

**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. 39**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. ANDREA MENELLI**

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

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

Mail [studiomenelli@libero.it](mailto:studiomenelli@libero.it) - PEC [andrea.menelli@geopec.it](mailto: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. 39**

**ABITAZIONE A PIANO PRIMO CON POSTO AUTO SCOPERTO E CANTINA**

**A PIANO PRIMO SITA A RAVENNA (RA) IN VIA LAGO DI COMO N. 9,**

**DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA,**

**SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 47, PARTICELLA 569, SUB. 40, 60 E 84**

\* \* \*

**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 primo, accessibile da vano scala comune e ascensore, oltre a cantina e posto auto scoperto a piano primo.

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 Como n. 9 attraverso un vano scala chiuso comune dotato di ascensore a servizio del complesso (costituito da diverse unità commerciali/direzionali a piano terra e da 24 abitazioni a piano primo) e successivo terrazzo/ballatoio, è costituita da: a piano primo, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, terrazzo; a piano primo, accessibile da rampa carrabile, posto auto scoperto e cantina.

Lo stato di conservazione è discreto.

Superficie reale: appartamento circa mq 81, terrazzo circa mq 22, posto auto scoperto circa mq 12,00, cantina circa mq 6,00. Superficie commerciale: circa mq 89,10 per l'abitazione, circa mq 12,0 per il posto auto scoperto.

Soggetto a contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento con scadenza al 31/10/2021.

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 alcuni prospetto principale

- rivestito in mattoni faccia-vista;
- infissi esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC;
- pavimentazione esterna dei terrazzi in ceramica da esterno;
- soglie e davanzali in pietra chiara;
- divisori dei balconi in acciaio a motivo semplice
- lattoneria in lamiera
- 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 quadrotti in legno, 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 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 buono, con caratteristiche e le finiture di discreta qualità risalenti al periodo di costruzione
- a piano primo, posto auto scoperto (la pavimentazione del parcheggio a piano primo risulta particolarmente deteriorato) e cantina con porta metallica, pavimentazione in cemento industriale, pareti 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 569, Sub. 40, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: totale: 88 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 413,17, via Lago di Como, piano 1
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 569, Sub. 60, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 5 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: totale: 6 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 14,20, via Lago Maggiore, piano 1
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 569, Sub. 84, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 34,09, via Lago

Maggiore, piano 1

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 569, Qualità Ente Urbano, Superficie 79 are 34 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 569:

- Sub. 92, B.C.N.C. (piazza), comune a tutti i sub.
- Sub. 95, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 96, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 100, B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91
- Sub. 101, B.C.N.C. (rampa, parcheggio), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 e dal sub. 20 al sub. 91, 117, 118, 121 e 122
- Sub. 104, B.C.N.C. (terrazzo), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 105, B.C.N.C. (terrazzo), comune ai sub. 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 109, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40,

41, 42, 43

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 14/03/2019) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

**CONFINI**

Relativamente al sub. 40: ----- (Sub. 39), ----- (Sub. 41), B.C.N.C. (Sub. 105), salvi altri apparenti al Catasto Terreni/Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 60: ----- (Sub. 61), -----(Sub. 59), B.C.N.C. (Sub. 101), , salvi altri apparenti al Catasto Terreni/Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 84: ----- (Sub. 85), ----- (Sub. 83), B.C.N.C. (Sub. 101), 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 precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/14.930, 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:

*“Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità immobiliari è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CONTE ANNAMARIA del 25/07/2003 Rep. 123535/14930 [leggasi 123533/14930, n.d.a.], trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 10911 Reg. Gen. 17082 del 26/07/2003, dalla società ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.*

*Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità distinte al catasto Fabbricati alla Sez. Urbana RA Foglio 47 mappale 138 subalterni 3 e 4, mappale 134 a al Catasto Terreni al Foglio 47 mappali 138, 134, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio TOSCANO RIVALTA GIAN PAOLO del 14/03/1997 Rep. 60538/12891, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 2764 Reg. Gen. 3779 del 21/03/1997, dalla società ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.*

*Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati alla Sez. Urbana RA Foglio 47 mappale 521, era pervenuta scrittura privata di permuta autenticata nelle firme dal Notaio CONTE ANNAMARIA del 01/02/1999 Rep. 115263, trascritta a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 1547 Reg. Gen. 2290 del 19/02/1999, dal ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.*

*Al -----, sopra generalizzato, la piena proprietà del predetto mappale, (nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale), era pervenuta per atto di transazione, atto a ministero Notaio GIROLAMO ASARO del 08/11/1988 Rep. 1055, trascritta a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 9572 Reg. Gen. 14199 del 10/11/1988, dalla società ----- con sede a -----, titolare della piena proprietà.”*

Quale atto di provenienza e quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/14.930.

**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 in -----,

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.

**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: 01178300396, 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.”*

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
- 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

#### **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 nell'atto di provenienza e più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/14.930), 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 14/03/2019 congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Daniele Diamanti, l'immobile veniva riferito occupato dal sig. ----- e relativo nucleo familiare.

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 04/11/2013, registrato a Ravenna il 13/11/2013 al n. 7580, serie 3T, tra il sig.-----, nato a ----- il -----, C.F. -----, la sig.ra -----, nata a ----- il -----, 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. 5260, serie 3T, fornito dall'Agenzia delle Entrate inerisce (testualmente):

*“immobile sito in Ravenna (RA), via Lago di Como 9 int. 3, consistente in un appartamento posto al primo piano di più vasto immobile, composta da: soggiorno con angolo cottura, nr 3 camere da letto, n. 1 bagni e di n. 1 accessori con estremi catastali identificati da:*

*APPARTAMENTO: FG 47 MAPP. 569 SUB. 40 cat. A3 rendita catastale Euro 413,17.*

*CANTINA: FG 47 MAPP. 569 SUB. 60 cat. C2, rendita catastale Euro 14,20.*

*POSTO AUTO: FG 47 MAPP. 569 SUB. 84 cat. C6 rendita catastale Euro 34,09.”*

Viene inoltre definito che:

*“La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/11/2013 e scadenza il 31/10/2017. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. [...]*

*Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 6.000,00 (seimila) annuali da pagarsi anticipatamente, suddiviso in dodici mensilità di € 500,00 (cinquecento) mensili - in contanti nel domicilio della parte locatrice ovvero a mezzo bonifico bancario entro il giorno cinque di ogni mese”*

L'Agenzia delle Entrate non ha fornito interrogazione del contratto di locazione, che appare prorogata sino al 31/10/2021.

In merito alla opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di affitto, considerando questo antecedente alla trascrizione del pignoramento, si valuta l'efficacia del contratto sino alla scadenza e, a fini estimativi, si considererà l'immobile occupato in ragione di un contratto di locazione.

In merito alla congruità del canone del contratto di locazione ad uso abitativo, 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 € 510,00, corrispondente a circa € 6.120,00 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 26 SETTEMBRE 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 -----, 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 MAPPALE 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 PRESTATI 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 COMPRENDENTE 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'ASSEGNATARIO 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 ASSEGNATARIO/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 -----). 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 È STABILITO, IN BASE AI CRITERI PREVISTI DALL'ART. 8, IN ACCORDO CON IL COMUNE ED È RECEPITO IN UNA NUOVA CONVENZIONE. LA DESTINAZIONE A LOCAZIONE PERMANENTE NON È 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 nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/14.930), veniva riportato che:

*“si precisa che conformemente a quanto previsto dalla Convenzione Preventiva per l'attuazione del PU, sottoscritta con l'Amministrazione Comunale di cui all'atto a mio rogito in data 30 marzo 1998 rep.n. 112582/12272 le aree esterne ai fabbricati sono state suddivise in:*

*\* zona destinata a parcheggi e a verde pubblico che sarà oggetto di futura cessione all'Amministrazione Comunale come previsto dall'atto di convenzione Notaio Visco del 5 agosto 1999 nelle premesse citate;*

*\* zona destinata a piazza pedonale privata di cui dovrà essere garantito il pubblico*

utilizzo e che tale utilizzo sarà regolamentato dalle leggi vigenti;

- sull'area censita al NCT del comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 47 mappale 571 di mq. 36 insiste altresì una cabina elettrica che servirà energia elettrica sia al complesso edilizio in questione sia agli altri fabbricati circostanti;

- che la ----- 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, secondo quanto previsto dalle convenzioni di Progetto Unitario sopra richiamate, ferma restando l'invariabilità delle porzioni con il presente atto compravendute e delle parti comuni; la parte acquirente presta, pertanto, il proprio consenso, rilasciandone per quanto possa occorrere il relativo mandato, a che le domande di concessioni o autorizzazione in genere per varianti future siano firmate esclusivamente dalla Società venditrice, senza quindi procedere alla cointestazione dei relativi provvedimenti edilizi, siano essi in corso o meno;

- che fermo restando quanto previsto al punto precedente e fermo restando l'invariabilità delle porzioni compravendute con il presente atto e delle relative parti comuni, la società suindicata si riserva di alienare ad altri soggetti le rimanenti unità immobiliari, con relative pertinenze esclusive e proporzionali sulle parti comuni, la cui gestione, cessione, anche in uso esclusivo o vendita, resterà di esclusiva competenza della società venditrice, senza necessità di alcun consenso dell'attuale parte acquirente e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in quanto tale consenso si intende fin da ora prestato anche per i futuri aventi causa, fino a quanto non verrà nominato un Amministratore Condominiale e redatto un Regolamento di Condominio a cura e spese della Cooperativa;

- la parte acquirente presta, per quanto possa occorrere, ogni consenso in merito e rinuncia per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad ogni diritto di utilizzazione delle parti comuni che potranno essere assegnate in uso esclusivo ad altre porzioni, anche in caso di future alienazioni delle porzioni a cui spetteranno, sempre comunque in relazione a quanto verrà stabilito dal Regolamento di Condominio che verrà predisposto dalla Cooperativa;

- le spese per tutto quanto previsto nei punti precedenti, ivi compresi gli adeguamenti catastali, saranno a carico della società venditrice;

- che tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato devono intendersi gravate, anche ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile da tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, di fognature, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità e quant'altro nascente dallo stato di fatto dei luoghi e dell'esser parte le stesse di un unico complesso immobiliare, riservandosi, comunque, la società suindicata di costituire, sia sulle parti comuni, sia sulle porzioni oggi vendute, quelle servitù attive e passive che fossero necessarie all'ottimale instaurazione ed alla migliore realizzazione del futuro condominio;

- si precisa che i fabbricati che compongono il centro commerciale "IL MERCATO DEI GOTI" sono allacciati alle reti elettrica, acqua potabile, gas metano, telefonica, impianto televisivo centralizzato e rete di teleriscaldamento collegata alla centrale del quartiere, centrale attualmente di proprietà della società ----- con sede in -----, la quale ne curerà altresì la gestione; la parte acquirente relativamente agli immobili oggetto del presente atto, si impegna a mantenere tali allacciamenti sia per i servizi già esistenti sia per gli eventuali servizi che verranno predisposti negli

anni futuri;

- è costituita servitù di passaggio per le tubazioni adibite al trasporto di acqua calda per il riscaldamento delle singole unità immobiliari del Centro Servizi "Mercato dei Goti". Tali tubazioni sono poste all'interno di appositi cunicoli o cavità fino a giungere in ogni singola unità immobiliare dove apposita strumentazione contabilizza e misura il calore fornito determinando anche i limiti di proprietà.

[...]

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero edificio tali a norma di legge o destinate all'uso comune.

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 ----- si riserva la facoltà di nominare il primo Amministratore e di redigere il Regolamento di Condominio. Il Regolamento di Condominio, dovrà contenere i seguenti patti:

a) gli scarichi e gli impianti di alimentazione in genere sono da ritenersi comuni fino al punto di derivazione delle utenze private, anche se poste all'interno di singole unità immobiliari. Su ciascun condomino grava l'obbligo di consentire l'accesso alla sua proprietà per le manutenzioni e le sostituzioni di detti impianti;

b) ciascun singolo proprietario potrà installare tendaggi verticali od orizzontali con tipologie e colori da definirsi nel Regolamento nonché distributori esterni di materiale, da installare su aree condominiali purché conformi alle vigenti disposizioni di legge ed ai Regolamenti Comunali.

Sono parti comuni, il suolo ed il sottosuolo occupato dal perimetro degli edifici, le fondazioni e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato come muri perimetrali, travi ed architravi, ecc. nonché tutti i muri d'ambito perimetrale ed il tetto.

Sono pure parti comuni le opere le installazioni ed in manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune come le fognature, l'impianto di sollevamento delle acque meteoriche, nonché gli impianti per l'energia elettrica e per il telefono fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

E' consentito al personale addetto l'accesso al coperto dei fabbricati per sostituzione di tegole o per le necessarie manutenzioni o sostituzioni dell'antenna TV e dei terminali impiantistici (torrini, comignoli, ecc.).

Le parti si danno atto che i locali commerciali siti al piano terra del fabbricato con conformazione a "Ferro di cavallo" nonché gli uffici del fabbricato con conformazione a "pianta quadra" sono già dotati di impianto di raffrescamento, mentre per quanto riguarda gli appartamenti è concessa la facoltà di installare a cura e spese della parte acquirente l'impianto di raffrescamento con il posizionamento delle relative macchine sulla copertura del fabbricato in modo che esse risultino completamente nascoste dal cornicione perimetrale della copertura stessa, previa presentazione di un progetto esecutivo al Condominio che provvederà ad esaminarlo, approvarlo ovvero rigettarlo.

Gli immobili si trasferiscono in proprietà alla parte acquirente a corpo nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ivi comprese le servitù di Elettrodotto in favore dell'Enel trascritta a Ravenna il 17 ottobre 2002 all'art. 13148 gravante l'originario mappale 134 del

*foglio 47.*

*La società venditrice, come meglio sopra rappresentata garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene alienato, la sua libertà da vincoli, aggravii ed ipoteche ad eccezione di quanto appresso [...]:”*

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 569:

- Sub. 92, B.C.N.C. (piazza), comune a tutti i sub.
- Sub. 95, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 96, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 100, B.C.N.C. (vano scala, ascensore) comune ai sub. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91
- Sub. 101, B.C.N.C. (rampa, parcheggio), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 e dal sub. 20 al sub. 91, 117, 118, 121 e 122
- Sub. 104, B.C.N.C. (terrazzo), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 105, B.C.N.C. (terrazzo), comune ai sub. 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Sub. 109, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

Si osserva inoltre che l'impianto di risonanza magnetica presente nel centro poliambulatoriale (sub. 9) determina l'interdizione della porzione di parcheggio nel



terrazzo sovrastante, mediante il posizionamento di una barriera metallica circolare nell'area di parcheggio. Benché tale area sia esterna all'unità oggetto di accertamento, si evidenzia che tale interdizione viene indicata negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, come riferito dal progettista e D.L. dell'intervento. Per completezza, si segnala che l'intera area di parcheggio a piano primo sia B.C.N.C comune anche ad altri subb. e che tale interdizione non sia specificata in atti notarili né nel regolamento condominiale.

#### **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 € 370,98
- sulla base del consuntivo dal 01/07/2017 al 30/06/2018 (a carico dell'inquilino): totale di € 1.446,17
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico del proprietario): totale di € 394,20
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico dell'inquilino): totale di € 1.577,75

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 **€ 3.789,10.**

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, per attività miste  
(Art. VI.3°.98)

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)

- Componente di zona:

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio (Art.VIII.6.18)

- 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 scoperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Posto che l'immobile si trova all'interno di un complesso direzionale/commerciale/residenziale di estensione ragguardevole ed oggetto di innumerevole pratiche edilizie e urbanistiche, deve precisarsi che la consultazione ed il reperimento di tutta la documentazione amministrativa è risultata comunque difficile e articolata. Detto questo, sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Comune di Ravenna e richiamando anche quanto espresso negli atti di provenienza, **sussistono i precedenti amministrativi relativi al intero complesso** in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione:

- autorizzazione edilizia n. 314/99 del 11.03.1999, PG 4228/99 per demolizione di fabbricati ed installazione di recinzione di cantiere
- concessione edilizia n. 1753 del 12.10.1999, PG 11292/99 per costruzione di centro commerciale, direzionale e residenziale

- denuncia di inizio attività del 24/12/2002, PG 404/03 per varianti minori in corso d'opera
- denuncia di inizio attività del 16/01/2003, PG 2358/03 per cambio di destinazione d'uso da negozio a pubblico esercizio senza opera
- denuncia di inizio attività del 06/10/2003, PG 56883/03 per varianti in corso d'opera
- richieste del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 22/10/2003, PG 59083/03 parziale e relativa al solo sub. 9 (comprensivo di collaudo statico, scheda tecnica descrittiva, dichiarazioni di conformità, ecc.) rilasciata il 05/12/2003
- accertamento di conformità n. 16 del 18/01/2005, PG 22563/04 per varianti a costruzione di centro commerciale, direzionale e residenziale, in difformità alla concessione edilizia n. 1753/99 del 12/10/99 PG 11292/99 in Ravenna
- denuncia di inizio attività del 18/05/2004, PG 35825/04 per varianti in corso d'opera (pratica irreperibile presso il Comune di Ravenna, come attestato con comunicazione del 12/03/2019, PG 48292/19)
- richieste del certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale del 20/10/2005, PG 82087/05 (relativamente al piano primo del complesso commerciale, direzionale e residenziale e riferita anche alla DIA PG 35825/04 sopra citata ed irreperibile), rilasciata per silenzio assenso il 18/01/2006
- denuncia di inizio attività del 25/03/2006, PG 48449/06 per manutenzione straordinaria (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
- denuncia di inizio attività del 08/11/2006, PG 96537/06 per variante in corso

- d'opera (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
- denuncia di inizio attività del 07/02/2008, PG 11850/08 per variante in corso d'opera (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
  - richieste del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 13/03/2008, PG 21807/08 (ampliamento dell'unità ad uso centro medico) rilasciata il 11/03/2009
  - denuncia di inizio attività in sanatoria del 29/05/2008, PG 50382/08 per variazioni e modifiche progettuali (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
  - denuncia di inizio attività del 31/07/2008, PG 72669/08 per variante in corso d'opera (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
  - denuncia di inizio attività in sanatoria del 20/08/2008, PG 77468/08 per installazione di sbarra a delimitazione di parcheggio condominiale
  - richieste del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 11/09/2008, PG 80304/08 (ampliamento dell'unità ad uso centro medico) rilasciata il 11/03/2009
  - denuncia di inizio attività del 17/12/2008, PG 116382/08 per mutamenti di destinazione d'uso senza opere (ampliamento dell'unità ad uso centro medico)
  - comunicazione di fine lavori e scheda tecnica descrittiva del 24/05/2010, PG 51806/10 per modifiche interne a locale commerciale in via Lago di Como n. 27/B
  - denuncia di inizio attività del 18/06/2010, PG 65150/10 per completamento opere di finitura in locale commerciale (via Lago di Como 29/31)
  - comunicazione di fine lavori e scheda tecnica descrittiva del 24/06/2010, PG 65150/10 per locale commerciale in via Lago di Como n. 27/31
  - comunicazione di inizio lavori del 11/01/2011, PG 1264/11 per manutenzione

straordinaria di negozio in via Lago di Como 27/B

- denuncia di inizio attività del 11/01/2011, PG 1275/11 per cambio di destinazione d'uso (via Lago di Como 27/B)
- comunicazione di fine lavori e scheda tecnica descrittiva del 06/09/2012, PG 97019/12 (via Lago di Como 27/X)
- comunicazione di inizio lavori del 26/09/2016, PG 135531/16 per distacco da impianto di teleriscaldamento e installazione di nuovo generatore di calore e impianto di raffrescamento

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 rispetto alle planimetrie catastali (richiamate nella richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità del 20/10/2005, PG 82087/05

**Non risultando infatti reperibile (come attestato da comunicazione del Comune di Ravenna) la denuncia di inizio attività del 18/05/2004, PG 35825/04 (ultima pratica di variante) non è possibile per lo scrivente procedere ad una completa e specifica verifica della regolarità edilizio-urbanistica.**

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 nell'atto di provenienza e titolo di acquisto (atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/4.930) 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 scoperto 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 81 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Terrazzo:** circa mq 22 di superficie, pari a mq 6,60 di superficie ragguagliata;
- **Cantina:** circa mq 6 di superficie, pari a mq 1,50 di superficie ragguagliata;

- **Posto auto scoperto:** circa mq 12 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 89,10 per l'abitazione e di circa mq 12 per il posto auto scoperto.

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 scoperti 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

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



€/mq 430,00/600,00

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
- posto auto scoperto €/mq 500,00

### 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, non si ritengono pertinenti detrazioni ritenendo l'immobile in condizioni d'uso e manutenzione relativamente normali. Verrà tuttavia applicato un deprezzamento pari al 10% in ragione delle differenti caratteristiche rispetto agli altri immobili oggetto di convenzione ed in particolare rispetto a quelli 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.

Si applicherà invece una detrazione del 10% in ragione della indisponibilità del bene dovuta al contratto di locazione in essere, in scadenza al 31/10/2021.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, rimandando espressamente a quanto riferito nello specifico paragrafo, 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.

<b>valore dell'abitazione</b>	mq	89,10	x €/mq	1.400,00	€ 124.740,00
<b>valore del posto auto scoperto</b>	mq	12,00	x €/mq	500,00	€ 6.000,00
<b>sommano</b>					<b>€ 130.740,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 13.074,00
<b>restano</b>					<b>€ 117.666,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 0,00
<b>restano</b>					<b>€ 117.666,00</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				-10,00%	-€ 11.766,60
<b>restano</b>					<b>€ 105.899,40</b>
detrazioni per spese condominiali insolute					-€ 3.789,10
<b>restano</b>					<b>€ 102.110,30</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 15.316,55
<b>restano</b>					<b>€ 86.793,76</b>
<b>valore da inserire nel bando<sup>1</sup></b>					<b>€ 87.000,00</b>

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

### **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 esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, nonostante la distinzione in diverse unità immobiliari (appartamento, cantina e posto auto scoperto), stante la natura complessiva unitaria del bene, risultando alcune unità pertinenze dell'abitazione ed essendo il bene nel suo complesso oggetto di 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 primo, accessibile da vano scala comune e ascensore, oltre a cantina e posto auto scoperto a piano primo.

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 Como n. 9 attraverso un vano scala chiuso comune dotato di ascensore a servizio del complesso (costituito da diverse unità commerciali/direzionali a piano terra e da 24 abitazioni a piano primo) e successivo terrazzo/ballatoio, è costituita da: a piano primo, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, terrazzo; a piano primo, accessibile da rampa carrabile, posto auto scoperto e cantina.

Lo stato di conservazione è discreto.

Superficie reale: appartamento circa mq 81, terrazzo circa mq 22, posto auto scoperto circa mq 12,00, cantina circa mq 6,00. Superficie commerciale: circa mq 89,10 per l'abitazione, circa mq 12,0 per il posto auto scoperto.

### **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**

Secondo le informazioni assunte presso il Comune di Ravenna, risultano residenti presso l'immobile sito a Ravenna in via Lago di Como n. 9, p. 1, i. 3:

- -----, nato il ----- a -----, dal 10/12/2013
- -----, nato il ----- a -----, dal 12/12/2013

- -----, nato il ----- a -----, dal 12/12/2013
- -----, nata il ----- a -----, dal 12/12/2013

### **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:

<b>LOTTO n. 39</b> <b>Abitazione con posto</b> <b>auto scoperto e</b> <b>cantina</b>	<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e</b> <b>di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna,</b> <b>località Ravenna (RA), via Lago di Como n.</b> <b>9, distinto al Catasto Fabbricati del</b> <b>Comune di Ravenna, Sezione urbana RA,</b> <b>Foglio 47, Particella 569, Sub. 40, 60 e 84</b>	<b>€ 87.000,00</b>
---	--	--------------------

Ravenna, 05/05/2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Geom. Andrea MENELLI

## ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione anagrafica degli occupanti
5. Certificazione notarile prodotta dal precedente
6. Atto di provenienza/titolo d'acquisto (atto di compravendita del 25.07.2003,  
Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533-14.930)
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione  
(stralcio)
12. Regolamento condominiale
13. Documentazione contabile ricevuta dall'amministrazione condominiale