10.1981 e successive varianti n. 133 del 27.04.1982 e .245 del 11.05.1983 (riguarda la porzione di edificio che prospetta su via Fadina)

- Concessione in sanatoria n. 1659 prot. n. 3130/2081 del 02.05.1989 (riguarda la porzione di edificio che prospetta su via Fadina)

- **Concessione edilizia n. 406 del 07.09.1988 Prot. Ed. n. 718 del 21.04.1988** per *“Restauro e risanamento conservativo di tipo B nel fabbricato sito a Faenza in Via Acquatino n.2”*

- **Concessione edilizia n. 633 del 29.12.1989 Prot. Ed. n. 1797 del 05.10.1989** per *“Variante in c.o. alla Conc. 406/88 relativa al restauro e risanamento conservativo di tipo B di fabbricato (modifiche interne ed esterne)”*

- **Concessione edilizia n. 340 del 10.07.1990 Prot. Ed. 1082 del 24.05.1990** per *“Variante in c.o. alla conc. 406/88 relativa al restauro e risanamento conservativo di fabbricato (modifiche interne ed esterne)”*

- **Abitabilità rilasciata in data 31.07.1990 Prot. Gen. 6190/1990** relativa alle Concessione Edilizia n. 406/88 e successive varianti 633/89 e 340/90 per *“Restauro e risanamento conservativo di fabbricato sito in Faenza via Acquatino n.2”*, a seguito del sopralluogo del Servizio Edilizia Privata e Servizio di igiene pubblica in data 24.07.1990.

### **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 durante il sopralluogo si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato negli elaborati grafici della pratica di variante Concessione edilizia n. 340 del 10.07.1990 Prot. Ed. 1082.

### **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 della Romagna Faentina - Comune di Faenza:

#### RUE

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano

**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 Faenza (RA) nella fascia/zona CENTRALE/CENTRO STORICO – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 –per *Uffici* in stato conservativo Normale riporta valori per sup. lorda, compresi tra 1.300 e 1.650 Euro/mq. Altre fonti e banche dati, per immobili di analoga tipologia, riportano valori compresi tra 1.190 e 1.590 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.

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

<b>RGE 40/2025</b>					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Faenza (RA) - Via Acquatino n. 2, int. 2</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) di locale a destinazione ufficio ubicato al piano terra con cantina al piano seminterrato.</b> Immobile occupato per contratto di locazione del 2008 ad uso abitativo scaduto. Stato d'uso generale dell'immobile discreto. Immobile libero al decreto di trasferimento.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. Euro/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
<b>Fg 148 Mapp. 167 Sub 47 (A/10)</b>					
Ufficio al piano terra	33,50	100%	33,50		
Cantina al piano seminterrato non collegata direttamente	34,00	30%	10,20		
		<i>Totale</i>	<b>43,70</b>	<b>1.500</b>	<b>65.550,00</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>65.550,00</b>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>65.550,00</b>
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>

in riferimento al valore unitario attribuito a forfait			
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>65.550,00</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali		<i>Euro</i>	<i>- 2.178,03</i>
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>63.371,97</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		<i>Euro</i>	<i>0,00</i>
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>63.371,97</i>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile		<i>Euro</i>	<i>0,00</i>
TOTALE		<i>Euro</i>	<i>63.371,97</i>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1</b>		<b>Euro</b>	<b>63.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	<i>Euro</i>	<i>- 9.450,00</i>
	Totale	<i>Euro</i>	<i>53.550,00</i>
<b>VALORE DEL LOTTO PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. (QUOTA 1/1)</b>		<b>Euro</b>	<b>54.000,00</b>

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 12/12/2025

L'Esperto stimatore

Arch. Maria Cristina Violani

FIRMATO DIGITALMENTE

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 scaduto
8. Doc. condominiale
9. Valori immobiliari di riferimento
10. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare
11. Allegato A Foglio riassuntivo