

**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. 43**

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. 43**

**PISCINA/PALESTRA A PIANO TERRA SITO A RAVENNA (RA) IN VIA LAGO  
DI COMO N. 29, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI  
RAVENNA, SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 47, PARTICELLA 569, SUB. 11**

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso piscina/palestra nell'ambito di un fabbricato condominiale a destinazione commerciale/direzionale a piano terra e residenziale al piano primo, accessibile da piazza privata di uso pubblico.

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 dalla piazza interna del complesso “Mercato dei Goti” è

costituita a piano terra da: ufficio/reception, disimpegno, palestra con servizi annessi; spogliatoi femminili e maschili con docce e servizi igienici, antibagno/bagno di servizio; piscina con vasca 13,50x5 a piano rialzato. Locale tecnico accessibile dall'esterno

Lo stato di conservazione è discreto, funzionale all'attività insediata.

Superficie reale: piscina/palestra circa mq 328. Superficie commerciale: circa mq 328.

Soggetto a contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, con scadenza al 14/06/2022.

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 intonacata e tinteggiate, con prospetto principali rivestito in mattoni faccia-vista
  - infissi esterni alluminio con vetrocamera;
  - pavimentazione esterna della piazza in lastre in marmo ed inserti
  - soglie e davanzali in pietra chiara



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. 11, Zona Cens. 3, Categoria D/4, Rendita Euro 4.230,00, via Lago d'Iseo, 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 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. 93, B.C.N.C. (androne porticato), comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 117, 118, 121, 122)
- 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. 102, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 117, 118, 121 e 122

### **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

----- (Sub. 12), B.C.N.C. (Sub. 93), B.C.N.C. (Sub. 92), ----- (Part. 776), 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: -----, 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, si segnalano alcune difformità (diverso andamento delle strutture in cartongesso funzionali all'attività) 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 05/03/2019 congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Daniele Diamanti, l'immobile veniva riferito occupato dalla società -----, che esercitava l'attività sportiva con piscina e palestra.

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta essere oggetto di un contratto di locazione stipulato il 15/06/2011, registrato a Ravenna il 05/07/2016 al n. 4272, serie 3T, tra la società -----, con sede in -----, 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. 4272, serie 3T, fornito dall'Agenzia delle Entrate inerisce (testualmente):

*“unità immobiliare ad uso commerciale già utilizzata come “centro benessere” sita in Ravenna via Lago di Como, 29 angolo con via Lago D'Iseo, posta al piano terreno nel complesso denominato Mercato dei Goti dalla superficie commerciale di ca. 390, riportata nel catasto urbano di Ravenna – foglio 47 – particella 569 – sub. 11 con la categoria D4 – classe energetica E. L'immobile viene consegnato corredato degli arredi ed attrezzature meglio descritti nell'inventario consegnato separatamente.”*

Viene inoltre definito che:

*“Durata della locazione: anni 6+6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978 n. 392 a partire dalla data 15-06-2016 con scadenza 14-06-2022, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno 3 mesi prima della scadenza. [...].*

*il canone di locazione dei primi 6 anni di contratto viene concordato e stabilito dalle parti.*

*Lo scaglionamento dei canoni annuali viene scelto dalle parti al fine di agevolare il conduttore nell'inserimento dell'attività nel contesto del quartiere, tutt'ora in via di sviluppo e crescita nel richiamo di nuove attività, senza intenzione di eludere i divieti di cui all'art. 32 Legge equo canone. Tale canone, infatti, ha lo scopo di stabilire una regolamentazione del rapporto più aderente alla disponibilità della conduttrice ed alla realtà del mercato, pertanto si concede alla conduttrice la verifica dell'andamento della sua attività dopo sei mesi dall'inizio della gestione onde evitare una situazione di stress finanziario alla conduttrice che potrebbe compromettere il buon esito della locazione.*

Canone totale della locazione: € 40.000,00 esente IVA art. 8... Così suddiviso:  
€ 20.000,00 per i primi 4 anni di locazione – diviso quarantotto rate costanti di € 416, da versarsi come segue:

- per quanto riguarda il primo anno di gestione, la conduttrice verserà il canone dopo la verifica di cui al punto 5°, e si obbliga a rientrare di quanto non versato precedentemente entro il primo anno di locazione.

- per quanto riguarda gli anni successivi, il canone di locazione dovrà essere versato mensilmente

€ 20.000,00 il quinto e sesto anno di locazione – diviso in ventiquattro rate costanti di € 833,33 da versarsi il primo di ogni mese.

Pagamento tramite bonifico bancario.”

Per quanto non sia stata fornita l'interrogazione dall'Agenzia delle Entrate, il contratto appare avere durata sino al 14/06/2022.

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 relazione alla sussistenza di un contratto di locazione, le cui caratteristiche sono state dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti, appare più ragionevole operare una valutazione di congruità del canone di locazione del contratto in essere, pari ad € 5.000,00 annui e € 10.000,00 annui a partire da giugno 2020.

In particolare, occorre evidentemente osservare che il bene appare certamente singolare rispetto al mercato immobiliare e dunque difficilmente comparabile, essendo peraltro strettamente connesso all'attività insediata e al relativo avviamento commerciale.

In sostanza, una valutazione specifica della congruità del canone non risulta eseguibile in termini strettamente di stima immobiliare, ma, a titolo indicativo, si può fare notare che i valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per la fascia semicentrale, zona Cintura

alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

- degli uffici in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 6/9
- dei negozi in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 7,5/11

mentre, considerando la superficie commerciale successivamente determinata (pari a circa mq 328 implica un valore unitario di €/mq/mese 1,27 e, a partire da giugno 2020, di €/mq/mese 2,54.

Come detto, tuttavia, la singolarità del bene per l'attività insediata e le caratteristiche dell'immobile, nonché per la stessa dimensione, non permette una valutazione comparativa, per quanto – in termini indicativi – si possa comunque ritenere che il canone locativo non risulti certamente congruo.

#### **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 È 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.

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 apposta 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 Elettrodotta 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, aggravati 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. 93, B.C.N.C. (androne porticato), comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 117, 118, 121, 122)
- 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. 102, B.C.N.C. (locale tecnico), comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 117, 118, 121 e 122

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 € 17.419,80
- sulla base del consuntivo dal 01/07/2017 al 30/06/2018 (a carico dell'inquilino): totale di € 11.392,03
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico del proprietario): totale di € 2.836,77
- sulla base del preventivo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 (a carico dell'inquilino): totale di € 21.487,90

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 € **53.136,50**.

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 (centro benessere), 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 innumerevoli 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 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 13/05/2004, 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

Non è stato dunque possibile reperire specifica pratica rispetto all'unità in questione né la relativa richiesta di agibilità della singola unità immobiliare. Non è escludibile, d'altra

parte, che l'unità in questione possa essere stata correttamente rappresentata in allegato alla denuncia di inizio attività del 18/05/2004, PG 35825/04 (ultima pratica di variante), attestata non reperibile da comunicazione del Comune di Ravenna a seguito dell'accesso agli atti operata dallo scrivente. Non appare pertanto possibile per lo scrivente procedere ad una competa e specifica della verifica della regolarità edilizio-urbanistica.

Tuttavia, posto che sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali (quali in generale opere in cartongesso ad es. formazione di nicchie, arredi, separazioni) nonché non è stata ritrovata richiesta di conformità edilizia ed agibilità, ricordando in ogni caso che l'immobile viene alienato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che viene comunque applicata una detrazione del 15% del valore in ragione dell'assenza di garanzie per vizi sul bene, si ritiene prudentiale l'applicazione di un deprezzamento connesso all'incertezza rispetto alla regolarità amministrativa e agli eventuali procedimenti necessari, anche rispetto all'eventuale rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

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, il futuro acquirente dovrà procedere all'eventuale regolarizzazione (se non già in essere, rispetto alle incertezze sopra dette) nonché all'eventuale comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità (se non agli atti). Posto comunque che le opere rilevate in difformità rispetto alle planimetrie catastali potrebbero essere regolarizzate con una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (ovvero prescrizione di abusi minori se ed in quanto applicabili) nonché richiesto certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Si ritiene, pertanto, prudenzialmente, considerare un importo di circa € 12.000,00 per le spese tecniche, onorari, diritti, costi diretti e quant'altro per la regolarizzazione dell'immobile, anche mediante l'eventuale ottenimento di specifiche dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 25/07/2003, Notaio A. Conte di Ravenna (RA), Rep. 123.533/14.930), 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 sussistano alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che 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 dell'unità a piscina/palestra.

### 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:

- **Piscina/palestra:** circa mq 328 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 328,00 per la piscina/palestra.

### 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 (anche per analogia alle effettive caratteristiche dell'immobile) 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:

- dei negozi in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.300,00/1.900,00

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:

- piscina/palestra € /mq 1.500,00

### 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. Tuttavia, nell'ambito dell'esperienza e delle considerazioni del perito estimatore, relativamente alle particolari caratteristiche dell'immobile e al particolare inserimento, si ritiene opportuna l'applicazione di una detrazione del 10% del valore ottenuto.

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 14/06/2022.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, rimandando espressamente a quanto riferito nello specifico paragrafo, si ritiene la prudenziale applicazione di un importo di circa € 12.000,00 per le spese tecniche, onorari, diritti, costi diretti e quant'altro per la regolarizzazione dell'immobile, anche mediante l'eventuale

ottenimento di specifiche dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 del negozio</b>  | mq 328,00 x €/mq 1.500,00 | € 492.000,00        |
| <b>sommano</b>   |                           | <b>€ 492.000,00</b> |
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile | -10,00%                   | -€ 49.200,00        |
| <b>restano</b>   |                           | <b>€ 442.800,00</b> |
| detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale                       |                           | -€ 12.000,00        |
| <b>restano</b>   |                           | <b>€ 430.800,00</b> |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili      | -10,00%                   | -€ 43.080,00        |
| <b>restano</b>   |                           | <b>€ 387.720,00</b> |
| detrazioni per spese condominiali insolute   |                           | -€ 53.136,50        |
| <b>restano</b>   |                           | <b>€ 334.583,50</b> |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene        | -15,00%                   | -€ 50.187,53        |
| <b>restano</b>   |                           | <b>€ 284.395,98</b> |
| <b>valore da inserire nel bando<sup>1</sup></b>  |                           | <b>€ 284.000,00</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 eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura complessiva unitaria del bene, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti 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 piscina/palestra nell'ambito di un fabbricato condominiale a destinazione commerciale/direzionale a piano terra e residenziale al piano primo, accessibile da piazza privata di uso pubblico.

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 dalla piazza interna del complesso “Mercato dei Goti” è costituita a piano terra da: ufficio/reception, disimpegno, palestra con servizi annessi; spogliatoi femminili e maschili con docce e servizi igienici, antibagno/bagno di servizio; piscina con vasca 13,50x5 a piano rialzato. Locale tecnico accessibile dall'esterno

Lo stato di conservazione è discreto, funzionale all'attività insediata.

Superficie reale: piscina/palestra circa mq 328. Superficie commerciale: circa mq 328.

Soggetto a contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, con scadenza al 14/06/2022.

#### **CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali e nelle visure camerale, 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**

Non essendo l'immobile a destinazione abitativa, non si ritiene pertinente.

#### **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. 43<br/>Piscina/palestra</b> | <b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località Ravenna (RA), via Lago di Como n. 29, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, Foglio 47, Particella 569, Sub. 11</b> | <b>€ 284.000,00</b> |
|---|--|---------------------|

Ravenna, 05/05/2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
Geom. Andrea MENELLI

## ALLEGATI

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