

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 10/2021 R.G.E.

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

Udienza del 02.02.2022 ore 09.00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 10/2021

Udienza del 02.02.2022 ore 09.00

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare.

Tenuto conto che per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la documentazione ipocatastale fornita dal precedente appare sufficiente e idonea, per rispondere ai quesiti in oggetto, il tecnico incaricato per la stima opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI (Quesiti n. 19, 21)
- C. CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito n. 2)
- D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- E. CONFINI (Quesito n. 2)
- F. CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- G. PROPRIETÀ (Quesiti nn. 3, 22, 23)
- H. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO (Quesiti nn. 7, 24, 25)
- I. REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. 23)
- J. PROVENIENZA (Quesito n. 4)
- K. PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn. 4, 6, 8, 9, 10, 15)
- L. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti nn. 4, 6)
- M. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- N. INDAGINE AMMINISTRATIVA, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesiti n. 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17)
- O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE (Quesito n. 20)
- P. CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 18)

A - DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 27.01.2021 al Reg. Gen. N. 1522 e Reg. Part. 1091

- a favore di con sede in
rappresentata e difesa dall'Avv. ed elettivamente
domiciliata presso lo studio di quest'ultima

- a carico di con sede legale in.....CF.....

- relativamente ai seguenti immobili di proprietà:

1 – porzione di fabbricato ad uso negozio in Ravenna via Cilla n.34 e distinto al NCEU di detto Comune al F. 48 mapp. 1512 sub. 80, Cat. C/1, cl. 7, di mq 83;

2 – porzione di fabbricato in condominio in Ravenna in angolo fra via Cilla e Via Mons. Lanzoni, distinto al NCEU di detto Comune al F. 48, censito alla part. 1511/153, Cat. C/3, di mq 19;

3 – un negozio in Via Cilla n. 24, censito al F. 48, alla part. 1512/154, Cat. C/1, mq 40;

4 – un magazzino – deposito in via Cilla, n. 40, censito al F. 48 alla part.1512/141, Cat. C/2, di mq 2

Il tutto con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle eventuali parti comuni del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in due lotti così costituiti:

- **LOTTO 1** – negozio (locali a servizio di sportello bancario) – **C.F. RA/Fg. 48/1512/160** PAG 04

- **LOTTO 2** – negozio e cantina – **C.F. RA/Fg. 48/1512/80,141** PAG 16

Si precisa che l'immobile che costituisce il - LOTTO 1 e distinto al **F. RA/Fg. 48/1512/160** deriva dalla fusione dei subalterni 153, 154 e 155, presentata in data 26.10.2012 Prot. N. RA0123088 in atti dal 26.10.2012.

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI

PER OGNI RISPETTIVO LOTTO

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE - LOTTO 1

Piena proprietà di locale al piano terra con destinazione negozio, attualmente adibito a uffici di sportello bancario in altra unità adiacente e ad esso collegato internamente (di diversa proprietà e non oggetto di procedimento esecutivo). L'immobile è parte del "Residence Le terrazze" ubicato nel Quartiere S. Biagio" nella zona Nord del centro abitato di Ravenna e distante circa 950 mt dalla sede del Comune. Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica a destinazione a residenziale, commerciale e uffici in angolo tra Viale Luigi Cilla e Via Monsignore Francesco Lanzoni. L'unità in oggetto è ubicata al civico n. 24 di Viale L. Cilla, nel corpo di fabbrica distinto nelle pratiche edilizie come "A", costituito in totale da n. 92 tra appartamenti, uffici, negozi e garages nella rimessa al piano primo sottostrada.

L'immobile in oggetto (sub 160) è composto da n. 4 uffici, un corridoio-disimpegno, un bagno e una loggia di mq 11,00 posta sul lato Sud del fabbricato.

Superficie lorda totale del locale mq 78,00, altezza interna variabile per presenza di controsoffitti per passaggio impianti, da ml 2,72 a ml 2,97 c.a. Contratto di locazione in atto.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - LOTTO 1

Alla data del 24.11.2021 il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 160

Rendita: Euro 1.329,46, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 61 mq

Indirizzo: VIALE LUIGI CILLA n. 24 Piano T

Dati di superficie: Totale: 78 mq

*Annotazione di immobile: porzione di UIU unita di fatto con quella di fg.48 mapp.1512 sub.84
rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali*

Il fabbricato insiste su un'area identificata al Catasto Terreni:

Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Sezione RAVENNA Foglio 48 Particella 1512

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 - ENTE URBANO di Superficie: 5.833 mq.

Parti comuni:

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 1** via Luigi Cilla 44, piano Terra, B.C.N.C. (CORSIA AUTO E CAMMINAMENTI) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82, 84,86, 95, 96,

4/28

97, dal 100 al 113, dal 115 al 123, 127, 128, dal 130 al 132, 135, 136, 138, dal 140 al 151,156, dal 159 al 166, 168, 169, 170, 171

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 2** via Monsignore Francesco Lanzoni, piano Terra B.C.N.C. (CORTE E GIARDINO) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82,84,86, 95,96, 97, dal 100 al 113, dal 115 al 123,127,128, dal 130 al 132,135,136,138, dal 140 al 151,156, dal 159 al 166,168, 169, 170. 171

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 3**, viale luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C (PORTICO) a tutti i sub;

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 4**, viale Luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C. (PORTICO) a tutti i sub.

E - CONFINI - LOTTO 1

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

- **il mappale 1512** confina a Nord con mappale 1509 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Sud – Est con mappale 1510 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Ovest con mappali 999, 1151, 1152, 1148, 1176 (edif.) ragioni multiproprietà;

- **il sub 160** (negozi) confina con parti comuni sub 3 sub 4 (portico, corte, camminamenti) e con il sub 84 con il quale è collegato internamente (negozi) ragione, salvo altri.

F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 1

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione salvo quanto indicato di seguito:

- non viene indicata la Sez. Catastale del Comune
- come già evidenziato precedentemente l'immobile deriva dalla fusione dei subalterni 153, 154 e 155, presentata in data 26.10.2012 con Prot. N. RA0123088.

G – PROPRIETÀ - LOTTO 1

L'unità immobiliare oggetto di stima alla data del 24.11.2021 risulta così intestata:

- - **CF**

Sede in - diritto di Proprietà per 1000/1000.

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO - LOTTO 1

Durante i sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode nominato, dei quali il primo accesso in data 29.09.2021, si è constatato che l'unità sub 160 risulta occupata in forza di contratto di locazione a sottoscritto in data 13.10.2011.

I - REGIME PATRIMONIALE - LOTTO 1

I beni sono di proprietà di

J - PROVENIENZA - LOTTO 1

I subalterni 153, 154 e 155 che hanno originato l'attuale Sub 160 sono pervenuti all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Giancarlo Pasi in Ravenna in data 09.10.1998, rep. N. 133958, trascritto a Ravenna il 14.10.1998 al Registro Generale N. 13729 e Registro Particolare n. 9303, dal in rappresentanza di "....." (atto allegato).

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU',**VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 1*****Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto di acquisto sopracitato che riporta di seguito:

"Nelle compravendite è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge, meglio descritte nell'atto di provenienza in data 1 febbraio 1996, di cui appresso ed identificate nell'elaborato planimetrico allegato al medesimo.

Gli immobili si trasferiscono in proprietà all'acquirente nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alle parti alienanti e coi patti derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Ravenna il 16.03.1993 e trascritta il 24.03.1993 all'art. 2524, citati nel titolo di provenienza dell'immobile di cui alla 1^ vendita in data 1.2.1996, trascritto a Ravenna il 17 febbraio 1996 all'art. 1700 di cui appresso, ivi compreso il vincolo a favore del Comune di Ravenna relativo all'atto unilaterale trascritto a Ravenna il 30.09.1994 all'art. 7817, pure citato nel detto titolo di provenienza."

Si riporta inoltre quanto citato nell'atto di provenienza dell'immobile originario (sub 83) a rogito Notaio Dr. Giancarlo Pasi in Ravenna in data 01.02.1996, rep. N. 125372/19772, trascritto a Ravenna in data 17.02.1996 Al Reg. Gen. n. 2449 e Reg. Part. n. 1700:

.....
 “- vincolo a favore del Comune di Ravenna relativo all'atto unilaterale trascritto a Ravenna il 30.09.1994 all'art. 7817, in forza del quale la società venditrice si è impegnata per sé e i suoi aventi causa nei confronti del Comune di Ravenna a non richiedere nel tempo per il comparto 19/B la possibilità di utilizzare la S.U. pari a mq 77,96.”

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Faenza in data 16.09.2021, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto di locazione (Allegato) per l'immobile in oggetto derivante dai Subalterni 153, 154 e 155 per fusione:

- Tipologia: Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo

- Data di stipula: 13.10.2011 – registrato in data 20.10.2011 presso l'ufficio di DPRA UT FAENZA

Durata: 6 anni con decorrenza dal 01.02.2012 al 31.01.2018 e rinnovabile per ulteriori 6 anni

Locatore:

Conduttore:

Oggetto della locazione: “... immobile posto sito in Ravenna, Via Cilla n.24, piano terra – distinto al Catasto del Fabbricati del Comune di Ravenna al foglio 48, mappale 1512, sub 153 e sub 154 – di mq 59 circa, così come indicato – con bordatura colorata - nella planimetria allegata al presente atto, del quale costituisce parte integrante e sostanziale.”

Importo del canone annuale: Euro 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00) annualmente aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT, nella misura del 75% del medesimo.

Pagamento: da corrispondersi in n. 2 mensilità anticipate, in Febbraio e in Agosto.

Deposito cauzionale: non versato per accordo tra le parti.

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

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e a banche dati, comprese le quotazioni (OMI) disponibili per il 1° semestre 2021 dell'Agenzia delle

Entrate (OMI) per il Comune di Ravenna nella Fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE - TRIBUNALE-VIA VICOLI Codice di zona B1 riportanti valori di LOCAZIONE mensile per:

- **Negozio**, in stato conservativo Normale, compresi tra 7,2 e 12 Euro/mq di superficie lorda. Altre banche dati forniscono valori compresi tra 6,50 e 11,00 Euro/mq/mese aggiornati a Dicembre 2021.

Per la posizione ottimale di visibilità, la comodità dell'accesso, lo stato di manutenzione in generale ottimo delle parti interne e più che buono del contesto esterno, si ritiene di adottare un valore massimo di Euro 12 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Contratto di Locazione ad uso diverso dall'abitativo					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione/mese
Sub 160 (già sub 153, 154, 155)					
PT Locali principali	78,0	100%	78,0		
Loggia lato Sud	11,0	15%	1,6		
		<i>Totale</i>	79,6	12	955,20
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	960,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	11.520,00
Canone mensile 960,00 x 12					

Considerando che:

- risultando il canone di locazione annuo concordato pari a Euro 14.400,00 si ritiene congruo in quanto superiore al canone commerciale determinato in Euro 11.520,00.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice condominiale di
..... in per il condominio "Residence Le Terrazze" in sito in Via

Cilla 22/44 – Via M. Manzoni 3/37 Ravenna di cui fa parte l'unità in oggetto:

- *esiste il regolamento di condominio e si allega;*
- *nell'ultima assemblea che si è tenuta in data 31.05.2021 ad oggi, non vi sono lavori straordinari deliberati. È in fase di valutazione, in attesa di ulteriori preventivi, il lavoro in rifacimento dei tetti condominiali e si allega il verbale;*
- *la polizza globale fabbricato del condominio è in essere con compagnia assicurativa Zurich e si allega;*
- *il Certificato Prevenzione Incendi N. 27375 relativo a rimessa interrata con n. 31 veicoli è stato rinnovato in data 05.07.2021 con Prot.3119 e si allega;*
- *attualmente sono in atto contenziosi con condomini per posizioni debitorie;*
- *si allegano bilancio Consuntivo Gestione Globale - periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2020 e preventivo Gestione Globale - periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021 secondo i quali: le spese condominiali ordinarie gravanti sull'immobile identificato al N. 17 che individua detta unità immobiliare risultano di circa 116,00 Euro annui;*
- *i pagamenti da parte dell'utilizzatore risultano regolari e non risultano rate in scadenza da pagare.*

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 1

(Aggiornamento al 17.12.2021)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^a co c.p.c. del Dottor Paolo Gentile, Notaio in Ravenna (RA) 11 marzo 2021 e aggiornata al 10 marzo 2021 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- art. **1005**/18.03.2011 ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di

contro

gravante le unità immobiliari identificate con i subalterni 153 e 154 (ora subalterno 160) e l'unità immobiliare identificata con il subalterno 141;

- art. **2213**/21.07.2016 ipoteca volontaria

.....
 a favore di

contro

gravante l'unità immobiliare identificata con il subalterno 80;

Trascrizioni

- art.1091/27.01.2021 pignoramento immobili

a favore di

contro

gravante i subalterni 153 e 154 (ora subalterno 160), i sub 80 e 141.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 1

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

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 1

Titoli edilizi

Secondo quanto indicato negli atti di provenienza dei beni, *“quanto in oggetto è stato costruito in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ravenna in data 25 febbraio 1994 n. 140 e successive varianti n. 2384 del 17 ottobre 1994 e n.1789/96 del 9 dicembre 1996 ...”*

Presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

Pratiche edilizie dell'intero fabbricato “A”

- **Concessione Edilizia n.140 del 25.02.1994** – Pratica P.G. 30972 del 13.07.1993 per *“Costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Testi Rasponi e Via Sant'Alberto (Comparto 19/A – 19/B del Corso Nord)”*

- **Concessione Edilizia n.2384 del 17.10.1994** – Pratica P.G. 30044 del 26.07.1994 per *“Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici EDIFICIO A in Ravenna Corso Nord (Comparto 19/A – 19/B)”*

- **Pratica di Deposito sismico N. 10390 del 24.12.1996**

- **Concessione Edilizia n.1789 del 09.12.1996** – Pratica P.G. 46993 del 12.11.1996 per *“Variante*

10/28

.....
*in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Cilla
 (Corso Nord)”*

- **Certificazione di Agibilità parziale Prot. Gen. 54383 del 1996** con Certificato di Collaudo Statico ai sensi Lg. 1086/71 - relativa alla Concessione Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche successive - Sopralluogo del 13.12.1997 per rilascio limitatamente ai negozi e uffici del Corpo A

- **Certificazione di Agibilità Prot. Gen. 11178 del 1997** relativa alla Concessione Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche successive - relativo ai garage e ai depositi al piano seminterrato. Allegati alla richiesta di rilascio Certificazioni di Conformità impianti e Certificato Prevenzione Incendi del 16.06.1997

Pratiche edilizie riguardanti l'immobile sub 160 in oggetto

- **Pratica DIA Prot. Gen. 36889 del 23.04.2007** per *“Cambio di Destinazione d’uso di uffici per ricavo di negozio e laboratorio artigianale in Ravenna Viale Cilla n. 24”*

- **Pratica CIL Prot. Gen. 53035 del 14.05.2012 pratica SUAP** per *“Restauro e risanamento conservativo per ristrutturazione interna e cambio d’uso dei locali adibiti a negozio e laboratorio artigianale per adeguarli ad uso uffici della agenzia bancaria adiacente ed esistente del*”

- **Comunicazione Prot. Gen. 55159 del 08.05.2013** per *“installazione di insegne”*

- **Pratica CILA Prot. Gen. 218570 del 14.11.2019 pratica SUAP** *“Per sostituzione di infisso ...”*
 non coinvolge direttamente l’unità immobiliare sub 160 ma quella ad essa collegata.

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, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Premesso che come elaborato grafico dello stato legittimo si ritiene di riferirsi a quello della Pratica Pratica CIL Prot. Gen. 53035 del 14/05/2012 pratica SUAP, l’immobile nello stato di fatto accertato dalla scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto di pertinenza comprendente il fabbricato, di cui è parte l'unità oggetto di stima, è inserito negli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna:

PSC 3 - Articolo Art.VI.4°.101 - Spazio urbano, città da riqualificare, per attività miste

PSC 3 - Art.II.1°.33 C.3 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3 - Art.I.6°.22 C.4 - Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica Pb CORSO NORD

RUE 2 - Art.IV.1.10 - Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato

RUE 2 - Art. I.1.3 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD

RUE 2 - Art. IV.1.2 c3 - Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria

RUE 2 - Art.IV.1.13 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b

RUE 2 - Art. IV.1.4 c2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna

Idoneità all'uso

L'immobile, per quanto riscontrato durante il sopralluogo risulta idoneo all'attuale destinazione e si segnala che è accessibile solamente dal passaggio comunicante con il sub 84 adiacente (di altra proprietà) come previsto dal contratto di locazione per esigenze del conduttore come l'adattamento degli impianti presenti pertanto l'efficienza e la funzionalità degli stessi andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente. Si segnala che attualmente gli impianti presenti sono collegati ad un'unica utenza principale dell'u.i. adiacente (sub 84) al quale l'immobile è stato unito.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE - LOTTO 1

Piena proprietà di locale con destinazione negozio attualmente adibito a uffici di sportello bancario in altra unità adiacente e ad esso collegato internamente (altra proprietà e non oggetto di procedimento esecutivo). L'immobile è parte del "Residence Le terrazze" ubicato nel Quartiere S.

12/28

Biagio” nella zona Nord del centro abitato. Costruito negli anni 1994 - 1996 il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica a destinazione residenziale, commerciale e uffici denominati nelle pratiche edilizie “A”, “B” e “C”.

L’edificio “A”, di cui fanno parte le unità in oggetto si sviluppa su 4 piani fuori terra serviti da ascensore oltre a sottotetti e un piano sottostrada dedicato a rimessa con garage e depositi/cantine. Edificio di forma regolare in pianta di dimensioni massime mt 72 x mt 22 c.a con struttura costituita da platea di fondazione, struttura a travi e pilastri, con cornicioni e scale in c.c.a, primo solaio di tipo prefabbricato e in generale orizzontamenti e coperto a falde inclinate in parte in latero-cemento e in parte a muretti e tavelloni. Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati. Balconi e terrazzi con parapetto costituito da fioriere e completato da balaustre in acciaio verniciato con specchiatura in vetro. Lattonerie in generale in lamiera di rame, infissi con vetrocamera e telaio in alluminio. Soglie e bancali in pietra chiara. I vani scala condominiali sono contraddistinti da parete vetrata con corpo parzialmente in aggetto sporgente dal profilo generale del fabbricato. Le parti al piano terra costituite dal porticato ad uso pubblico sono pavimentate in gres per esterni. Sul lato Nord del fabbricato è presente un ampio parcheggio pubblico direttamente accessibile dal porticato oltre ad un altro presente sul lato Sud. L’area comune destinata ai camminamenti pedonali e i vialetti posti sulla parte Sud del fabbricato sono realizzati in lastre di ghiaio lavato posate su soletta in c.c.a e il vialetto principale è in blocchetti di cls. L’illuminazione esterna è realizzata con lampioncini a terra. L’accesso alla rimessa interrata nel fabbricato è posto al civ. 44 ed è regolamentato da cancello carrabile e portone basculante entrambi di tipo motorizzato.

Il negozio (sub 160) a piano terra, adibito a uffici di sportello bancario è costituito da (sup. nette arrot.) un corridoio – disimpegno di mq 12,40, n. 4 locali ad uso uffici rispettivamente di mq 9,10, mq 10,70 e mq 9,10 con parete attrezzata divisoria interposta e mq 9,70 con porta di collegamento con unità immobiliare adiacente. È presente un bagno cieco di mq 2,70. Le pareti divisorie presenti in generale sono in arredo e i soffitti sono quasi totalmente interessati dalla presenza di controsoffitti per passaggio di impianti. Superficie lorda totale del locale mq 78,00, altezza locali variabile da ml 2,72 a ml 2,97 c.a.

Sono presenti anche finestre alte nel lato confinante con il tunnel – portico di passaggio oltre a vetrine a tutta altezza sul portico – tunnel e sui lati Nord e Sud dell’immobile.

L'unità internamente è così rifinita:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e battiscopa di tipo ceramico in tutti i locali;
- rivestimento di tipo ceramico standard nel bagno;
- bagno con sanitari di tipo standard a terra e boiler elettrico per acqua calda sanitaria;
- porta del bagno di tipo scorrevole in legno tamburato verniciato;
- porte interne in laminato;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con diffusori a soffitto;
- impianto elettrico in generale sottotraccia e in parte realizzato con canalizzazione esterna per esigenze di distribuzione impianto reti;

Sul lato Sud del fabbricato sono presenti le logge di proprietà esclusiva delle rispettive unità che vi affacciano. La loggia in oggetto è costituita da una porzione di mq 11,00 c.a. calcolati in planimetria catastale. Detta porzione non è delimitata e nel caso in oggetto è utilizzata per il posizionamento delle macchine esterne del condizionamento oltre ad essere provvista di tende avvolgibili di tipo motorizzato per l'ombreggiamento delle vetrate poste su quel lato.

Stato manutentivo: ottimo all'interno del negozio adibito a uffici in considerazione anche del recente intervento di ristrutturazione attuato del conduttore nel 2012 per l'adattamento dei locali alla destinazione attuale. Stato manutentivo e generale del complesso edilizio più che buono. Ottima la posizione e la visibilità dell'unità immobiliare.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2021 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Ravenna nella Fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE - TRIBUNALE-VIA VICOLI Codice di zona B1, riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo *normale*, per Negozi compresi tra 1.350,00 e 2.250,00 Euro/mq.

Altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni medie di 1.500 Euro/mq in stato conservativo *buono*.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, delle trasformazioni apportate dal conduttore e del contratto di locazione in essere.

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

RGE 10/2021					
LOTTO 1					
Ravenna – via Luigi Cilla n. 24					
Negozio adibito a uffici di sportello bancario ubicato al piano terra di fabbricato realizzato nel periodo 1994 - 1996 in zona quartiere S.Biagio, comparto Nord. Contratto di locazione in atto.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Sub 160 (già sub 153 - 154 - 155) – C/1					
PT Locali principali	78,0	100%	78,0		
Loggia lato Sud	11,0	15%	1,6		
		<i>Totale</i>	<i>79,6</i>	<i>2.250</i>	<i>179.100,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>179.100,00</i>
Per presenza di contratto di locazione con ottimo rendimento maggiorazione del			5%	Euro	8.955,00
TOTALE				Euro	188.055,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. NEGOZIO PER LA QUOTA 1/1				Euro	188.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	28.200,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	159.800,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETA' 1/1				Euro	160.000,00

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE - LOTTO 2

Piena proprietà di locale con destinazione negozio a piano terra con piccolo deposito/ cantinetta al piano primo sottostrada nella rimessa interrata. I beni sono ubicati nel "Residence Le terrazze", Quartiere S. Biagio", zona Nord del centro abitato di Ravenna e distante circa 950 mt dalla sede del Comune. Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica a destinazione a residenziale, commerciale e uffici in angolo tra Viale Luigi Cilla e Via Monsignore Francesco Lanzoni.

Il negozio, al civico n. 34 e la cantinetta con accesso dalla rimessa interrata con ingresso al civico 44 di Viale L. Cilla, sono parte del corpo di fabbrica distinto nelle pratiche edilizie come "A", costituito in totale da n. 92 tra appartamenti, uffici, negozi e garages.

Il negozio (sub 80) è composto da n. 2 locali principali con vetrine sul fronte principale lato Nord e sul lato Sud, un locale di passaggio, due bagni e una loggia di mq 11,00 posta sul lato Sud del fabbricato.

Superficie lorda totale del locale mq 85,00, altezza locali omogenea ml 2,95 c.a.

Il deposito/cantinetta (sub 141) ubicato al piano primo sottostrada è ricavato nel sottoscala e parte del soffitto è inclinato in quanto sottostante la rampa. Superficie lorda mq 2,00, altezza interna massima ml 1,85 c.a.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - LOTTO 2

Alla data del 24.11.2021 i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

1) Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 80

Rendita: Euro 2.104,72, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 83 mq

Indirizzo: VIALE LUIGI CILLA n. 34 Piano T

Dati di superficie: Totale: 83 mq

2) Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 141

Rendita: Euro 5,68, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 2 mq

Indirizzo: VIALE LUIGI CILLA n. 40 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 3 mq

Il fabbricato insiste su un'area identificata al Catasto Terreni:

Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Sezione RAVENNA Foglio 48 Particella 1512

.....
 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 - ENTE URBANO di Superficie: 5.833 mq.

Parti comuni:

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 1** via Luigi Cilla 44, piano Terra, B.C.N.C. (CORSIA AUTO E CAMMINAMENTI) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82, 84,86, 95, 96, 97, dal 100 al 113, dal 115 al 123, 127, 128, dal 130 al 132, 135, 136, 138, dal 140 al 151,156, dal 159 al 166, 168, 169, 170, 171
- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 2** via Monsignore Francesco Lanzoni, piano Terra B.C.N.C. (CORTE E GIARDINO) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82,84,86, 95,96, 97, dal 100 al 113, dal 115 al 123,127,128, dal 130 al 132,135,136,138, dal 140al 151,156, dal 159 al 166,168, 169, 170. 171
- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 3**, viale luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C (PORTICO) a tutti i sub;
- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 4**, viale Luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C. (PORTICO) a tutti i sub.

E - CONFINI - LOTTO 2

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

- il mappale 1512 confina a Nord con mappale 1509 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Sud – Est con mappale 1510 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Ovest con mappali 999, 1151, 1152, 1148, 1176 (edif.) ragioni multiproprietà;
- **il sub 80** (negozi) confina con parti comuni sub 2 (corte e giardino), sub 4 (portico, corte, camminamenti), sub 7 (vano scala), con sub 81 (negozi) ragioni e con sub 159 (negozi) ragioni-, salvo altri.
- **il sub 141** (deposito/cantinetta) confina con parti comuni sub 5 (corsia di manovra e scala), sub 8 (vano scala, ascensore, sala machine e rip.) e sub 9 (vano scala).

F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 2

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con eccezione della mancanza di indicazione della sezione catastale del Comune.

17/28

G – PROPRIETÀ - LOTTO 2

Le unità immobiliari oggetto di stima alla data del 24.11.2021 risultano intestate al medesimo soggetto identificato con Codice fiscale: ma con rispettiva "denominazione" dell'azienda come riportata di seguito:

Sub 80:

..... - CF

..... - diritto di Proprietà per 1000/1000

Sub 141:

..... - CF

..... - diritto di Proprietà per 1000/1000.

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO - LOTTO 2

Durante i sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode nominato, dei quali il primo accesso in data 29.09.2021 e il secondo accesso in data 08.10.2021, si è constatato che gli immobili sono nella disponibilità della proprietà che li utilizza.

I - REGIME PATRIMONIALE - LOTTO 2

I beni sono di proprietà di

J - PROVENIENZA - LOTTO 2

Il subalterno 80 è pervenuto all'attuale proprietà per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Ravenna - Ufficio Esecuzioni Immobiliare e Fallimentare, in data 07.05.2013, Rep. 61/2013 trascritto a Ravenna in data 24.05.2013 al Reg. Generale n. 8183 e Reg. Particolare n.5653 dalla (nota allegata).

Il subalterno 141 è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Giancarlo Pasi in Ravenna in data 09.10.1998, rep. N. 133958, trascritto a Ravenna il 14.10.1998 al Registro Generale N. 13729 e Registro Particolare n. 9303, dal in rappresentanza di "....." (atto allegato).

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU',**VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 2*****Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento al seguente atti di provenienza (atto e nota allegati):

18/28

- Atto di acquisto a rogito Notaio Dr. Giancarlo Pasi in Ravenna in data 09.10.1998, rep. N. 133958, sopracitato per il sub 141, che riporta di seguito:

“Nelle compravendite è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio ai sensi di legge, meglio descritte nell’atto di provenienza in data 1 febbraio 1996, di cui appresso ed identificate nell’elaborato planimetrico allegato al medesimo.

Gli immobili si trasferiscono in proprietà all’acquirente nell’attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alle parti alienanti e coi patti derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Ravenna il 16.03.1993 e trascritta il 24.03.1993 all’art. 2524, citati nel titolo di provenienza dell’immobile di cui alla 1^a vendita in data 1.2.1996, trascritto a Ravenna il 17 febbraio 1996 all’art. 1700 di cui appresso, ivi compreso il vincolo a favore del Comune di Ravenna relativo all’atto unilaterale trascritto a Ravenna il 30.09.1994 all’art. 7817, pure citato nel detto titolo di provenienza.”

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Faenza, in data 16.09.2021 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratto di locazione per gli immobili in oggetto.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dall’Amministratrice condominiale di inper il condominio “Residence Le Terrazze” in sito in Via Cilla 22/44 – Via M. Manzoni 3/37 Ravenna di cui fanno parte le unità in oggetto:

- *esiste il regolamento di condominio e si allega;*
- *nell’ultima assemblea che si è tenuta in data 31.05.2021 ad oggi, non vi sono lavori straordinari deliberati. È in fase di valutazione, in attesa di ulteriori preventivi, il lavoro in rifacimento dei tetti condominiali e si allega il verbale;*
- *la polizza globale fabbricato del condominio è in essere con compagnia assicurativa Zurich e si allega;*
- *il Certificato Prevenzione Incendi N. 27375 relativo a rimessa interrata con n. 31 veicoli è stato rinnovato in data 05.07.2021 con Prot.3119 e si allega;*
- *attualmente sono in atto contenziosi con condomini per posizioni debitorie;*

- si allegano bilancio Consuntivo Gestione Globale - periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2020 e preventivo Gestione Globale - periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021 secondo i quali: le spese condominiali ordinarie gravanti sugli immobili identificati al n. 16 (negozi) e n. 18 (cantina) risultano rispettivamente di circa 147,00 Euro e 23,90 Euro annui.

- i pagamenti da parte dell'utilizzatore risultano regolari. Relativamente all'unità identificata con il n. 18 risulta un saldo dell'esercizio precedente pari a Euro 52,49 e per l'unità n. 16 pari a Euro 0,00.

Di seguito importi rate e date di scadenza previste solo relativamente all'Unità n. 18:

Rata n.2: gestione ordinaria 30/06/2021 Euro 20,00

Rata n.3: gestione ordinaria 31/07/2021 Euro 20,00

Rata n.4: gestione ordinaria 31/08/2021 Euro 20,00

Rata n.5: gestione ordinaria 30/09/2021 Euro 20,00

Rata n.6: gestione ordinaria 31/10/2021 Euro 20,00

Rata n.7: gestione ordinaria 30/11/2021 Euro 20,00

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 2

(Aggiornamento al 17/12/2021)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^a co c.p.c. del Dottor Paolo Gentile, Notaio in Ravenna (RA) 11 marzo 2021 e aggiornata al 10 marzo 2021 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- art. **1005**/18.03.2011 ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di

contro

gravante le unità immobiliari identificate con i subalterni 153 e 154 (ora subalterno 160) e l'unità immobiliare identificata con il subalterno 141;

- art. **2213**/21.07.2016 ipoteca volontaria

a favore di

contro

gravante l'unità immobiliare identificata con il subalterno 80;

Trascrizioni

- art.1091/27.01.2021 pignoramento immobili

a favore di

contro

gravante i subalterni 153 e 154 (ora subalterno 160), i sub 80 e 141.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 2

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali eccetto quanto di seguito descritto.

- Sub 80 (negozi) si è rilevato che risulta presente un secondo servizio igienico che non risulta rappresentato nella planimetria catastale. tale servizio è realizzato con parete di cartongesso nella parte finale del locale di passaggio tra i due vani principali.

- Sub 141 (cantina/deposito) l'altezza interna rilevata nell'unità immobiliare risulta pari a ml 1,84 c.a. Nella planimetria catastale è indicata invece una altezza di ml 2,40 del "piano interrato".

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 2

Titoli edilizi

Secondo quanto indicato negli atti di provenienza dei beni, *"quanto in oggetto è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ravenna in data 25 febbraio 1994 n. 140 e successive varianti n. 2384 del 17 ottobre 1994 e n. 1789/96 del 9 dicembre 1996 ..."*

Presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna si è presa visione dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa:

Pratiche edilizie dell'intero fabbricato "A"

- **Concessione Edilizia n.140 del 25.02.1994** – Pratica P.G. 30972 del 13.07.1993 per
"Costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Testi Rasponi e

21/28

.....
Via Sant'Alberto (Comparto 19/A – 19/B del Corso Nord)”

- **Concessione Edilizia n.2384 del 17.10.1994** – Pratica P.G. 30044 del 26.07.1994 per *“Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici EDIFICIO A in Ravenna Corso Nord (Comparto 19/A – 19/B)”*

- **Pratica di Deposito sismico N. 10390 del 24.12.1996**

- **Concessione Edilizia n.1789 del 09.12.1996** – Pratica P.G. 46993 del 12.11.1996 per *“Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Cilla (Corso Nord)”*

- **Certificazione di Agibilità parziale Prot. Gen. 54383 del 1996** con Certificato di Collaudo Statico ai sensi Lg. 1086/71 - relativa alla Concessione Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche successive - Sopralluogo del 13.12.1997 per rilascio limitatamente ai negozi e uffici del Corpo A

- **Certificazione di Agibilità Prot. Gen. 11178 del 1997** relativa alla Concessione Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche successive - relativo ai garage e ai depositi al piano seminterrato. Allegati alla richiesta di rilascio Certificazioni di Conformità impianti e Certificato Prevenzione Incendi del 16.06.1997

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, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Premesso che come elaborato grafico dello stato legittimo sia del Sub 80 che del sub 141 si ritiene di riferirsi alla Concessione Edilizia n.1789 del 09.12.1996 per *“Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Cilla (Corso Nord)”*, si segnala che gli immobili nello stato di fatto accertato dalla scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, evidenziano le seguenti difformità:

- **Sub 80** - salvo per le tolleranze rientranti nell'art.19 bis (comma 1 e 1 bis) e ter della L.R. 23/2004 e s.m. e relativa circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna PG 2018/0410371 del 05.06.2018 che non incorrono in sanzione amministrativa, si è rilevato che nel locale centrale del negozio è stato realizzato, in assenza di titolo autorizzativo, un secondo bagno confinante con il

lato Ovest dell'unità immobiliare. La parete divisoria è costituita da parete in cartongesso con porta di chiusura a battente e il locale è completo di sanitari e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

- **Sub 141** – si è rilevato che il piano primo sottostrada come rappresentato nella sezione degli elaborati grafici riporta un'altezza del piano pari a ml 2,40 come indica anche la planimetria catastale. Nel locale in oggetto l'altezza massima rilevata risulta pari a ml 1,85 c.a. e la larghezza risulta inferiore di circa 10 cm. Ne consegue che anche l'infisso di chiusura risulta di dimensioni inferiori a quanto rappresentato nelle tavole architettoniche del titolo autorizzativo.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Relativamente alla realizzazione del secondo bagno nel negozio (sub 80) si ritiene percorribile una procedura CILA in sanatoria con applicazione della sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, seguita da pratica per il conseguimento dell'agibilità con relativo aggiornamento catastale, secondo quanto indicato dai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna.

Per il locale cantina (sub 141) con altezza utile rilevata inferiore a quella indicata del piano interrato si ritiene che la sezione non rappresenti il punto preciso in oggetto essendo invece l'altezza della rimessa sostanzialmente corrispondente a quanto indicato negli elaborati. Potendo ipotizzare l'errata rappresentazione grafica e la diversa realizzazione in fase esecutiva, riguardo alla larghezza inferiore del vano, si può ricadere nelle tolleranze nell'art.19 bis (comma 1 e 1 bis).

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le spese complessive da sostenere per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale verranno considerate nella determinazione del valore finale degli immobili.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto di pertinenza comprendente il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di stima è inserito negli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna:

PSC 3 - Articolo Art.VI.4°.101 - Spazio urbano, città da riqualificare, per attività miste

PSC 3 - Art.II.1°.33 C.3 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3 - Art.I.6°.22 C.4 - Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica Pb CORSO NORD

RUE 2 - Art.IV.1.10 - Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato

RUE 2 - Art. I.1.3 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD

RUE 2 - Art. IV.1.2 c3 - Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria

RUE 2 - Art.IV.1.13 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b

RUE 2 - Art. IV.1.4 c2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna

Idoneità all'uso

Gli immobili, per quanto riscontrato durante il sopralluogo, risultano idonei all'utilizzo secondo l'attuale destinazione. Relativamente agli impianti presenti l'efficienza e la funzionalità degli stessi andrà verificata a cura del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE - LOTTO 2

Piena proprietà di negozio al piano terra e locale deposito/cantina al piano primo sottostrada nella rimessa interrata in condominio denominato "Residence Le terrazze" ubicato nel Quartiere S. Biagio" nella zona Nord del centro abitato. Costruito negli anni 1994 - 1996 il complesso edilizio è costituito da tre corpi di fabbrica a destinazione residenziale, commerciale e uffici denominati nelle pratiche edilizie "A", "B" e "C".

L'edificio "A", di cui fanno parte le unità in oggetto si sviluppa su 4 piani fuori terra serviti da ascensore oltre a sottotetti e un piano sottostrada dedicato a rimessa con garage e depositi/cantine. Edificio di forma regolare in pianta di dimensioni massime mt 72 x mt 22 c.a con struttura costituita da platea di fondazione, struttura a travi e pilastri, con cornicioni e scale in c.c.a,

24/28

.....

primo solaio di tipo prefabbricato e in generale orizzontamenti e coperto a falde inclinate in parte in latero-cemento e in parte a muretti e tavelloni. Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati. Balconi e terrazzi con fioriere completato da balaustre in acciaio verniciato e pannello in vetro. Lattonerie in generale in lamiera di rame, infissi con vetrocamera e telaio in alluminio. Soglie e bancali in pietra chiara. I vani scala condominiali sono contraddistinti da parete vetrata con corpo parzialmente in aggetto sporgente dal profilo generale del fabbricato. Le parti al piano terra costituite dal porticato ad uso pubblico sono pavimentate in gres per esterni. Sul lato Nord del fabbricato è presente un ampio parcheggio pubblico direttamente accessibile dal porticato oltre ad un altro presente sul lato Sud. L'area comune destinata ai camminamenti pedonali e i vialetti posti sulla parte Sud del fabbricato sono realizzati in lastre di ghiaino lavato posate su soletta in c.c.a e il vialetto principale è in blocchetti di cls. L'illuminazione esterna è realizzata con lampioncini a terra. L'accesso alla rimessa interrata nel fabbricato è posto al civ. 44 ed è regolamentato da cancello carrabile e portone basculante entrambi di tipo motorizzato.

Il negozio (sub 80) al piano terra, è costituito da (sup. nette arrot.) un locale principale di ingresso di mq 21,70 con vetrine a tutta altezza in affaccio sul portico lato Nord - Viale Cilla, un vano di passaggio di mq 9,60 nel quale è stato ricavato il secondo bagno cieco di mq 2,70, un secondo locale di mq 36,00 con vetrine posto sul lato Sud e un servizio igienico di mq 2,60 con antibagno di mq 2,20. Superficie lorda totale del locale mq 85,00, altezza locali ml 2,95 c.a.

L'unità internamente è così rifinita:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento di tipo ceramico in tutti i locali;
- battiscopa dove presente in legno verniciato;
- rivestimento di tipo ceramico standard nei bagni;
- bagni con sanitari di tipo standard a terra e boiler elettrico per acqua calda sanitaria;
- in uno dei due bagni è presente anche doccia a pavimento;
- porte in legno tamburato verniciato;
- impianto di condizionamento con split a parete;
- impianto elettrico in generale sottotraccia.

Sul lato Sud del fabbricato sono presenti le logge di proprietà esclusiva delle rispettive unità che vi affacciano. La loggia in oggetto è costituita da una porzione di mq 11,00 c.a calcolati in planimetria catastale. Detta porzione risulta delimitata da pannellatura del tipo grigliato in legno con porta di chiusura.

Il deposito/cantinetta (sub 141) è ubicato al piano primo sottostrada, con possibilità di accesso dal portone basculante condominiale della rimessa interrata con ingresso dal cancello carrabile o eventualmente anche al vano scale condominiale al quale si accede dall'androne sotto al porticato. La cantinetta di superficie calpestabile mq 2,00 c.a. e altezza interna massima di ml 1,85 è dotata di impianto elettrico con un punto di illuminazione e presa di corrente. La pavimentazione è di tipo industriale come la rimessa ed è dotata di porta di chiusura di tipo REI con serratura.

Stato manutentivo: buono all'interno del negozio, discreto della cantinetta nella rimessa. Stato manutentivo esterno in generale del complesso edilizio più che buono. Ottima la posizione e la visibilità del negozio.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABLE VALORE DI MERCATO - LOTTO 2

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2021 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Ravenna nella Fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE - TRIBUNALE-VIA VICOLI Codice di zona B1, riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo *normale*, per Negozi compresi tra 1.350,00 e 2.250,00 Euro/mq.

Altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni medie di 1.500 Euro/mq in stato conservativo *buono*.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, delle trasformazioni apportate in assenza di titoli autorizzativi e delle spese necessarie per la regolarizzazione e il relativo aggiornamento catastale.

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 10/2021					
LOTTO 2					
Ravenna – via Luigi Cilla n. 34 e n.44					
Negozio ubicato al piano terra e deposito/cantinetta al piano interrato, in fabbricato condominiale realizzato nel periodo 1994 -1996 in zona quartiere S. Biagio, comparto Nord.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Sub 80 – C/1					
Locali negozio PT	85,0	100%	85,0		
Loggia lato Sud	11,0	15%	1,6		
Sub 141 – C/2					
Deposito/cantina Piano S1	2,0	25%	0,5		
		<i>Totale</i>	<i>87,1</i>	<i>1.850</i>	<i>161.135,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>161.000,00</i>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente in circa il 2%			2%	Euro	- 3.220,00
TOTALE				Euro	157.780,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. NEGOZIO E DEPOSITO/CANTINETTA PER LA QUOTA 1/1				Euro	158.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	23.700,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	134.300,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETA' 1/1				Euro	134.000,00

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 29/12/2021

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO 1 E LOTTO 2
2. Documentazione fotografica LOTTO 1 E LOTTO 2
3. Atto di provenienza LOTTO 1 E LOTTO 2
4. Relazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO 1 E LOTTO 2
7. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Estratti bilanci condominiali, regolamento e polizza globale fabbricati con ultima quietanza
LOTTO 1 E LOTTO 2
9. Contratto di locazione LOTTO 1
10. Planimetria stato di fatto LOTTO 2 (negozi sub 80)