

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 151/2018 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 27

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

Mail studiomenelli@libero.it - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, maggio 2019

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2018 R.G.E.

Promosso da:

(avv. ----- e avv. -----)

Contro:

* * *

LOTTO N. 27

ABITAZIONE A PIANO TERZO CON POSTO AUTO COPERTO E CANTINA A

PIANO TERRA SITA A RAVENNA (RA) IN VIA LAGO DI BOLSENA N. 13,

DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA,

SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 47, PARTICELLA 516, SUB. 68, 99 E 119

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico nell'ambito di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale al piano terzo, accessibile da vano scala comune e ascensore, oltre a cantina e posto auto coperto a piano terra.

L'immobile è situato in Comune di Ravenna, in zona periferica di carattere residenziale di buona qualità insediativa, nel quadrante Nord della città ed in prossimità dell'asse viario di circonvallazione esterno, in zona comunque dotata di servizi, facilmente accessibile e con buona quantità di parcheggi,

L'immobile, con accesso da via Lago di Bolsena n. 13 attraverso un'area frontistante libera e da un vano scala comune dotato di ascensore a servizio di sei appartamenti su tre piani, è costituita da: a piano terzo, ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, balcone; a piano terra, posto auto coperto e cantina.

Lo stato di conservazione è discreto.

Superficie reale: appartamento circa mq 110, terrazzi circa mq 4,40, posto auto coperto circa mq 20,00, cantina circa mq 8,00. Superficie commerciale: circa mq 113,30 per l'abitazione, circa mq 20,00 per il posto auto coperto.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in cemento armato intelaiata
 - solai presumibilmente in latero cemento
 - solaio di copertura in latero cemento, con copertura piana accessibile a fini manutentivi;
- finiture esterne del fabbricato e delle unità immobiliare:
 - murature esterne intonacate e tinteggiate, con il prospetto principale rivestito in mattoni faccia-vista;
 - infissi esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC nella zona notte;
 - pavimentazione esterna dei terrazzi in ceramica da esterno;

- soglie e davanzali in pietra chiara;
- parapetti di balconi in acciaio a motivo semplice
- lattoneria in lamiera;
- pavimentazione delle scale in marmo
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, in genere di colore chiaro
 - porte interne tamburate in legno laccato
 - accesso alle unità attraverso portoncino di sicurezza
 - nella zona notte, pavimentazione interna in ceramica, con battiscopa in ceramica
 - nella zona giorno, pavimentazione in ceramica, con battiscopa in ceramica
 - pavimentazione e rivestimento nei bagni in ceramica
 - bagno/WC dotato di sanitari e rubinetterie standard, con doccia e vasca in nicchia
 - impianto di riscaldamento centralizzato con contacalorie e caloriferi nei vani, oltre a acqua calda sanitaria autonoma, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - impianto elettrico sottotraccia con citofono, impianto TV, telefonico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è discreto, con caratteristiche e le finiture di

discreta qualità risalenti al periodo di costruzione

- a piano terra, posto auto coperto e cantina con porta metallica, pavimentazione in cemento industriale, pareti con blocchi di cemento a vista e soffitto intonacato e tinteggiato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 12/04/2019, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati in

Catasto:

beni intestati a:

- ----- con sede in -----, C.F. -----, **Proprietà per 1/1**

così distinti:

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 516, Sub. 68, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale: totale: 111 m², totale escluse aree scoperte: 110 m², Rendita Euro 495,80, via Lago di Bolsena n. 13, piano 3
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 516, Sub. 99, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 m², Superficie catastale: totale: 20 m², Rendita Euro 53,97, via Lago di Bolsena n. 11, piano T
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 516, Sub. 119, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 m², Superficie catastale: totale: 8 m², Rendita Euro 20,14, via Lago di Bolsena n. 13, piano T

Dette unità immobiliari insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune

di Ravenna:

- Catasto Terreni, Comune di Ravenna, Sezione Urbana Ravenna, Foglio 47, Particella 516, Qualità Ente Urbano, Superficie 36 are 50 ca

Alle unità immobiliari sopradette afferiscono i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 47:

- Particella 502, B.C.N.C. (area comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 507, Sub. 1, B.C.C. (cabina elettrica comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 508, B.C.N.C. (stradello comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 516, Sub. 55, B.C.N.C. (corte e tettoia comune a tutti i sub.)
- Particella 516, Sub. 105, B.C.N.C. (ingresso, vano ascensore, locale macchine comune ai sub. 56, 57, 62, 63, 68, 69)
- Particella 516, Sub. 108, B.C.N.C. (disimpegno, locale contatori, servizio comune ai sub. da 56 a 74 e da 109 a 125)
- Particella 517, B.C.N.C. (area comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 07/03/2019) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

-----, B.C.N.C., salvi altri apparenti al Catasto Terreni/Fabbricati o variazioni

intervenute.

In merito alla delimitazione delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamento e le mappe storiche che hanno originato le dividenti.

PROPRIETÀ

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 12/04/2019 intestati a:

- ----- con sede in -----, C.F.-----, **Proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018, redatta su incarico del procedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Relativamente ai subb. 68 e 119, nell'atto di provenienza e più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 06/11/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959/15.031, trascritto a Ravenna il 10/11/2003 ai nn. 25.134/15.668), la proprietà veniva individuata analogamente.

Relativamente al sub. 99, nell'atto di provenienza del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (BO), Rep. 3.446/1.879, la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 e depositata agli atti:

“IMMOBILE 1

“Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità immobiliari, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio ROSSI ANGELELISA del 20/05/2016 Rep. 3446/1879, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. 5800 Reg. Gen.

8953 del 01/06/2016, della società ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.

Risulta trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **10465** Reg. Gen. **16447** del **05/07/2004**, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto a ministero Notaio VALERIO VISCO del 28/05/2004 Rep. 25909/5282, da -----, a -----

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui la porzione fa parte, (nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, all'epoca mappale 18), era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CONTE ANNA MARIA del 21/12/1995 Rep. 110296/11811, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. part. **11526** Reg. Gen. **17059** del **30/12/1995**, dalla società ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.

[...]

IMMOBILE 6

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità immobiliari distinte alla sezione urbana RA foglio 47 mappale 516 subalterni 13-16-25-56-62-68-34-75-76-77, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CONTE ANNAMARIA del 06/11/2003 Rep. 123959/15031, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 15668 Reg. Gen. 25134 del 10/11/2003, dalla società -----con sede a -----, titolare della piena proprietà.

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui la porzione fa parte, (nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, all'epoca mappale 18), era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CONTE ANNA MARIA del 21/12/1995 Rep. 110296/11811, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **11526** Reg. Gen. **17059** del **30/12/1995**, dalla società -----con sede a -----, titolare della piena proprietà.”

Quale atto di provenienza e più prossimo titolo d'acquisto (relativamente ai subb. 68 e 119), si riporta in allegato l'atto di compravendita del 06/11/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959/15.031, trascritto a Ravenna il 10/11/2003 ai nn. 25.134/15.668.

Quale atto di provenienza (relativamente al sub. 99), si riporta in allegato l'atto di fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (RA), Rep. 3.446/1.879.

Quale più prossimo titolo d'acquisto (relativamente al sub. 99), si riporta in allegato l'atto di compravendita del 21/12/1995, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep.

110.296/11.811.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 (riferita al 16/05/2018) e depositata agli atti:

“TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. **5030** Reg. Gen. **7795 del 14/05/2018**,

a favore -----, con sede -----,

Codice Fiscale:-----

Contro: -----, sede -----, Codice Fiscale:-----, titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell’Ufficiale Giudiziario sede: Ravenna del 23/04/2018 Rep. 1169.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. **2536** Reg. Gen. **3935 del 12/03/2018**,

a favore -----, con sede in -----, Codice Fiscale: -----

contro: -----, sede -----, Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell’Unep Tribunale di Ravenna sede: Ravenna del 26/01/2018 Rep. 275/2018.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana RA, Foglio 47 mappale 516 subalterni 100, 101, 102, 103, 104, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. **3385** Reg. Gen. **15774 del 07/08/2009**, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di una apertura di credito di Euro 500.000,00, da restituire in anni 1, mesi 7

a favore -----, con sede in -----, Codice Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro: -----, sede: -----,

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14**

----- sede: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 1-2-3**

Titolo: Contratto di apertura di credito del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21935/3435.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. 1122 Reg. Gen. 5845 del 01/04/2011, atto a ministero Notaio PALMIERI VINCENZO del 02/03/2011 Rep. 359570/35310 –atto integrativo di apertura di credito-

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3384 Reg. Gen. 15773 del 07/08/2009, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di una apertura di credito di Euro 500.000,00, da restituire in anni 1, mesi 7

a favore -----, con sede in -----, Codi Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro: -----, sede: -----,

Codice Fiscale:-----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14**

----- sede:-----

Codice Fiscale:-----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 1-2-3**

Titolo: Contratto di apertura di credito del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21934/3434.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. 1123 Reg. Gen. 5846 del 01/04/2011, atto a ministero Notaio PALMIERI VINCENZO del 02/03/2011 Rep. 359571/35311 –atto integrativo di apertura di credito-

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3383 Reg. Gen. 15772 del 07/08/2009, per la somma di Euro 6.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di credito di Euro 3.000.000,00, da restituire in anni 20

a favore -----, con sede in -----, Codi Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro:

-----, sede: -----,

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14**

----- sede: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 1-2-3**

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21933/3433.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. 27 Reg. Gen. 315 del 07/01/2013, atto a ministero Notaio

SCARANO ERALDO del 10/12/2012 Rep. 134989/32388 – frazionamento in quota- Capitale di Euro 2.689.998,76 Ipoteca di Euro 5.860.000,00

Su tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3382 Reg. Gen. 15771 del 07/08/2009, per la somma di Euro 16.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di credito di Euro 8.000.000,00, da restituire in anni 20

a favore -----, con sede in -----, Codi Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro:

-----, sede:-----,

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14**

----- sede: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà **IMMOBILE 1-2-3**

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21932/3432.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 4151 Reg. Gen. 18919 del 18/09/2002, per la somma di Euro 1.930.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di credito di Euro 965.000,00, da restituire in anni 20

a favore -----, con sede in -----, Codice Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro: -----sede: -----, Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio CONTE ANNAMARIA del 12/09/2002 Rep. 121949/14402.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Foglio 47 mappale 516 subalterno 50, sez. urb. RA.”

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile, rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 08/04/2019, non risultano

ulteriori e successive trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- trascrizione nn. 7.795/5.030 del 14/05/2018
- trascrizione nn. 3.935/2.536 del 12/03/2018
- iscrizione nn. 15.774/3.385 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 15.773/3.384 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 15.772/3.383 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 15.771/3.382 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 18.919/4.151 del 18/09/2002

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Si è provveduto alla estrazione delle visure catastali e delle planimetrie catastali (riportate in allegato).

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, non si segnalano evidenti difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, che potranno comunque essere eventualmente regolarizzate dal futuro acquirente a propria cura e spese.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e depositata agli atti, nonché quanto riportato negli atti di provenienza e nei più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 06/11/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959/15.031, trascritto a Ravenna il 10/11/2003 ai nn. 25.134/15.668; atto di

fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (RA), Rep. 3.446/1.879; atto di compravendita del 21/12/1995, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 110.296/11.811), rimandando ogni eventuale ulteriore controllo a cura del professionista delegato, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 07/03/2019 congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Daniele Diamanti, l'immobile veniva riferito occupato dalla società -----, che lo utilizzava come foresteria a favore del proprio personale.

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile nel suo complesso risulta essere oggetto di un contratto di locazione stipulato il 05/10/2017, registrato a Ravenna il 27/10/2017 al n. 6208, serie 3T, tra l'----- con sede a ----- in via -----, C.F. -----, e la società esecutata.

Relativamente alla data di registrazione del contratto, questa risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/05/2018 ed anche alla notifica dell'atto del 23/04/2018.

Il contratto n. 6208, serie 3T, fornito dall'Agenzia delle Entrate senza ulteriori proroghe, riporta:

“Il locatore concede in locazione ad uso foresteria al conduttore che accetta l'unità immobiliare costituita da un appartamento situato a Ravenna, in via Lago di Bolsena n. 13, posto al terzo piano, meglio identificato al NCEU del Comune di Ravenna al Foglio 47, Part. 516, sub. 68, zona 3, cat. A/3, cl. 2, di 6 vani, rendita € 495,80;

Il contratto ha la durata di un anno, e cioè dal 01/10/2017 al 30/09/2018. Il presente contratto si intende a termine, con esclusione del tacito rinnovo senza obbligo delle parti di intimare disdetta all'altra parte. Almeno tre mesi prima della scadenza il Conduttore dovrà contattare il Locatore per confermare le modalità di riconsegna dell'appartamento.

Il canone di locazione annuale viene stabilito ed accettato dalle parti nella somma di € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00) da corrispondersi in dodici rate mensili

anticipate di € 600,00 (Euro seicento/00) ciascuna da corrispondersi entro il giorno 5 di ciascun mese.”

L'Agenzia delle Entrate non ha fornito interrogazione dell'atto, che appare dunque scaduto. La società esecutata ha tuttavia fornito ricevuta (senza estremi specifici riconducibili all'immobile o al contratto citato) di presentazione di adempimenti successivi del 05/10/2018 indicante proroga fino al 30/09/2019.

In merito alla opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di affitto, considerando questo antecedente alla trascrizione del pignoramento, si valuta l'efficacia del contratto se effettivamente prorogato e sino alla data prorogata. In ragione della prossima scadenza, si riterrà in ogni caso l'immobile libero al decreto di trasferimento.

In merito alla congruità del canone del contratto di locazione, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per il Comune di Ravenna, in fascia Semicentrale, zona cintura alla zona Centrale, codice di zona C1, Microzona 0, per le abitazioni economiche in stato conservativo normale (min €/mq/mese 5,20/max €/mq/mese 6,10): e per le autorimesse in stato conservativo normale (min €/mq/mese 3,10/max €/mq/mese 4,00) ed utilizzando in analogia i parametri e le detrazioni che si applicheranno per la stima del valore dell'immobile, si avrebbe un canone di locazione mensile di circa € 650,00, corrispondente a circa € 7.800,00 annui. Pertanto, in libero mercato e ad oggi, potrebbe essere possibile attendersi un canone di locazione leggermente superiore a quello in essere.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli” in cui vengono indicati anche quelli di futura cancellazione.

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 (riferita al 16/05/2018) e depositata agli atti:

“**Convenzione edilizia** trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. 8602 Reg. Gen. 13308 del 11/08/1999,

a favore **COMUNE DI RAVENNA**, sede: Ravenna (RA),

Codice Fiscale: 00354730392

Contro: -----, sede: -----, Codice Fiscale:-----,

Titolo: atto a ministero Notaio VALERIO VISCO del 05/08/1999 Rep. 16345/1818

Riguarda le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 47 mappali 134, 138, 521 e 523.”

Nella sezione D della citata nota di trascrizione viene riportato:

“LA SOCIETÀ ----- SI E IMPEGNATA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI RAVENNA AD ATTUARE IL PROGETTO UNITARIO SUL TERRENO SITO IN RAVENNA CENSITO AL NCT AL FOGLIO 47 MAPPALI 134-138-521-523, IN CONFORMITÀ ALLE NORME VIGENTI ED AL PROGETTO CHE FA PARTE INTEGRANTE DEL TRASCRIVENDO ATTO. INOLTRE SI E IMPEGNATA AD ASSUMERE TUTTI GLI ALTRI DESCRITTI NEL TITOLO.”

Benché non indicato nella relazione notarile citata, l’immobile in oggetto risulta inoltre oggetto della nota di trascrizione nn. 5.863/3.946 del 12/03/2003 per atto notarile pubblico del 03/03/2003, Notaio A. Conte, Rep. 122655/14654 per atto tra vivi (convenzione edilizia), inerente le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 47, Particella 134, 138, 516, 521 e 523, a favore di COMUNE DI RAVENNA, con sede a Ravenna (RA), C.F. 00354730392, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro -----, con sede a -----, C.F. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Nella sezione D della citata nota di trascrizione viene riportato:

“PREMESSO - CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 134 DEL 21 DICEMBRE 2000 E STATO APPROVATO UN PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA MEDIANTE UTILIZZO DELLA QUOTA DEL 15% DELLE RISORSE AD ESSA DESTINATE DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 1356/2000 E DELLE ECONOMIE DI PROGRAMMAZIONE DEL QUADRIENNIO 1992/95; - CON SUCCESSIVA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 251 DEL 26SETTEMBRE 2001 E STATA APPROVATA LA

LOCALIZZAZIONE DEI FINANZIAMENTI PROGRAMMATI CON I SOPRACITATI PROVVEDIMENTI CON L'ATTRIBUZIONE ALLA ----- CON SEDE IN ----- VIA -----, DI UN CONTRIBUTO DI EURO 1.549.370,70 FINALIZZATI ALLA COSTRUZIONE DI 29 ALLOGGI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE PERMANENTE E CHE CON COMUNICAZIONE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA DEL 6 NOVEMBRE 2001 PROT. 25311 L'INTERVENTO EDILIZIO PROPOSTO DALLA COOPERATIVA E STATO AMMESSO AL FINANZIAMENTO PER L'IMPORTO SOPRACITATO; - IN DATA 12 OTTOBRE 1999 IL COMUNE DI RAVENNA HA RILASCIATO LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1753/99 SULL'AREA DI PROPRIETÀ DELLA STESSA COOPERATIVA; - L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E DISTINTA NEL CATASTO DEL COMUNE DI RAVENNA SEZIONE RAVENNA, FOGLIO 47, MAPPALI 134, 138, 516, 521 E 523 COME INDICATO NEGLI ELABORATI DI PROGETTO PRESENTATI PER OTTENERE LA CONCESSIONE; - IL SOGGETTO ATTUATORE COOP. -----, TRATTANDOSI DI INTERVENTO AMMESSO A CONTRIBUTO REGIONALE PER LA LOCAZIONE PERMANENTE PER N. 29 ALLOGGI, DEVE CONVENZIONARSI AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA AL FINE DI DEFINIRE I CANONI DI LOCAZIONE CONCORDATI CON IL COMUNE; - PER EFFETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE IL CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE 10/1977 E RIDOTTO ALLA SOLA QUOTA DI CUI ALL'ART. 5 DELLA STESSA LEGGE; - PER LA REDAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SI FA RIFERIMENTO ALLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE, CONSERVATA AGLI ATTI D'UFFICIO DI QUESTO COMUNE: - COPIA DEL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE; - COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; - COPIA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. VISTE - LA LEGGE 28 GENNAIO N. 10 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI; - LA LEGGE 17 FEBBRAIO 1992 N. 179 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI; - LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 326 DEL 12 FEBBRAIO 2002; TUTTO CIO PREMESSO LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE: LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. L'INTERVENTO OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE PREVEDE LA NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI, DESTINATI ALLA LOCAZIONE PERMANENTE, IN CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE, CON L'OSSERVANZA DELLE CARATTERISTICHE, CONDIZIONI, MODALITÀ E TERMINI DI CUI AI SUCCESSIVI ARTICOLI. IL NUMERO TOTALE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARE INDICATO NEGLI ELABORATI DI PROGETTO E PARI AL N. 51: QUELLE CONVENZIONATI SONO N. 29 CONTRADDISTINTI COME SEGUE: - FABBRICATO A: ALLOGGIO N. 3 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 91,35 ALLOGGIO N. 4 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 91,35 ALLOGGIO N. 5 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 6 S.U. = MQ. 90,02 S.C. = MQ. 122,57 ALLOGGIO N. 12 S.U. = MQ. 90,02 S.C. = MQ. 111,37 ALLOGGIO N. 14 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 92,47 ALLOGGIO N. 17 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 94,17 (PRECISANDOSI CHE SONO CENSITI AL NCEU DI RAVENNA SEZIONE RAVENNA AL FOGLIO 47 MAPPALI 516 COME SEGUE: ALLOGGIO N. 3 CON IL SUB. 3 ALLOGGIO N. 4 CON IL SUB. 4 ALLOGGIO N. 5 CON IL SUB. 5 ALLOGGIO N. 6 CON IL SUB. 6 ALLOGGIO N. 12 CON IL SUB. 12 ALLOGGIO N. 14 CON IL SUB. 14 ALLOGGIO N. 17 CON IL SUB. 17 - FABBRICATO B: ALLOGGIO N. 1 S.U. =

MQ. 90,02 S. C. = MQ. 102,25 ALLOGGIO N. 2 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 3 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 4 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 5 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 80,65 ALLOGGIO N. 7 S.U. = MQ. 90,02 S.C. = MQ. 102,25 ALLOGGIO N. 8 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 9 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 10 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 11 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 80,65 ALLOGGIO N. 13 S.U. = MQ. 90,02 S.C. = MQ. 102,25 ALLOGGIO N. 14 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 15 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 16 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 82,23 ALLOGGIO N. 17 S.U. = MQ. 72,00 S.C. = MQ. 80,65 (ATTUALMENTE NON ANCORA CENSITI AL NCEU IN QUANTO IN FASE DI COSTRUZIONE) - FABBRICATO C: ALLOGGIO N. 1 S.U. = MQ. 67,75 S.C. = MQ. 85,53 ALLOGGIO N. 3 S.U. = MQ. 67,75 S.C. = MQ. 85,53 ALLOGGIO N. 7 S.U. = MQ. 56,82 S.C. = MQ. 73,34 ALLOGGIO N. 8 S.U. = MQ. 56,82 S.C. = MQ. 73,34 ALLOGGIO N. 10 S.U. = MQ. 56,82 S.C. = MQ. 73,34 ALLOGGIO N. 13 S.U. = MQ. 56,82 S.C. = MQ. 73,34 ALLOGGIO N. 14 S.U. = MQ. 56,82 S.C. = MQ. 73,34 (PRECISANDOSI CHE SONO CENSITI AL NCEU DI RAVENNA SEZIONE RAVENNA AL FOGLIO 47 MAPPALE 569 COME SEGUE: ALLOGGIO N. 1 CON IL SUB. 21 ALLOGGIO N. 3 CON IL SUB. 22 ALLOGGIO N. 7 CON IL SUB. 25 ALLOGGIO N. 8 CON IL SUB. 27 ALLOGGIO N. 10 CON IL SUB. 28 ALLOGGIO N. 13 CON IL SUB. 31 ALLOGGIO N. 14 CON IL SUB. 33 DOVE S.U. = SUPERFICIE UTILE ABITABILE - S.C. = SUPERFICIE COMPLESSIVA DETERMINATE AI SENSI DELL'ART. 2 DEL D.M. 801/77, COSI' COME INTEGRATA DALLA VIGENTE NORMATIVA REGIONALE. I TERRENI INTERESSATI ALLA COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE SONO PERVENUTI AL SOGGETTO ATTUATORE CON I SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DI COMPRAVENDITA CON ROGITO DEL NOTAIO CONTE IN DATA 21 DICEMBRE 1995 REP. 110296/11811 REGISTRATO A RAVENNA IL 3 GENNAIO 1996 AL N. 53 (RELATIVAMENTE AL TERRENO INTERESSATO DAI FABBRICATI A E B DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE RAVENNA, FOGLIO 47, MAPPALE 516 DERIVATO A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DAL MAPPALE 18); - ATTO DI COMPRAVENDITA CON ROGITO DEL NOTAIO TOSCANO IN DATA 14 MARZO 1997 REP. 60538/12891 REGISTRATO A RAVENNA IL 26 MARZO 1997 AL N. 861 (RELATIVAMENTE AL TERRENO INTERESSATO DAL FABBRICATO C DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE RAVENNA, FOGLIO 47, MAPPALE 569 DI MQ. 7.934 (DERIVATO DAL MAPPALE 134). IL SOGGETTO ATTUATORE GARANTISCE LA LIBERTÀ DEL TERRENO IN OGGETTO DA ONERI REALI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE, NONCHE DIRITTI A FAVORE DI TERZI CHE POSSANO IN QUALSIASI MODO LIMITARE LA PROPRIETÀ DELL'AREA, ECCETTO ISCRIZIONI IPOTECARIE A FAVORE DI MUTUI CONTRATTI PER OTTENERE I FINANZIAMENTI NECESSARI A PROVVEDERE ALLA COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE O ANCHE A GARANZIA DI MUTUI CONTRATTI DA TUTTI I SUCCESSIVI ASSEGNATARI (AVENTI CAUSA) DEGLI STESSI PER OTTENERE FINANZIAMENTI NECESSARI AL LORO ACQUISTO. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI

ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE DA CEDERE IN LOCAZIONE O IN USO E GODIMENTO PERMANENTE DEVONO ESSERE CONFORMI ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, NONCHE A TUTTE LE DISPOSIZIONI OBBLIGATORIE A NORMA DI LEGGI E REGOLAMENTI. AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE DEL FINANZIAMENTO REGIONALE CITATO IN PREMessa, I LAVORI DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DOVRANNO ESSERE INIZIATI ENTRO IL TERMINE INDICATO NEL PROVVEDIMENTO REGIONALE DI CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO. I LAVORI DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO IL TERMINE DI VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. IL COMUNE, PUO PROROGARE, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA, IL TERMINE DI ULTIMAZIONE LAVORI IN CASO DI COMPROVATI MOTIVI DI FORZA MAGGIORE, INDIPENDENTI DALLA VOLONTÀ DELL'OPERATORE, APPOSITAMENTE DOCUMENTATI. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA ALLA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI DENOMINATI A E B SONO STATI COMPLETAMENTE REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE IN OTTEMPERANZA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1833 DEL 13 SETTEMBRE 1997. PER TALI OPERE SONO STATE COMUNICATE LA FINE LAVORI E LA RICHIESTA DI COLLAUDO IN DATA 16 APRILE 2002. A GARANZIA DELLE OPERE SUDDETTE E STATA PRESENTATA FIDEIUSSIONE PER L'IMPORTO DI EURO 231.010,63. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA ALLA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO C SONO IN CORSO DI REALIZZAZIONE; PER TALI OPERE E STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI RAVENNA LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1753 DEL 12 OTTOBRE 1999. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA QUANTIFICATE IN SEDE DI CONVENZIONE IN EURO 165.613,00 SONO STATI PAGATI PER UNA QUOTA DI EURO 4.904,81 MENTRE PER I RESTANTI EURO 160.708,19 E STATA PRESTATO GARANZIA FIDEIUSSORIA. IL SOGGETTO ATTUATORE HA PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER L'IMPORTO DI EURO 377.248,52 RELATIVAMENTE AL COMPARTO NEL QUALE SONO INSERITI I FABBRICATI A E B. RELATIVAMENTE AL COMPARTO COMPREDENTE IL FABBRICATO C I RELATIVI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, AMMONTANTI A EURO 264.980,32 SONO STATE PAGATI PER UNA QUOTA DI EURO 58.397,56 MENTRE LA RESTANTE SOMMA PARI A EURO 206.582,76 E STATA SCOMPUTATA PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO URBANO E PER TALE IMPORTO E STATA PRESENTATA GARANZIA FIDEIUSSORIA. I LAVORI SONO STATI COMPLETATI ED E STATA COMUNICATA LA FINE LAVORI IN DATA 4 GIUGNO 2002. FABBRICATI A E B IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI, RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA S.C. DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. 2 DEL D.M. 801/77, COSI COME INTEGRATA DALLA NORMATIVA REGIONALE, AL NETTO DELL'IVA E DI OGNI ALTRO ONERE FISCALE, E COSTITUITO DALLE SEGUENTI VOCI: A) EURO 508.554,79 QUALE VALORE REALE DELL'AREA DETERMINATO IN MISURA PARI AL VALORE DENUNCIATO IN OCCASIONE DI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ AVVENUTI NEL QUINQUENNIO ANTECEDENTE; B) EURO 1.670.161,91 QUALE COSTO DI COSTRUZIONE INTESO COME COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA; C) EURO 120.825,94 QUALE INCIDENZA DEL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI

DELL'ART. 5 DELLA L. 10/77 COME DEFINITI NEL PRECEDENTE ART. 5; D) EURO 351.500,81 PER SPESE GENERALI, FRA CUI QUELLE TECNICHE, PROMOZIONALI, COMMERCIALI, ONERI FINANZIARI, ECC. PARI A CIRCA IL 15% DEI COSTI DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE A), B) E C). IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE AMMONTA A EURO 2.651.043,45.LA S.C. (SUPERFICIE COMPLESSIVA) E DEFINITA IN MQ. 1.974,28. IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI, RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA S.C. DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. 2 DEL D.M. 801/77, COSI' COME INTEGRATA DALLA NORMATIVA REGIONALE, AL NETTO DELL'IVA E DI OGNI ALTRO ONERE FISCALE, E COSTITUITO DALLE SEGUENTI VOCI: A) EURO 142.631,40 QUALE VALORE REALE DELL'AREA DETERMINATO IN MISURA PARI AL VALORE DENUNCIATO IN OCCASIONE DI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ AVVENUTI NEL QUINQUENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE, SU RICHIESTA SPECIFICA DEL CONCESSIONARIO, ANCHE IN CASO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L. 10/77, ART. 8, COMMA 3, MODIFICATO CON L. 47/88, ART. 14); B) EURO 454.921,51 QUALE COSTO DI COSTRUZIONE INTESO COME COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA.C) EURO 30.672,04 QUALE INCIDENZA DEL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L. 10/77 COME DEFINITI NEL PRECEDENTE ART. 5; D) EURO 93.872,69 PER SPESE GENERALI, FRA CUI QUELLE TECNICHE, PROMOZIONALI, COMMERCIALI, ONERI FINANZIARI, ECC., PARI A CIRCA IL 15% DEI COSTI DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE A), B) E C). IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE AMMONTA A EURO 722.097,64.LA S.C. (SUPERFICIE COMPLESSIVA) E DEFINITA IN 537,76 MQ. FABBRICATO C IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI, RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA S.C. DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. 2 DEL D.M. 801/77, COSI' COME INTEGRATA DALLA NORMATIVA REGIONALE, AL NETTO DELL'IVA E DI OGNI ALTRO ONERE FISCALE, E COSTITUITO DALLE SEGUENTI VOCI:A) EURO 142.631,40 (CENTOQUARANTADUEMILASEICENTOTRENTUNO/40), QUALE VALORE REALE DELL'AREA DETERMINATO IN MISURA PARI AL VALORE DENUNCIATO IN OCCASIONE DI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ AVVENUTI NEL QUINQUENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE, SU RICHIESTA SPECIFICA DEL CONCESSIONARIO, ANCHE IN CASO DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L. 10/77, ART. 8, COMMA 3, MODIFICATO CON L. 47/88, ART. 14);B) EURO 454.921,51 QUALE COSTO DI COSTRUZIONE INTESO COME COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA. C) EURO 30.672,04 QUALE INCIDENZA DEL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L. 10/77 COME DEFINITI NEL PRECEDENTE ART. 5; D) EURO 93.872,69 PER SPESE GENERALI, FRA CUI QUELLE TECNICHE, PROMOZIONALI, COMMERCIALI, ONERI FINANZIARI, ECC., PARI A CIRCA IL 15% DEI COSTI DI CUI ALLE PRECEDENTI LETTERE A), B) E C). IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE AMMONTA A EURO 722.097,64 . LA S.C. (SUPERFICIE COMPLESSIVA) E DEFINITA IN 537,76 MQ. IL COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, OTTENUTO DIVIDENDO IL COSTO COMPLESSIVO DI CUI AL

PRECEDENTE ART. 6.1 E 6.2 PER LA SUPERFICIE COMPLESSIVA S.C., E FISSATO IN EURO 1.342,79 AL MQ. DI S.C. DETTO COSTO PUO ESSERE CONSIDERATO "MEDIO" E POTRA PERTANTO VARIARE IN DIMINUZIONE OD IN AUMENTO PER CIASCUN ALLOGGIO IN MISURA NON SUPERIORE AL 10% DELLO STESSO, IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI ALLOGGI, FERMO RESTANDO IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CUI AL PRIMO COMMA. IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE PERMANENTE O DI GODIMENTO PERMANENTE DI CIASCUN ALLOGGIO E DELLE RELATIVE PERTINENZE E CALCOLATO IN MISURA PERCENTUALE PARI AL 4,50% DEL COSTO INIZIALE DELL'ALLOGGIO STABILITO AI SENSI DEL PRECEDENTE ART. 7. LA DETERMINAZIONE DEL CANONE VIENE EFFETTUATA, FERMA RESTANDO LA PERCENTUALE MASSIMA DI CUI SOPRA, SULLA BASE DEL PIANO FINANZIARIO PRESENTATO DAL SOGGETTO ATTUATORE, CHE TIENE CONTO ANCHE DELLE MODALITÀ DI AGGIORNAMENTO DEL CANONE. GLI ELEMENTI PRINCIPALI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DEL CANONE POSSONO ESSERE: - CONTRIBUTI CONCESSI; - APPORTO FINANZIARIO DELL'ASSEGNETARIO QUALORA PREVISTO; - AMMONTARE DEI CAPITALI INVESTITI (FINANZIAMENTI); - COSTI FINANZIARI DEI CAPITALI INVESTITI (ONERI DI FINANZIAMENTO); - AMMONTARE TECNICO (RICOSTITUZIONE DEL CAPITALE) O FINANZIARIO; - COSTI DELLE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA;- COSTI GENERALI (AMMINISTRAZIONE, GESTIONE, ASSICURAZIONE, IMPOSTE, TASSE ECC.); - MODALITÀ DI AGGIORNAMENTO DEL CANONE. IL SOGGETTO ATTUATORE PUO COMUNQUE PATTUIRE CANONI DI LOCAZIONE IN MISURA INFERIORE A QUELLA RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEI COMMI PRECEDENTI. IL CANONE DETERMINATO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA NON E COMPRENSIVO DELLE SPESE CONDOMINIALI. LE VARIAZIONI DEI CANONI ED I PARAMETRI UTILIZZATI DEVONO ESSERE COMUNICATE A CIASCUN ASSEGNETARIO/LOCATARIO PRIMA DELLA SCADENZA DEL PAGAMENTO DEL NUOVO IMPORTO. LA DURATA DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE O AL GODIMENTO E PERMANENTE. IN APPLICAZIONE DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 24 DELL'8 AGOSTO 2001, IL SOGGETTO ATTUATORE, SI IMPEGNA IN CASO DI CESSAZIONE O CAMBIAMENTO DI ATTIVITÀ A DEVOLVERE A TITOLO GRATUITO, IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN OGGETTO AL COMUNE, CON LE EVENTUALI ESCLUSIONI PREVISTE DAL CITATO ARTICOLO 14. IL COMUNE CONCEDE LA POSSIBILITÀ DI CESSIONE DELL'IMMOBILE NEL SUO INSIEME OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE. LA CESSIONE POTRA AVVENIRE DOPO 10 ANNI DELL'INIZIO DELLA LOCAZIONE E DOVRA PREVEDERE ESPRESSAMENTE LA PROSECUZIONE A TEMPO INDETERMINATO DELLA DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE PERMANENTE E GLI ALTRI VINCOLI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. IL PREZZO DI CESSIONE DOVRA ESSERE COMUNQUE INFERIORE AL COSTO DEFINITO AGLI ARTT. 6 E 7. NEL CASO DI VENDITE SUCCESSIVE, IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, IPOTIZZATO IN UNO STATO DI NORMALE CONSERVAZIONE, E COSI AGGIORNATO: 1) RIVALUTAZIONE DEL PREZZO AGGIORNATO DALLA DATA DI CONSEGNA DEGLI ALLOGGI, APPLICANDO GLI INDICI ISTAT DEI COSTI DI COSTRUZIONE

FINO ALLA DATA DELLA SUCCESSIVA VENDITA; 2) AGGIUNTA DEL VALORE DOCUMENTATO DELLE EVENTUALI SPESE PER INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE B), C) D), DELL'ART. 31 DELLA L. 457/78. L'ALLOGGIO DEVE ESSERE OCCUPATO IN MODO CONTINUATIVO E DIRETTAMENTE DALL'ASSEGNATARIO E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE; EVENTUALI DEROGHE DEVONO ESSERE ESPRESSAMENTE PREVISTE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE ED AUTORIZZATE DAL COMUNE O IN CASO DI COOPERATIVE DI ABITAZIONE A PROPRIETÀ INDIVISA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLE STESSE. I LOCATARI E GLI ASSEGNATARI DI TALI ALLOGGI DEVONO ESSERE IN POSSESSO DEI REQUISITI PREVISTI DALLA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA AGEVOLATA. IN CASO DI MORTE DEL LOCATARIO IL CONTRATTO SI TRASFERISCE AL CONIUGE E AGLI ALTRI COMPONENTI CON LUI CONVIVENTI AL MOMENTO DEL DECESSO, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE IN MATERIA DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO. IN CASO DI MORTE DELL'ASSEGNATARIO SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 17 DELLA L. 179/92. L'OPERATORE CONCESSIONARIO E TENUTO A VERIFICARE LA PERMANENZA DEL REQUISITO DELL'IMPOSSIDENZA. L'ASSEGNATARIO O IL LOCATARIO, ENTRO IL MESE DI GENNAIO DI OGNI ANNO, DEVE PRESENTARE ALL'OPERATORE CONCESSIONARIO IDONEA DOCUMENTAZIONE O DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO PER DIMOSTRARE LA SUSSISTENZA DI TALE REQUISITO. IN CASO DI MANCATA PRODUZIONE DI TALE DOCUMENTAZIONE L'OPERATORE PROCEDERÀ AUTONOMAMENTE AD EFFETTUARE LA VERIFICA, ADDEBITANDONE IL COSTO ALL'ASSEGNATARIO O AL LOCATARIO. LA PERDITA DEL REQUISITO COMPORTA, PER IL LOCATARIO, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO A NORMA DELL'ART. 1456 DEL CODICE CIVILE E PER L'ASSEGNATARIO, LA DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE E RISOLUZIONE DELL'EVENTUALE CONTRATTO, CON OBBLIGO DA PARTE SIA DEL LOCATARIO CHE DELL'ASSEGNATARIO, A LIBERARE L'ALLOGGIO ENTRO E NON OLTRE SEI MESI DALLA DATA DI INTIMAZIONE AL RILASCIO. DELL'INTIMAZIONE A RILASCIO DELL'ALLOGGIO DEVE ESSERE DATA COMUNICAZIONE, PER CONOSCENZA AL COMUNE. LA DURATA INIZIALE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON PUO ESSERE INFERIORE AD ANNI OTTO; TRASCORSO TALE PERIODO DI CONTRATTO E RINNOVATO IN BASE A QUANTO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE A CONDIZIONE CHE: A) IL LOCATARIO RISULTI ESSERE IN POSSESSO, ALLA DATA DEL RINNOVO, DEI REQUISITI SOGGETTIVI A QUEL MOMENTO VIGENTI; B) NON RISULTI ESSERE MOROSO O INADEMPIENTE. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEVE DISCIPLINARE ANCHE I CASI DI INADEMPIENZA O DI RECESSO DEL LOCATARIO E DI REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO. PER LE COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA SI APPLICA LA NORMATIVA PREVISTA DALLO STATUTO E DAI REGOLAMENTI (VEDI ASSEGNAZIONE A FAMIGLIE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE ENICHEM-----). LA CONVENZIONE VINCOLA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI DALLA STESSA PREVISTI PER LA DURATA DI ANNI 20 DALLA DATA DELLA STIPULAZIONE. ALLA SCADENZA DELLA PRESENTE CONVENZIONE, IL CANONE DI LOCAZIONE E STABILITO, IN BASE AI CRITERI PREVISTI DALL'ART.

8, IN ACCORDO CON IL COMUNE ED E RECEPITO IN UNA NUOVA CONVENZIONE. LA DESTINAZIONE A LOCAZIONE PERMANENTE NON E MODIFICABILE.”

Rispetto alla sopra citata convenzione urbanistica, non risulta che l'immobile facente parte del lotto in questione rientri negli specifici vincoli previsti dalla convenzione edilizia (che in particolare vincola a destinazione locativa alcune unità facenti parte del complesso condominiale).

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, secondo le informazioni assunte presso l'amministratore condominiale Franco Pepoli (Polis srl), sussiste un regolamento condominiale (che si allega). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nei più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 21/12/1995, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 110.296/11.811; atto di compravendita del 06/11/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959/15.031, trascritto a Ravenna il 10/11/2003 ai nn. 25.134/15.668), veniva riportato rispettivamente che:

“L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri nonché ipoteche, contratti agrari o diritti di prelazione.”

“PATTI E CONDIZIONI

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e come competono alla società venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, liberi da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche ad eccezione di:

[...]

La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.

Le parti si danno atto che esiste servitù di elettrodotto per cabina elettrica a favore dell'Enel di cui all'atto autentificato dal Notaio Zambianchi di Ravenna in data 28 aprile 1998 rep. n. 371327/14848 reg. a Ravenna in data 18 maggio 1998 al n. 780.

Tutti gli effetti attivi e passivi della vendita in oggetto si intendono trasferiti alla Parte acquirente da oggi.

PATTI SPECIALI

Per l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia.

La Società venditrice, come meglio sopra rappresentata, si riserva la facoltà di richiedere per le porzioni rimaste di sua proprietà qualsiasi variante sia interna sia relativa al numero delle unità immobiliari sia relativa alla destinazione d'uso, anche qualora comporti aumento o diminuzione della volumetria dell'intero fabbricato ed anche utilizzando volumetrie di altre aree di proprietà della Società venditrice, nonché varianti alle parti comuni dell'intero complesso (costituendo anche eventuali nuove servitù che in ogni caso non modifichino la consistenza dell'utilizzo) anche per adeguarsi ad eventuali nuove richieste (o adeguamento per diverse interpretazioni di precedenti richieste) da parte degli enti pubblici, con lo scopo di ottenere i necessari collaudi delle opere eseguite.

La società acquirente, come meglio sopra rappresentata si impegna anche per propri eredi ed aventi causa a controfirmare quelle eventuali pratiche edilizie che possono interessare il bene di cui trattasi:

- *il corpo di fabbricato di cui è parte il bene in oggetto*
- *la urbanizzazione delle aree*
- *i fabbricati in corso di costruzione facenti parte dell'intero complesso residenziale.*

Resta inteso fra le parti che ogni onere e spesa di qualsiasi genere conseguenti a tali pratiche restano a carico della ----- mentre la ----- come meglio sopra rappresentata, si obbliga a corrispondere pro quota i costi necessari al completamento delle parti comuni dei fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari acquistate allo stato grezzo.

La Società Venditrice si riserva la facoltà di trasferire in uso esclusivo, gratuito e perpetuo porzioni di area cortilizia, la cui gestione, cessione, resterà di esclusiva competenza della società venditrice senza necessità di alcun consenso degli attuali acquirenti o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in quanto tale consenso si intende fin da ora prestato anche per i futuri aventi causa.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva la nomina del primo Amministratore condominiale e la redazione del Regolamento di Condominio.

Si intendono costituite a favore ed a carico delle unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare insistente sul mappale 516 del foglio 47 tutte le servitù derivanti ai sensi dell'rt. 1062 C.C. del frazionamento dell'originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio di tubazioni per acqua, luce, gas, telefono e fognature e relativi contatori che verranno ubicati in posizione da concordare con gli enti erogatori.

Viene costituita servitù sul mappale 508 del foglio 47 a favore dei mappali

503,504,512,516,515,514,510,509,513, di passaggio pedonale e ciclabile per il collegamento tra le Vie Chiavica Romea e Lago di Garda.

Le parti si danno atto che sono a carico della-----ogni obbligo ed onere per completare le opere di urbanizzazione, nonché la sistemazione delle aree adibite e che verranno adibite a BCNC destinate a giardino, strade, passaggi pedonali ecc. nonché il completamento di recinzioni.

In particolare la stessa -----si impegna ad ottemperare a quanto previsto da leggi, Regolamenti, convenzioni stipulate per la zona di cui i beni alienati sono parte con lo scopo di predisporre al richiesta di abitabilità, salvo gli immobili allo stato grezzo acquistati dalla società -----.”Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti alle unità costituenti il lotto, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 47:

- Particella 502, B.C.N.C. (area comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 507, Sub. 1, B.C.C. (cabina elettrica comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 508, B.C.N.C. (stradello comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)
- Particella 516, Sub. 55, B.C.N.C. (corte e tettoia comune a tutti i sub.)
- Particella 516, Sub. 105, B.C.N.C. (ingresso, vano ascensore, locale macchine comune ai sub. 56, 57, 62, 63, 68, 69)
- Particella 516, Sub. 108, B.C.N.C. (disimpegno, locale contatori, servizio comune ai sub. da 56 a 74 e da 109 a 125)
- Particella 517, B.C.N.C. (area comune ai mappali 503, 504, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516)

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Secondo le informazioni fornite dall'amministratore condominiale, relativamente all'immobile sussistono le seguenti spese insolute:

- sulla base del consuntivo dal 01/07/2017 al 30/06/2018 (a carico del proprietario): totale di € 0,00
- sulla base del consuntivo dal 01/07/2017 al 30/06/2018 (a carico dell'inquilino): totale di € 534,19
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico del proprietario): totale di € 317,31
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico dell'inquilino): totale di € 2.318,57

Complessivamente dunque, sulla base dei dati forniti e con la limitazione e l'incertezza dovuta alla situazione non consuntivata per la gestione 2018/2019 (non dipendente dallo scrivente), si ritiene di indicare un importo insoluto per un totale complessivo di € **3.170,07**.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, dal regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

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

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato (Art. I.6°.22
C.3)

- Componente di zona:

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente
residenziale (Art. VI.3°.96)

In particolare, il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali
- 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c.2)

Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)

Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di
consolidamento, Tessuto con impianto urbano di qualità (Art. VIII.7.3)

- Componente di zona:

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente
residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere
(Art.VIII.6.9)

- Componente puntuale:

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio,
Edifici di valore testimoniale (Art.IV.1.9)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione, cantina e posto auto coperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, sussistono i precedenti amministrativi relativi al complesso immobiliari all'interno del quale è compreso l'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione edilizia n. 1033 del 09/06/1997, P.G. 5964/1997 per costruzione di edifici residenziali a tipologia mista per n. 68 alloggi in Ravenna
- concessione edilizia n. 722 del 15/05/2001, P.G. 9807/2001 per costruzione di n. 3 edifici residenziali (E-F-H1) e completamento edificio (A) e variante alla conc. 1033 del 09/06/1997, PG 5964/97 relativa alla realizzazione di n. 5 edifici
- denuncia di inizio attività in sanatoria del 14/04/2005, P.G. 25224/2005 per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera
- richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità del 26/09/2006, P.G. 83101/2006, attestata per silenzio assenso in data 25/12/2006
- comunicazione di inizio lavori con prescrizione abusi minori del 16/08/2016, P.G. 116985/2016 per manutenzione straordinaria impiantistica e comunicazione di prescrizione abusi minori

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale

svolto, non sono state riscontrate evidenti difformità e/o irregolarità e/o eccedenti le normali tolleranze in edilizia.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e depositata agli atti, nonché quanto riportato negli atti di provenienza e nei più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 06/11/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959/15.031, trascritto a Ravenna il 10/11/2003 ai nn. 25.134/15.668; atto di fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (RA), Rep. 3.446/1.879; atto di compravendita del 21/12/1995, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 110.296/11.811) il diritto della società debitrice esecutata risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto, se sussistessero alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, queste potranno essere – eventualmente e se necessario – regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione, posto auto coperto e cantina.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a titolo indicativo le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione:** circa mq 110 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Balcone:** circa mq 4,40 di superficie, pari a mq 1,3 di superficie ragguagliata;
- **Cantina:** circa mq 8 di superficie, pari a mq 2,00 di superficie ragguagliata;
- **Posto auto coperto:** circa mq 20 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 113,30 per l'abitazione e di circa mq 20 per il posto auto coperto.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% (sino a 25 mq) ed il 10% (per la superficie rimanente) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, e il 25% della superficie della cantina.

Si precisa che non è risultato possibile (sulla base dei documenti esaminati) reperire l'effettiva assegnazione agli alloggi di cantine e posti auto coperti o autorimesse e si è pertanto fatto riferimento alle associazioni già in uso alla società esecutata (o con gli opportuni aggiustamenti).

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per il Comune di Ravenna, in fascia Semicentrale, zona cintura alla zona Centrale, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.000,00/1.400,00

- delle autorimesse in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 730,00/1.000,00

- dei posti auto coperti in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 580,00/800,00

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.400,00
- autorimessa €/mq 750,00
- posto auto coperto €/mq 650,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, rispetto agli altri immobili facenti parte del fabbricato H1, stante le condizioni leggermente peggiorate rispetto alla media, si applicherà un deprezzamento pari al 5%. A questo sarà assommato un deprezzamento pari al 10% in ragione delle differenti caratteristiche rispetto agli immobili del fabbricato H2.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione della cessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nonché per il fatto che la stima è stata operata conformemente ai vincoli a cui l'immobile è soggetto, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate specifiche difformità, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, si opereranno le specifiche detrazioni conseguenti a quanto indicato nello specifico paragrafo, sulla base dei dati ricevuti dall'amministratore condominiale protempore.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq	113,30	x €/mq	1.400,00	€ 158.620,00
-------------------------------	----	--------	--------	----------	--------------

valore dell'autorimessa	mq	0,00	x €/mq	750,00	€ 0,00
valore del posto auto coperto	mq	20,00	x €/mq	650,00	€ 13.000,00
sommano					€ 171.620,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-15,00%	-€ 25.743,00
restano					€ 145.877,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 0,00
restano					€ 145.877,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 145.877,00
detrazioni per spese condominiali insolute					-€ 3.170,07
restano					€ 142.706,93
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 21.406,04
restano					€ 121.300,89
valore da inserire nel bando¹					€ 121.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta esclusiva proprietaria la società -----, con sede in -----, C.F.-----, per cui non esistono ulteriori quote di proprietà.

DIVISIBILITÀ

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, nonostante la distinzione in diverse unità immobiliari (appartamento, cantina e posto auto coperto), stante la natura complessiva unitaria del bene, risultando alcune unità pertinenze dell'abitazione ed essendo il bene nel suo complesso oggetto di

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

un vincolo di destinazione a locazione permanente, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il bene oggetto di valutazione si può così descrivere.

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico nell'ambito di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale al piano terzo, accessibile da vano scala comune e ascensore, oltre a cantina e posto auto coperto a piano terra.

L'immobile è situato in Comune di Ravenna, in zona periferica di carattere residenziale di buona qualità insediativa, nel quadrante Nord della città ed in prossimità dell'asse viario di circonvallazione esterno, in zona comunque dotata di servizi, facilmente accessibile e con buona quantità di parcheggi,

L'immobile, con accesso da via Lago di Bolsena n. 13 attraverso un'area frontistante libera e da un vano scala comune dotato di ascensore a servizio di sei appartamenti su tre piani, è costituita da: a piano terzo, ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, balcone; a piano terra, posto auto coperto e cantina.

Lo stato di conservazione è discreto.

Superficie reale: appartamento circa mq 110, terrazzi circa mq 4,40, posto auto coperto circa mq 20,00, cantina circa mq 8,00. Superficie commerciale: circa mq 113,30 per l'abitazione, circa mq 20,00 per il posto auto coperto.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali e nelle visure camerali, il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

- -----, con sede in -----, C.F. -----

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo esecutata una società, non si ritiene pertinente.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Nonostante le richieste avanzate tempestivamente, alla data del 01/05/2019, il Comune di Ravenna non ha fornito documentazione anagrafica relativa ai residenti presso gli immobili siti a Ravenna in via Lago di Bolsena n. 13.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale relativamente all'immobile in oggetto.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA

FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare, comunque non pertinenti essendo l'immobile in proprietà di una società.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi

determinato come segue:

LOTTO n. 27	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località Ravenna (RA), via Lago di Bolsena n. 13, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 516, Sub. 68, 99 e 119	€ 121.000,00
--------------------	---	---------------------

Ravenna, 05/05/2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Geom. Andrea MENELLI

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Certificazione notarile prodotta dal precedente
5. Atto di provenienza e titolo d'acquisto (atto di compravendita del 06.11.2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.959-15.031)
6. Atto di provenienza (atto di fusione di società per incorporazione del 20.05.2016, Notaio A. Rossi di Bologna (RA), Rep. 3.446-1.879)
7. Titolo d'acquisto (atto di compravendita del 21.12.1995, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 110.196-11.811)
8. Ulteriori ispezioni ipotecarie
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Documentazione amministrativa
11. Valori di riferimento
12. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione (stralcio)
13. Contratto di locazione ad uso abitativo concertato (prodotto dalla società esecutata)
14. Regolamento condominiale
15. Documentazione contabile ricevuta dall'amministrazione condominiale