* * *

**LOTTO N. 2**

**UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA A RAVENNA, VIA ISAAC NEWTON N. 34/D, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA, AL FOGLIO 126, PARTICELLA 465, SUB.118;**

* * *

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

*(Quesito n.2)*

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, posta al piano terra, sita a Ravenna, via Isaac Newton, n. 34/D.

L'unità commerciale è composta da un unico ambiente, oltre al bagno e un antibagno.

**Superficie reale e commerciale**: u.i. a destinazione commerciale **mq. 60**;

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

*(Quesito n.2-16)*

[redacted]

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*All. 11)*:

beni intestati a:

- _____ nato a _____, C.F. _____ **– per la piena proprietà;**

dei seguenti beni:

- **Sez. RA, Foglio 126, Particella 465 sub. 118,** P.T, Cat. C/1, cl.3, consistenza 56 mq., Sup. catastale 65 mq., R.C. € 1.937,75, Via Isaac Newton 34/D;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Foglio 126, Particella 465, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 6.963,00.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 126, Particella 465, Sub. 1, B. C. N. C. CORTE, ANDITO, PORTICO, LOC. SERVIZIO A TUTTI I SUB;
- Foglio 126, Particella 465, Sub. 5, B. C. N. C. LASTRICO SOLARE, LOC. TECNICI COMUNE AI SUB DAL 107 AL 127 (…);

**CONFINI**

*(Quesito n.2)*

B. C. N. C. CORTE, ANDITO, PORTICO, LOC. SERVIZIO A TUTTI I SUB (sub.1), _____ (Sub. 117), _____ (Sub. 119), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE, DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

*(Quesito n.2)*

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

**PROPRIETÀ**

*(Quesito n.3-15-22)*

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*All. 16)*:

- _____ nato a _____, C.F. _____ **– per la piena proprietà;**

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

*(Quesito n.7-24)*

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare precedentemente descritta, risultava utilizzata come deposito dall'esecutato.

Si fa presente infatti che, dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Ravenna, non è stato rinvenuto nessun contratto di locazione gravante sull'immobile, pertanto si considererà ai fini estimativi l'unità immobiliare in esame disponibile al decreto di trasferimento.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

*(Quesito n.4)*

Vista che la u.i. in oggetto è pervenuta all'esecutato a mezzo di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna si fa riferimento all'atto di compravendita (*All. 16*) autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, in data 30/11/2005, Rep. n. 69546/20825, registrato a Ravenna il 05/12/2005 al n. 4438 e trascritto a Ravenna in data 07/12/2005 Reg. part. n. 17971, con il quale la Soc. _____ ha venduto la u.i. in oggetto (sub.118) alla Soc. _____ e dal quale si evince che:

*"(...) La presente compravendita è fatta e accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, fatta eccezione per:*

*cinque convenzioni edilizie nei confronti del Comune di Ravenna trascritte rispettivamente il 5/10/1994 art.7924; il 15/5/95 art.4538; il 9/4/99 art. 3408; il 3/2/00 art.1172; il 28/7/00 art.8402;*

*patti di un atto d'obbligo ai fini volumetrici trascritto a Ravenna il 4/8/00 art. 8831;*
*una servitù a favore dell'Enel trascritta a Ravenna il 5/12/67 art.2666/8606;(...)*

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 126, Particella 465, afferenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Sub. 1, B. C. N. C. CORTE, ANDITO, PORTICO, LOC. SERVIZIO A TUTTI I SUB;
- Sub. 5, B. C. N. C. LASTRICO SOLARE, LOC. TECNICI COMUNE AI SUB DAL 107 AL 127 (...);

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

**VINCOLI**

*(Quesito n.4-8-9-11)*

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. *(All.17)*

Il PSC del Comune di Ravenna vigente, inserisce l'area all'interno dei seguenti ambiti:

*PSC 3 -Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale – Art.VI.3°.96*

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

*PSC 3 -Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato – Art.I.6°.22 c.3*

Inoltre, il R.U.E. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

*RUE2 Componente Perimetrale*

*Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 - Art. IV.1.4 c2;*

[redacted]

*RUE2 Componente Perimetrale*

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

*RUE2 Componente di Zona*

*Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU4 - Tessuto a morfotipologia autonoma - Art. VIII.6.8;*

*RUE2 Componente di Zona*

*Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati - Art. III.1.3;*

Sulla base delle indagini svolte, non risultano vincoli trascritti di carattere storico artistico.

Inoltre non risultano formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

**PROVENIENZA DEI BENI**

*(Quesito n.3-4)*

La u.i. in oggetto è pervenuta all'esecutato a mezzo di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI RAVENNA (n. 14001.1/2010) del 15/11/2010 Trascrizione in atti dal 14/12/2010 Repertorio n.: 2446.

Precedentemente dall'atto di compravendita (*All. 16*) autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, in data 30/11/2005, Rep. n. 69546/20825, registrato a Ravenna il 05/12/2005 al n. 4438 e trascritto a Ravenna in data 07/12/2005 Reg. part. n. 17971, si evince che la Soc. _____ vendette la u.i. in oggetto (sub.118) alla _____.

Precedentemente con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, in data 21/05/2005, Rep. n. 67879, trascritto a Ravenna in data 14/06/2005 Reg. part. n. 8853, in rettifica all'atto del medesimo Notaio del 17/12/2004 rep.66383, la u.i. veniva venduta da _____ alla _____.

In precedenza con atto del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna rep.99552 del

[redacted]

24/05/2001, trascritto a Ravenna il 4/6/2001 al R.p. 5558 la u.i. viene venduto dalla _____ a _____.

**OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

*(Quesito n.6)*

Non risulta per il gli immobili del *Lotto 2* in oggetto nulla da segnalare.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

*(Quesito n.4-6-25)*

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Caterina Forti di Cesena (FC), datata 18/06/2019 redatta su incarico del procedente, la scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'esecutato successivamente alla certificazione notarile e dalle ispezioni svolte sino alla data del 27/01/2020 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. *(All.3)*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

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

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

**REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO**

*(Quesito n.5-13-14-15)*

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ravenna sono stati

riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (*All. 14*):

- Concessione Edilizia n. 981 del 29/06/1999, PG. 47778/98, per costruzione 1° stralcio di edificio condominiale limitato ai piano S1, 1, 2;
- Concessione Edilizia in variante n. 1070 del 13/06/2000, per variante a costruzione di condominio e 2° stralcio per costruzione piano 2, 3, 4, 5, 6 ;

Agibilità parziale PG. 36975 del 01/08/00;

Agibilità parziale PG. 48503 del 20/10/00;

Agibilità parziale PG. 59618 del 27/12/00;

Agibilità parziale PG. 20836 del 18/04/01;

Concessione Edilizia in variante n. 625 del 24/04/2002, PG. 37916/01, per variante a costruzione di condominio per modifiche interne ed esterne ;

Concessione Edilizia n. 1694 del 17/10/2002, PG. 65040/01, per variante essenziale a costruzione di condominio per modifiche interne ed esterne;

Agibilità PG. 8223 del 13/02/03;

Sulla base del sopralluogo svolto non si sono rilevate difformità rispetto agli elaborati relativi allo stato autorizzato.

Fermo restando ogni approfondimento che dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene la u.i. conforme a quanto autorizzato presso i competenti uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

*(Quesito n.11-12)*

Non necessario per l'immobile in oggetto.

## DESCRIZIONE DEL BENE

*(Quesito n.20)*

### Caratteristiche estrinseche

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale in edificio comprendente altre ui, sita nel Comune di Ravenna, Via Isaac Newton n.34/D, nella prima periferia del centro, più precisamente trattasi di piccolo negozio utilizzato ora come deposito posta al piano terra.

### Caratteristiche intrinseche

La u.i. è articolata al solo piano terra ed è costituita da: unico ambiente con antibagno e bagno.

La u.i. ha accesso principale attraverso androne aperto comune e ha un'uscita sul retro direttamente sul parcheggio pertinenziale comune.

In generale le finiture sono in buono stato di conservazione, in particolare l'unità immobiliare sopra descritta si presenta come di seguito *(All. 12)*:

*pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni*:

- pavimento interno al vano principale in ceramica;
- le finiture del bagno si presentano con pavimento e rivestimento in ceramica di colore chiaro; apparecchi idrosanitari e rubinetterie completi;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;

*infissi esterni (finestre )*:

- infissi esterni in metallo e vetro antisfondamento;

Impianti:

*impianto termico e idrico*:

- impianto idrico condominiale per acqua calda e fredda sanitaria con contatori divisionali per i consumi specifici;
- impianto termico per il riscaldamento non funzionante e disallacciato dall'impianto condominiale;
- impianto di raffrescamento non presente;

*impianto elettrico*

sottotraccia e autonomo, funzionante al momento del sopralluogo;

**SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

*(Quesito n.10)*

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, non risultano alla scrivente spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale insolute gravanti sull'immobile; sono invece prevedibili spese per la normale manutenzione ordinaria generale dell'immobile, come ad esempio il ripristino dell'allacciamento all'impianto di riscaldamento ora non funzionante.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

*(Quesito n.20)*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie:

**U.i. commerciale sub.118** (piano T)**:** circa mq. 60 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di **mq. 60,00** circa per l'unità immobiliare a destinazione direzionale.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene al 100% della superficie.

**STIMA DEL BENE**

*(Quesito n.18)*

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà di unità immobiliare commerciale, posta al piano terra e facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Ravenna, Via Isaac Newton n. 34/D.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento all'allegata tabella dell'O.M.I. Anno 2019 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia semicentrale, zona Cintura alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona 0, i prezzi dei Negozi (da €/mq 1300,00 a €/mq 1.900,00).(*All. 15*)

Ciò stante, si assume come valore unitario, considerando la posizione dell'immobile, in particolare riferimento alla vicinanza del centro storico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima, i seguenti valori:

**per l'unità direzionale** **€/mq 1.500,00**

**DEPREZZAMENTI**

*(Quesito n.18)*

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, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; a tale fine, si ritiene opportuno non considerare l'applicazione di alcun deprezzamento al valore stimato.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/ripristini, stante il fatto che sono state rilevate, rispetto alla situazione impiantistica, il non funzionamento dell'impianto di riscaldamento, a tal proposito sarà valutata forfettariamente ed indicativamente una detrazione di € 2.000,00 (per il ripristino di tale allaccio), del valore per quanto sopra precisato.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, per completezza e nello

spirito di quanto sopra premesso, si evidenzia che non risultano, per l'unità immobiliare in oggetto, spese insolute, come desumibile dal prospetto fornito allo scrivente 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**

*(Quesito n.18)*

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.500,00 per la u.i. ad uso commerciale.

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

**valore dell'unità immobiliare ad uso commerciale (sub.118)**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | mq 60 | €/mq | 1500 | € 90,000.00 |
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile | | | 0.00% | € 0.00 |
| **restano** | | | | **€ 90,000.00** |
| detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale e/o ripristini | | | | € 2,000.00 |
| **restano** | | | | **€ 88,000.00** |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili | | | 0,00% | € 0.00 |
| **restano** | | | | **€ 88,000.00** |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene | | | 15,00% | € 13,200.00 |
| **restano** | | | | **€ 74,800.00** |

[redacted]

| | |
|---|---|
| spese condominiali insolute | € 0.00 |
| **restano** | **€ 74,800.00** |
| **Valore dell'immobile per la piena proprietà[2]** | **€ 75,000.00** |

## RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

| | | |
|---|---|---|
| **LOTTO 2**<br>**Unità immobiliare a destinazione commerciale sita a Ravenna, via Isaac Newton n. 34/D** | Valore di mercato dell'unità immobiliare commerciale, al piano T, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Ravenna via Newton n. 34/D, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna , Foglio 126, Particella 465, Sub.118 | **€ 75,000.00** |

* * *

## RIEPILOGO GENERALE DEL COMPENDIO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene quindi determinato come segue:

[redacted]

| | | |
|---|---|---|
| **LOTTO 2**<br>**Unità immobiliare a destinazione commerciale sita a Ravenna, via Isaac Newton n. 34/D** | Valore di mercato dell'unità immobiliare commerciale, al piano T, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Ravenna via Newton n. 34/D, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna , Foglio 126, Particella 465, Sub.118 | **€ 75,000.00** |

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto

[2] Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 25 marzo 2020

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
arch. Francesca Brunetti

**ALLEGATI**

1. Certificazione notarile
2. Informativa anagrafica esecutato
3. Documentazione ipocatastale

[redacted]

**Lotto 2:** *U.i. uso commerciale sita a Ravenna, via Newton Isaac n.34/D censita al catasto fabbricati del Comune di Ravenna, fg.126, mapp.465, sub.118*

11. Documentazione catastale
12. Documentazione fotografica
13. Documentazione planimetrica
14. Documentazione amministrativa
15. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
16. Atto di provenienza
17. Stralcio degli strumenti urbanistici
18. Regolamento condominiale e bilancio

[redacted]