

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 65/2022 R.G.E.

Giudice alle Esecuzioni: Dott. Massimo Vicini

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

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

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni Dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 23.02.2023 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza - C.so A. Saffi n. 48, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

In data 28.10.2024 il G.E. Dott. Massimo Vicini, vista l'istanza con cui il creditore chiedeva la prosecuzione del procedimento esecutivo già sospeso ex art. 624 bis c.p.c. fino al 25/06/2026; fissando nuova udienza per la comparizione delle parti in data 22/01/2025 - ore 12,00, invitava il CTU a verificare l'attualità della valutazione a suo tempo effettuata e a predisporre un breve supplemento, da depositare entro il 10/01/2025.

La scrivente ha pertanto depositato in data 08.01.2025 un documento riepilogativo, che viene riportato in calce anche alla presente perizia di stima, nel quale si riporta un elenco di tutti i lotti costituiti con la prima perizia originaria depositata in data 12.06.2023, nel quale sono stati oscurati i lotti oggetto di tre successive ordinanze di riduzione rispettivamente in data 21.12.2023, 26.01.2024 e 11.07.2024, per rinuncia da parte del creditore procedente.

La perizia completa di tutti gli allegati, successivamente depositata in data 20.03.2024, in ottemperanza alle disposizioni del 28/10/2024 del G.E. Dott. Massimo Vicini, viene pertanto sostituita integralmente dal presente elaborato peritale di stima immobiliare, aggiornato all'attualità relativamente ai seguenti punti:

- stato occupazionale;
- confini;
- contratti di locazione;
- posizione debitoria delle spese condominiali;
- valori di mercato.

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 del Settore Territorio del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data

03.04.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva
- in riferimento a ciascun immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale, per i beni dai quali hanno avuto origine gli attuali, fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- è stato prodotto l'estratto di mappa attuale;
- la Certificazione notarile indica sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale di ciascun immobile;
- relativamente al certificato di stato civile del debitore esecutato nel caso in oggetto trattasi di società a responsabilità limitata.

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 – POSIZIONE 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)

**Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 25.05.2022 al Reg. Gen. N.
11151 e Reg. Part. 7725**

- a favore di con sede
rappresentata dalla sua mandataria con rappresentanza,
rappresentata e difesa dall'Avv. del Foro di ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in

- a carico di con unico socio e amministratore **Sig.**,
con sede legale in - Frazione

relativamente ai **“*seguenti immobili di proprietà di società così
identificate nel NCEU del Comune di Ravenna (H199) Sezione urbana Ra:***

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 2, Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D, piano T, Rendita Euro 294,38
zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani;**

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 3, Via Giuseppe Garibaldi n. 5, piano T, Rendita Euro 294,38
zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani;**

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 4, (catastalmente) Via della Foca Monica n. 4, piano T Rendita
Euro 973,00 zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 mq;**

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 5, Via della Foca Monica n. 6 piano T Rendita Euro 1329,77
zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 41 mq;**

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 6, Via della Foca Monica n. 8, piano T Rendita Euro 1524,37
zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq;**

**- Foglio 1 Particella 1489 Sub 7, Via della Foca Monica n. 10, piano T Rendita Euro 1524,37
zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq;**

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 8, Via della Foca Monica n. 12, piano T Rendita Euro 973,00

zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 41 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 26, Via Giuseppe Garibaldi n. 5/D, piano 3-4 Rendita Euro 294,38 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 consistenza 3 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 29, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 30 Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 29,54 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 11 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 31, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 45,65 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 17 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 35, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 32,23 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 12 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 37, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 39, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 32,23 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 12 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 41, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 34,91 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 13 mq;

-- Foglio 1 Particella 1489 Sub 42, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 43, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 40,96 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 13 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 50, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 54, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 57, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 58, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 13, Via Giuseppe Cesare Abba n.33, piano T- 1-2-3 Rendita Euro 392,51 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 17, Via Giuseppe Cesare Abba n.41, piano 1-2-3 Rendita Euro 392,51 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani.”

Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione degli immobili riportata sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili, per le destinazioni urbanistico/edilizie di alcuni posti auto in asservimento agli immobili residenziali o agli esercizi commerciali, per l'osservanza della clausola n. 23 del Permesso di Costruire n.140/2007 con il quale è stato realizzato il complesso che si riporta di seguito: "Nei futuri eventuali atti di trasferimento di proprietà delle unità immobiliari oggetto del presente atto, dovrà essere incluso almeno un posto auto pertinenziale per ogni singola unità immobiliare", dopo aver verificato che alcuni posti auto designati alle unità immobiliari con destinazione commerciale a seguito delle precedenti compravendite non sono più disponibili nel complesso e pertanto si è cercato di unificare per quanto possibile dette destinazioni con i relativi posti auto, si propone la vendita dei 23 immobili di cui è composto il compendio nei lotti seguenti così costituiti:

- LOTTO 1 – Villetta binata maisonette sub 13 e posto auto coperto sub 43	LOTTO ESTINTO CAPITOLO ELIMINATO
- LOTTO 2 – Villetta binata maisonette sub 17 e posto auto coperto sub 54	LOTTO ESTINTO - CAPITOLO ELIMINATO
- LOTTO 3 – Appartamento sub 26 e posto auto scoperto sub 30	LOTTO ESTINTO CAPITOLO ELIMINATO
- LOTTO 4 – Appartamento sub 3 e posto auto scoperto sub 29	LOTTO ESTINTO CAPITOLO ELIMINATO
- LOTTO 5 – Appartamento sub 2 e posto auto scoperto sub 31	PAG. 08
- LOTTO 6 – Negozio con portico privato sub 4 e posto auto coperto sub 57	PAG. 25
- LOTTO 7 – Negozio sub 5 e posto auto coperto sub 50	PAG. 42
- LOTTO 8 – Negozio sub 6 e posto auto scoperto sub 39	PAG. 60
- LOTTO 9 – Negozio sub 7 e posto auto scoperto sub 41	PAG. 78
- LOTTO 10 – Negozio sub 8 e posto auto scoperto sub 42	PAG. 96
- LOTTO 11 – N.1 posto auto coperto sub 50	LOTTO ESTINTO CAPITOLO ELIMINATO
- LOTTO 12 – N.1 posto auto scoperto sub 35	PAG.114
- LOTTO 13 – N.1 posto auto coperto sub 58	PAG.129
- RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI	PAG.144

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI

PER OGNI RISPETTIVO LOTTO

LOTTO 5**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 5**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 2

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 7/D Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 294,38, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 63 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 31

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 45,65, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq

Dati di superficie: Totale: 17 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO**

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 5

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –
- il sub 2 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 61 (B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 e da 21 a 26 e sub 73), con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 1 (abitazione)

ragioni , con sub 29 (posto auto) ragioni , con sub 30 (posto auto) ragioni - e sub 31 (posti auto) ragioni salvo altri;

- il sub 31 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 30 (posto auto) ragioni - , con sub 29 (posto auto) ragioni e con sub 2 (abitazione) ragioni , salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 5

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento bilocale ubicato al piano terra con ampia esclusiva in Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato “Residence Mediterraneo” Via della Foca Monica (già via D’Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L’immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano terra mq 55,70, corte esclusiva mq 69,70 lato cortile condominiale. Posto auto scoperto di mq 17,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato “A” che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato “B” che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "A" e internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 20,00, ripostiglio di mq 8,10, bagno di mq 4,10 finestrato, camera di mq 13,40. Altezza dei locali abitabili ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 17,00 è ubicato nella corte condominiale e identificato a terra.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- portoncino di ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nel bagno;
- pavimento in generale in tutta l'unità in listelli in legno particolarmente usurato nella zona cottura e pavimento nel bagno invece in piastrelle di tipo ceramico,
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori;
- impianto di climatizzazione con split a parete;

- impianto solare termico centralizzato;
- utenze autonome con eccezione del riscaldamento e acqua calda sanitaria.

La corte esclusiva è totalmente recintata con cancellata in profili di acciaio verniciato. E' mantenuta a prato con una parte pavimentata lungo il perimetro del fabbricato che rimane coperta dello sportico dei balconi del piano primo.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello ma lo stato conservativo è mediocre. Come già accennato il pavimento in legno nella zona cottura è molto usurato e da levigare e anche il portoncino di ingresso evidenzia segni di usura. Di questi fattori si terrà in considerazione nella stima.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 5

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 5

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile era oggetto di contratto di locazione. Successivamente in data 13.06.2024 i conduttori liberando l'immobile hanno consegnato le chiavi al Custode e dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna alla data del 07.01.2025 in via Giuseppe Garibaldi, 7/D non risultano persone residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

In data 13.06.2024 l'immobile è stato liberato e le chiavi sono state consegnate dai conduttori al Custode. Si allegano visure estratte in anagrafe tributaria presso Agenzia Entrate Ravenna alla data del 03.01.2025.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 5

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 5

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a Conselice e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in

data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 5

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere*

stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;

- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
- 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*

8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza*

alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del "Residence

Mediterraneo”, di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore di e di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale Amministratore pro tempore subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
- installazione porta retro palazzina;
- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024**SUB 2 - ABITAZIONE**

Importo spese annue previste: Euro 961,88

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 4.122,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 31 – POSTO AUTO (distinto come unità 30 nel riparto)

Importo spese annue: euro 4,13.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 0,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 4.122,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 5

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**Iscrizioni**

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-

17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 5

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 5

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Gli immobili risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dei titoli autorizzativi.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L’area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d’area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 5**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili aggiornate al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ampia corte esclusiva, del mediocre stato manutentivo, della disponibilità dell'immobile in quanto liberato dal contratto di locazione in essere, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 5					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D					
Appartamento al piano terra con corte esclusiva e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi.					
<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>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 2 (A/3)					
Locali abitativi PT	55,70	100%	55,70		
Corte esclusiva lato cortile interno	69,70	10%	6,97		
		<i>Totale</i>	<i>62,67</i>	<i>1.850</i>	<i>115.939,50</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 29 (C/6)					
Posto auto scoperto	17,00	100%	17,00		
		<i>Totale</i>	<i>17,00</i>	<i>900</i>	<i>15.300,00</i>
		<i>Totale</i>	<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>131.239,50</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 4.122,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>127.117,50</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>127.117,50</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne				Euro	- 3.000,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>124.117,50</i>
LOTTO 5 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	124.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	18.600,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	105.400,00
LOTTO 5 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	105.000,00

LOTTO 6**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 6**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1- Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 4

Indirizzo: Via Della Foca Monica n. 4 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 973,00, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 30 mq

Dati di superficie: Totale: 36 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 57

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 6

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –

- il sub 4 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 3 (abitazione) ragioni, salvo altri;

- il sub 57 (posto auto coperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 58 (posto auto) e sub 8 (negozi) ragioni, con sub 56 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 6

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra con porticato esclusivo in Via della Foca Monica n. 4 e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Gli immobili sono costituiti dalle seguenti superfici lorde arrot.: negozio al piano terra mq 38,70, portico esclusivo mq 19,00. Posto auto coperto di mq 14,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi

e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "A" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 26,70, disimpegno di mq 1,60, bagno di mq 4,50 finestrato e un portico esclusivo di mq 18,00 accessibile solo dal lato strada. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,40 c.a.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con due accessi sul lato del portico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- utenze autonome.

Il portico esclusivo totalmente pavimentato con piastrelle in gres per esterni è recintato e delimitato sul lato a confine con il cortile condominiale da barriera in profili di acciaio verniciato.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario e lo stato conservativo è buono.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 6

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 6

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Gli immobili risultano liberi.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 6

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 6

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 6

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune servitù e obblighi

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premessso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta'*

di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;

- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
- 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
- 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
- 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
- 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*

11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del “Residence Mediterraneo”, di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore di e di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale 'Amministratore pro temporesubentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:
- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso

corrimano;

- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
- installazione porta retro palazzina;
- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 4 – Negozio (distinto come unità 23 nel riparto)

Importo spese annue previste: Euro 337,91

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 1.190,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 57 – POSTO AUTO (distinto come unità 57 nel riparto)

Importo spese annue: euro 20,98.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 38,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 1.228,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 6

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 6

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 6

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**

- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.**

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6
Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 6**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto coperti tra 1.100 e 1.650 Euro/mq. Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli ad attività di bar/pub/gelateria ecc... e la zona pertanto non riesce a suscitare interesse per la destinazione a esercizio commerciale di vicinato non essendo un punto centrale di transito pedonale.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, del portico esclusivo, dello stato manutentivo buono, dell'immediata disponibilità del

bene, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 6					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 4					
Negozio al piano terra con porticato esclusivo e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento.					
<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>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 4 (C/1)					
Negozio al PT	38,70	100%	38,70		
Portico esclusivo	19,00	20%	3,80		
		<i>Totale</i>	<i>42,50</i>	<i>1.600</i>	<i>68.000,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 57 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.200</i>	<i>16.800,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>84.800,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 1.228,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>83.572,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>83.572,00</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>83.572,00</i>
LOTTO 6 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	84.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	12.600,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	71.400,00
LOTTO 6 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	71.000,00

LOTTO 7**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 7**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 5

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 6 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.329,77, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 41 mq

Dati di superficie: Totale: 46 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 50

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 7

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –

- il sub 5 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 13 (abitazione) e sub 43 (posto auto) ragioni, con sub 6 (negozi) e ragioni, con sub 44 (posto auto) ragioni, con sub 45 (posto auto) ragioni, con sub 46 (posto auto) ragioni–, salvo altri;

- il sub 50 (posto auto coperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 49 (posto auto) ragioni, con sub 6 (negozi) ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 7

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 6 e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio al piano terra di mq 49,00 e posto auto coperto di mq 14,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese

le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 38,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;

- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 7

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 7

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente gli immobili risultano nella disponibilità della proprietà.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 7

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 7

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 7

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e obblighi

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premessso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere*

stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;

- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
- 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*

8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza*

alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del "Residence

Mediterraneo”, di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e
di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale Amministratore pro tempore
..... subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data
30/05/2024, risulta che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
 - ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
 - pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
 - installazione porta retro palazzina;
 - illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024**SUB 5 – Negozio (distinto come unità 24 nel riparto)**

Importo spese annue previste: Euro 391,06

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 1.343,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 50 – POSTO AUTO (distinto come unità 49 nel riparto)

Importo spese annue: euro 21,91.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 39,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 1.382,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 7

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**Iscrizioni**

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)
gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 7

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 7

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007. Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 7

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq. Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli ad attività di bar/pub/gelateria ecc... e la zona pertanto non riesce a suscitare interesse per la destinazione a esercizio commerciale di vicinato non essendo un punto centrale di transito pedonale.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 7					
RAVENNA - Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 6					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguaglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 5 (C/1)					
Negozio al PT	49,00	100%	49,00		
		<i>Totale</i>	<i>49,00</i>	<i>1.600</i>	<i>78.400,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 50 (C/6)					

Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.200</i>	<i>16.800,00</i>
			Totale	Euro	95.200,00
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 1.382,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>93.818,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>93.818,00</i>
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne				Euro	- 18.763,36
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>75.054,40</i>
LOTTO 7 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	75.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL		15%		Euro	11.250,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	63.750,00
LOTTO 7 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	64.000,00

LOTTO 8**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 8**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 6

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 8 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.524,37, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq

Dati di superficie: Totale: 53 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 39

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,23, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 8

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –

- il sub 6 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 5 e sub 7 (negozi), con sub 50 (posto auto) ragioni, con sub 47 (posto auto) ragioni, con sub 48 (posto auto) ragioni, con sub 49 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 39 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 38 (posto auto) ragioni -, con sub 40 (posto auto) ragioni –, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 8

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 8 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato “Residence Mediterraneo” Via della Foca Monica (già via D’Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio di mq 56,00 e posto auto scoperto di mq 12,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato “A” che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato “B” che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e

del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 44,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 12,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 8

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 8

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Gli immobili risultano liberi.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 8

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 8

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare origine all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in

data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 8

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*

3. *ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*

10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilit .
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino

eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne."

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del "Residence Mediterraneo", di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale
- subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:
- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente

all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:

- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;

- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;

- installazione porta retro palazzina;

- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 6 – Negozio (distinto come unità 25 nel riparto)

Importo spese annue previste: Euro 449,69

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 1.401,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 39 – POSTO AUTO (distinto come unità 38 nel riparto)

Importo spese annue: euro 2,80.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 0,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 1.401,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 8

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-*

17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 8

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;

- si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 8

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 8

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre

2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli ad attività di bar/pub/gelateria ecc... e la zona pertanto non riesce a suscitare interesse per la destinazione a esercizio commerciale di vicinato non essendo un punto centrale di transito pedonale.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 8					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 8					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 6 (C/1)					
Negozio al PT	56,00	100%	56,00		
		<i>Totale</i>	<i>56,00</i>	<i>1.600</i>	<i>89.600,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 39 (C/6)					
Posto auto scoperto	12,00	100%	12,00		
		<i>Totale</i>	<i>12,00</i>	<i>900</i>	<i>10.800,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>100.400,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				<i>Euro</i>	<i>- 1.401,00</i>

	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	98.999,00
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti		Euro	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	98.999,80
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne		Euro	- 19.799,79
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	79.199,20
LOTTO 8 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	79.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	11.850,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	67.150,00
LOTTO 8 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	67.000,00

LOTTO 9**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 9**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199)- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 7

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 10 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.524,37, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq

Dati di superficie: Totale: 53 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 41

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 34,91, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq

Dati di superficie: Totale: 13 mq

Parti comuni**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4

B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62 via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 9

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –

- il sub 7 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 6 (negozi), con sub 8 (negozi) ragioni e con sub 54 (posto auto) ragioni, con sub 51 (posto auto) ragioni, con sub 52 (posto auto) ragioni, con sub 53 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 41 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 40 (posto auto) ragioni - e con sub 42 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 9

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 10 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato “Residence Mediterraneo” Via della Foca Monica (già via D’Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio al piano terra di mq 56,00 e posto auto scoperto di mq 13,00.

Il complesso edilizio è costituito da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato “A” che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato “B” che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese

le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 44,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 13,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita. Gli intonaci presentano dei punti in cui sono già stati realizzati degli interventi di ripristino. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 9

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 9

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Gli immobili risultano liberi.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 9

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 9

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare origine all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in

data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 9

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino*

della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;

- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
- 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
- 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
- 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle*

aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;

10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilità.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. Il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo è consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sarà contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune è sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e

continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del "Residence Mediterraneo", di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale Amministratore pro tempore subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
- installazione porta retro palazzina;
- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 7 – Negozio (distinto come unità 26 nel riparto)

Importo spese annue previste: Euro 449,69

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 1.403,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 41 – POSTO AUTO (distinto come unità 40 nel riparto)

Importo spese annue: euro 3,95.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 0,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 1.403,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 9

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**Iscrizioni**

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-

17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 9

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;

- si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 9

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 9

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre

2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli ad attività di bar/pub/gelateria ecc... e la zona pertanto non riesce a suscitare interesse per la destinazione a esercizio commerciale di vicinato non essendo un punto centrale di transito pedonale.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità per le quali in parte si è già intervenuti, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 9					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 10					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 7 (C/1)					
Negozio al PT	56,00	100%	56,00		
		<i>Totale</i>	<i>56,00</i>	<i>1.600</i>	<i>89.600,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 41 (C/6)					
Posto auto scoperto	13,00	100%	13,00		
		<i>Totale</i>	<i>13,00</i>	<i>900</i>	<i>11.700,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>101.300,00</i>

A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario		Euro	- 1.403,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>99.897,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti		Euro	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>99.897,00</i>
A detrarre importo a forfait considerato del 15% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne		Euro	- 14.984,55
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>84.912,45</i>
LOTTO 9 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	85.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	12.750,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	72.250,00
LOTTO 9 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	72.000,00

LOTTO 10**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 10**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 8

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 12 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.329,77, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 41 mq

Dati di superficie: Totale: 46 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 42

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,86, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq

Dati di superficie: Totale: 10 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 10

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –;

- il sub 8 (negozio) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 7 (negozio), con sub 57 e sub 58 (posti auto) ragioni, con sub 20 (abitazione), con sub 59 e sub 60 (posti auto) ragioni, con sub 55 (posto auto) ragioni e con sub 56 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 42 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 41 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 10

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 12 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L'immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrotondate: negozio al piano terra mq 49,00 e posto auto scoperto di mq 10,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese

le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 38,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 10,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato quanto completato. Risultano alcuni punti prese sono mancanti di porta frutti, frutti e placche per i lavori di riprese dell'intonaco dove aveva subito ammaloramenti per le infiltrazioni. Il completamento, la verifica della regolarità e il funzionamento degli impianti degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma risultano necessari alcuni interventi per sistemare l'intonaco ammalorato per l'umidità di risalita. Sono inoltre necessari interventi di completamento dell'impianto elettrico. In alcune pareti l'intonaco è da completare a civile e occorrerà successivamente intervenire con due mani di tinteggiatura per coprire le zone già oggetto di intervento lasciate ad intonaco grezzo. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 10

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 10

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Gli immobili risultano liberi.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in

Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 10

(Quesito n. 14)

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

I – PROVENIENZA - LOTTO 10

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in

data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 10

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

"premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*

2. *ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
3. *ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*

9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a*

escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del "Residence Mediterraneo", di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e di

seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale

subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
- installazione porta retro palazzina;
- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 8 – Negozio (distinto come unità 27 nel riparto)

Importo spese annue previste: Euro 394,12

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 1.229,00** comprensiva del saldo rendiconto consuntivo precedente.

SUB 42 – POSTO AUTO (distinto come unità 41 nel riparto)

Importo spese annue: euro 3,04.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 0,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per le unità in oggetto, di **Euro 1.229,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 10

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 10

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 10

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a “Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007. Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L’area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 10**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA
Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq.
Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli ad attività di bar/pub/gelateria ecc... e la zona pertanto non riesce a suscitare interesse per la destinazione a esercizio commerciale di vicinato non essendo un punto centrale di transito pedonale.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle opere necessarie per il completamento e gli interventi relativi alle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito aggiornate al Preventivo 2023/2024 e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 10					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 12					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi.					
<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>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 8 (C/1)					
Negozio al PT	49,00	100%	49,00		
		<i>Totale</i>	<i>49,00</i>	<i>1.600</i>	<i>78.400,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 42 (C/6)					
Posto auto scoperto	10,00	100%	10,00		
		<i>Totale</i>	<i>10,00</i>	<i>900</i>	<i>9.000,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>87.400,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				<i>Euro</i>	<i>- 1.229,00</i>
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>86.171,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				<i>Euro</i>	<i>- 0,00</i>

	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>86.171,00</i>
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari e completamento delle finiture interne		Euro	- 17.234,20
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>68.936,80</i>
LOTTO 10 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	69.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	10.350,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	58.650,00
LOTTO 10 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	59.000,00

LOTTO 12**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 12**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 35

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,23, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprietà per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 12

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –;

- il sub 35 (posto auto coperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 34 (posto auto) ragioni -, con sub 36 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 12

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di posto auto scoperto a piano terra di mq 12,00, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

115/145

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinate (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il posto auto scoperto di mq 12,00 è ubicato nella corte interna del complesso edilizio e identificato a terra.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 12

(Quesito n.2)

L'unità immobiliare è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 12

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

L'unità immobiliare risulta libera.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 12

(Quesito n. 14)

Il bene è di proprietà di una società a responsabilità limitata.

I – PROVENIENZA - LOTTO 12

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 12

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;
2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;
3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;
4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;
5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;

6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti*

tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del “Residence Mediterraneo”, di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale subentrato alla precedente amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:
 - il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
 - è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
 - si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
 - ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
 - pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
 - installazione porta retro palazzina;
 - illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

122 / 145

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 35 – POSTO AUTO (distinto come unità 34 nel riparto)

Importo spese annue: euro 2,80.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 5,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per l'unità in oggetto, di **Euro 5,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 12

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 12

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 12

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.**

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 12

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre

2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA
Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Posti auto scoperti tra 880 e 1.300 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo generale del fabbricato.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 12					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi snc					
N.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobile libero.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 35 (C/6)					
Posto auto scoperto	12,00	100%	12,00		
		<i>Totale</i>	<i>12,00</i>	<i>900</i>	<i>10.800,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>10.800,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 5,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>10.795,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>10.795,00</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>10.795,00</i>
LOTTO 12 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	11.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	1.650,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	9.350,00
LOTTO 12 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	9.000,00

LOTTO 13**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 13**

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

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 58

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 13

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti alla data del 03.01.2025 ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni –, con mappale 32 (edif.) ragioni – – – –; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni –;

- il sub 58 (posto auto coperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 57 (posto auto) e con il sub 8 (negozi) ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 13

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di posto auto coperto di mq 14,00 a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

130/145

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 13

(Quesito n.2)

L'unità immobiliare è di proprietà di una società a responsabilità limitata che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 13**

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

L'unità immobiliare risulta libera.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 13

(Quesito n. 14)

Il bene è di proprietà di una società a responsabilità limitata.

I – PROVENIENZA - LOTTO 13

(Quesito n.8)

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

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla Società proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di nata il 27.07.1945 a e deceduta il 09.01.2005 den. n.5 vol.1103, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 13

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

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

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;
2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;
3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;
4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;
5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;

6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti*

tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente per la documentazione condominiale del “Residence Mediterraneo”, di cui le unità in oggetto sono parte:

- alla data del 12.06.2023 presso l'amministratore e
di seguito in data 20.01.2025 presso l'attuale
..... subentrato alla precedente
amministrazione con nomina in data 30/05/2024, risulta che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 26 settembre 2024 con l'approvazione del bilancio preventivo di esercizio dal 01.11.2023 al 31.10.2024 nel quale i condomini hanno deliberato di raccogliere preventivi relativamente ai seguenti lavori:
- ripristino intonaco parti ammalorate palazzina e tinteggiatura del vano scala, compreso corrimano;
- pulizia veletta e verifica della possibilità dell'installazione di una protezione all'interno del vano ...;
- installazione porta retro palazzina;
- illuminazione esterna e preventivo per riempimento e chiusura del pavimento di cemento, dove sono attualmente i fari a terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate (lotti tutti estinti) ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Riparto rendiconto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2023 – 31.10.2024

SUB 58 – POSTO AUTO (distinto come unità 57 nel riparto)

Importo spese annue: euro 20,98.

Risulta una rata scaduta al 09.09.2024 pari a **Euro 38,00**.

Risulta un importo a debito totale, da corrispondere per l'unità in oggetto, di **Euro 38,00** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 13

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

4. Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-*

17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 13

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 13

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.**

Difformità edilizie

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

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

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

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 13

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni aggiornate disponibili fino al 1° semestre

2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA
Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Posti auto coperti tra 1.100 e 1.650 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo generale del fabbricato.

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

RGE 65/2022					
LOTTO 13					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi snc					
N.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobile libero.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 58 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.200</i>	<i>16.800,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>16.800,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 38,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.762,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.762,00</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.762,00</i>
LOTTO 13 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	17.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	2.550,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	14.450,00
LOTTO 13 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	14.000,00

RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI

LOTTO N.	Sub unità imm./ tipologia	Valore comm.le	Valore base asta
LOTTO 1	Sub 13 + Sub 43 Villetta + p. auto coperto	Euro 168.000,00	Euro 143.000,00
LOTTO 2	Sub 17 + Sub 54 Villetta + p. auto coperto	Euro 170.000,00	Euro 145.000,00
LOTTO 3	Sub 26 + Sub 30 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 114.000,00	Euro 97.000,00
LOTTO 4	Sub 3 + Sub 29 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 133.000,00	Euro 113.000,00
LOTTO 5	Sub 2 + Sub 31 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 124.000,00	Euro 105.000,00
LOTTO 6	Sub 4 + Sub 57 Negozio + p. auto coperto	Euro 84.000,00	Euro 71.000,00
LOTTO 7	Sub 5 + Sub 50 Negozio + p. auto coperto	Euro 75.000,00	Euro 64.000,00
LOTTO 8	Sub 6 + Sub 39 Negozio + p. auto scoperto	Euro 79.000,00	Euro 67.000,00
LOTTO 9	Sub 7 + Sub 41 Negozio + p. auto scoperto	Euro 85.000,00	Euro 72.000,00
LOTTO 10	Sub 8 + Sub 42 Negozio + p. auto scoperto	Euro 69.000,00	Euro 59.000,00
LOTTO 11	Sub 50 + p. auto scoperto	Euro 16.000,00	Euro 14.000,00
LOTTO 12	Sub 35 p. auto scoperto	Euro 11.000,00	Euro 9.000,00
LOTTO 13	Sub 58 p. auto coperto	Euro 17.000,00	Euro 14.000,00

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 10.03.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTI 5-6-7-8-9-10-12-13
2. Documentazione fotografica LOTTI 5-6-7-8-9-10-12-13
3. Atti di provenienza
4. Certificazione ipotecaria e catastale ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate – aggiornamento 1° sem 2024
8. Estratti bilanci condominiali aggiornati al 20.01.2025, regolamento e polizza globale fabbricati con ultima quietanza
9. Visure estratte presso Agenzia Entrate anagrafe tributaria – contratto locazione lotto 5
10. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
11. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati per la predisposizione dell'ordinanza di vendita