

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 74/2018
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 23/01/2019</u>
	***	<u>Ore 9.00</u>
	(Avv.***)	
	contro	

	Avv.()	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/05/2018	
	nominava quale Esperto Estimatore lo scrivente Ing. Luca Mazzavillani, con	
	studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale accettava l'incarico e giurava	
	in Cancelleria in data 31/05/2018. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava	
	all'Esperto Estimatore l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico	
	ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di	
	ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di	
	notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio	
	eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da	
	concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il	
	debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di	
	pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione	

sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto

certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato

dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne

acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli

trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex

D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili

pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere

storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni

Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico

dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute

nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene

pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica

dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il

certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di

legge;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione

urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non

appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli

comunicerà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato,

ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di

legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del

bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello

stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica

descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in

mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai

sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a

titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure

amministrative e sanzionatorie.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.

6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi

della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e

le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40,

comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando

orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in

sanatoria;

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il

diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda,

previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo

di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è

necessario, all'accatastamento;

17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la

determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per

metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei

parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e

le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di

regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico

dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta

all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi

nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il

nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili

siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione

possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione

economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a

predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti

corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo

delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla

divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove

non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore

esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a

verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni

pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle

quota non pignorate;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in

particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,

appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino,

terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si

trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire

l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie,

destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione,

numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine

di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata

impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine

già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una

copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso

l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della

privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri

soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di

pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata

sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine,

una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore

non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati

nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le

specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e

CDU.

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti,

eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato

quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con

l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi

necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni

circa i valori commerciali di beni simili, effettuati i sopralluoghi nelle date

del 03/08/2018 e 29/8/2018, espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto e del metodo del più probabile valore di trasformazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente delle planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/03/2018 art. 2599

è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di

***, già ***, quale mandataria di ***:

Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, beni intestati a:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Sez. RAVENNA, Foglio 46,

- Particella 1343, sub 65, cat. C/6
- Particella 1343, sub 75, cat. C/6
- Particella 1343, sub 76, cat. C/6
- Particella 1343, sub 77, cat. C/6
- Particella 1343, sub 78, cat. C/6
- Particella 1343, sub 79, cat. C/6
- Particella 1343, sub 81, cat. C/6
- Particella 1343, sub 82, cat. C/6
- Particella 1343, sub 106, cat. C/6
- Particella 1343, sub 111, cat. C/6
- Particella 1343, sub 112, cat. C/6
- Particella 1343, sub 113, cat. C/6
- Particella 1343, sub 114, cat. C/6
- Particella 1343, sub 122, cat. C/6
- Particella 1410, sub 67, cat. C/6

- Particella 1410, sub 72, cat. C/6

- Particella 1410, sub 75, cat. C/6

- Particella 1410, sub 76, cat. C/6

- Particella 1410, sub 77, cat. C/6

- Particella 1410, sub 102, cat. C/6

- Particella 1410, sub 105, cat. C/6

- Particella 1410, sub 106, cat. C/6

- Particella 1410, sub 106, cat. C/6

- Particella 1410, sub 132, cat. C/6

- Particella 1410, sub 133, cat. C/6

- Particella 1410, sub 134, cat. C/6

- Particella 1410, sub 138, cat. C/6

- Particella 1410, sub 141, cat. C/6

- Particella 1410, sub 150, cat. C/6

- Particella 1410, sub 183, cat. A/10

- Particella 1410, sub 188, cat. A/10

- Particella 1410, sub 194, cat. A/10

Sez. RAVENNA, Foglio 72,

- Particella 1126, sub 116, cat. C/2

- Particella 1126, sub 118, cat. C/2

- Particella 1126, sub 119, cat. C/2

- Particella 1145, sub 82, cat. C/2

- Particella 1145, sub 84, cat. C/2

- Particella 1145, sub 85, cat. C/2

- Particella 1144, sub 7, cat. C/6

- Particella 1144, sub 22, cat. C/6

- Particella 1144, sub 41, cat. C/1

- Particella 1144, sub 42, cat. C/1

- Particella 1144, sub 46, cat. A/3

- Particella 1144, sub 59, cat. A/10

- Particella 1144, sub 85, cat. C/2

- Particella 1147, sub 42, cat. C/2

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati, a parere dello scrivente, appare opportuna e ragionevole la vendita in **n.46** lotti così distinti:

- **LOTTI DA N.1 A N.14** Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “****”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

- **LOTTI DA N.15 A N.27** Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

- **LOTTO N.28** Piena proprietà di posto auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro

Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

- **LOTTO N.29** Piena proprietà di box moto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

- **LOTTO N.30** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord” posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.3 vani oltre a corridoio e WC; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43.

- **LOTTO N.31** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord” posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.2 vani oltre a disimpegno, WC e ripostiglio; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43.

- **LOTTO N.32** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro

Direzionale Corso Nord” posto al piano secondo (piano terzo fuori terra), composto da n.1 vano oltre a disimpegno e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43.

- **LOTTO N.33** Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da viale Baracca n.85 (è presente l’ascensore), ovvero con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTO N.34** Piena proprietà di box auto doppio, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da viale Baracca n.85 (è presente l’ascensore), ovvero con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTO N.35** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da viale Baracca n.83 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84

e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe

le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi

proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTO N.36** Piena proprietà di u.i ad uso negozio posto in edificio

facente parte del Condominio *** posto al piano terra (piano primo

fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (151 mq),

soppalco (44 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali

diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di

legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.77.

- **LOTTO N.37** Piena proprietà di u.i ad uso negozio posto in edificio

facente parte del Condominio *** posto al piano terra (piano primo

fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (104 mq),

soppalco (31 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali

diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di

legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.81.

- **LOTTO N.38** Piena proprietà di appartamento posto al piano terra

(piano primo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio

***, composto da soggiorno con angolo cottura e soppalco, n.2

camere da letto, disimpegno, n.2 bagni, corte esclusiva. Il tutto oltre a

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione:

Ravenna, viale Baracca n.79.

- **LOTTO N.39** Piena proprietà di ufficio posto al piano primo (piano

secondo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio ***,

composto da n.3 locali oltre a disimpegno e n.2 bagni. Il tutto oltre a

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali ai sensi di legge e per destinazione. E' presente

l'ascensore. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.89 (int.6).

- **LOTTO N.40** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88/A (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTE DA N.41 A N.42** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTO N.43** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.72, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi

proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTI DA N.44 A N.45** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato .84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

- **LOTTO N.46** Piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Augusta 38”, con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B, ovvero tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “****”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 65, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1,

Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 54,54

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che

la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7

al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al

132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal

7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m. 3.00, più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono

stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-

commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione

intestata a "Soc. ***";

3) Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed

edilizie n.* del ***** per la costruzione di complesso

residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a

Soc. ***;

4) Concessione per il completamento esecuzione opere

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per il completamento di

costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale

composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso

Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) DIA P.G. * del ***** per variante in c.o. a realizzazione di

recinzione intestata a “Soc. ***”;

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio “A” del comparto “A”

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità**

formatasi per silenzio assenso in data *.**

L’immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “****”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "sintetico-comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	<u>€m²</u>	<u>-61,20</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	550,80
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	10,00
---------------------	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=	€	6.764,84
---------------------------------------------------------	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00	(euro
--------------------------------------------------------------------------	--------------

settemila/00).

LOTTO 2**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 75, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del ***P.G.n.***; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il *** Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 3**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 76, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 4**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 77, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato

Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 10% €m^2 -61,20

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €m^2 550,80

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario € 10,00

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

$\text{€m}^2 550,00 \times \text{m}^2 12,30 - \text{€}10,00 =$ € 6.764,84

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).

LOTTO 5**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 78, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 12 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;
- 5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";
- 6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 6**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 79, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 12 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 7**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 81, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 12 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 8**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 82, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 12 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione

intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed**

edilizie n.* del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere**

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di

recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere**

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,00 x m ² 12,30 - €10.00=		€	6.764,84
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).			
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 9**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 106, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 12 mq, rendita Euro 54,54

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono

stati reperiti i seguenti documenti:

1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.***

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) DIA P.G. 45666 del 05/11/1996 per realizzazione di recinzione intestata a “Soc. ***”;**3) Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed**

edilizie n.* del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) Concessione per il completamento esecuzione opere

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) DIA P.G. * del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a “Soc. ***”;**6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere**

urbanistiche ed edilizie n.* del ***** per variante al completamento di costruzione di edificio “A” del comparto “A” lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc. ***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell’area condominiale. Ubicazione dell’immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all’immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	12.30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
• Deprezzamento per stato d’uso	10% €m ²	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	550,80
Spese condominiali insolute a carico		

dell'aggiudicatario	€	10,00
---------------------	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

$\text{€m}^2 550,00 \times \text{m}^2 12,30 - \text{€}10,00 =$ € 6.764,84

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €7.000,00 (euro settemila/00).

LOTTO 10**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 111, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	10,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,80 x m ² 10,50 - €10.00=		€	5.773,40
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €6.000,00			(euro
--------------------------------------------------------------------------	--	--	--------------

seimila/00).			
---------------------	--	--	--

LOTTO 11**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 112, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00 annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	10,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,80 x m ² 10,50 - €10.00=		€	5.773,40
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €6.000,00			(euro
--------------------------------------------------------------------------	--	--	--------------

seimila/00).			
---------------------	--	--	--

LOTTO 12**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 113, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del ***P.G.n.***; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il *** Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	10,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato

Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,80 x m ² 10,50 - €10.00=		€	5.773,40
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €6.000,00			(euro
--------------------------------------------------------------------------	--	--	--------------

seimila/00).			
---------------------	--	--	--

LOTTO 13**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 114, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il ***

rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale

è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario

approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del

P.G.n.; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410)

è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che

partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e

1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il ***

Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita

servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale

distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato

"cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di

passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su

una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata

nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia

larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato

nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna

ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3

per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria

interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria

saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno

mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura

privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	10,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d’uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,80 x m ² 10,50 - €10.00=		€	5.773,40
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €6.000,00 (euro seimila/00).			
---------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 14**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello automatico, oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in di Ravenna, via Giuseppe Bovini n.25/27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1343, Sub. 122, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

L’area su cui insiste l’intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1343 Ente Urbano di mq. 788.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.”

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1343 sub 1 (strade e camminamenti) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 2 (giardino) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...], la particella n.1343 sub 3 (parcheggio auto) è B.C.N.C. ai subb. dal 7 al 132 [...].

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalla convenzione preventiva di comparto stipulata col comune

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.*** del ***P.G.n.***; l' area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio *** di Ravenna il *** Rep.n.*** trascritta con nota *** art.*** è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a ***;

2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna intestata a Soc. ***;

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna via Bovini intestata a Soc. ***;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "Soc. ***";

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per variante al

completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del Corso Nord in Ravenna, via Bovini intestata a Soc.

***;

7) Richiesta di abitabilità P.G. * del *** e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data ***.**

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto in strada privata

condominiale (Condominio “***”) con accesso regolato da cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti

comuni con particolare riferimento alla strada privata e al giardino

perimetrale dell'area condominiale. Ubicazione dell'immobile, via Giuseppe

Bovini n.25/27 nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in

prossimità di negozi, servizi e uffici.

. La strada privata e tutti i posti auto scoperti in area condominiale risultano

asfaltati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto scoperto su fondo asfaltato in fregio a strada privata

condominiale asfaltata

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 12 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a circa €5,00

annui. Alla data del 12/9/2018 relativamente all'immobile con riferimento

agli esercizi 2017 e 2018 risulta un debito pari a circa €10,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	10,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	680,00
--------------------------------------------	-----------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-68,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	612,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-61,20
-----------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene			
--------------------------------------	--	--	--

sottoposto a procedura esecutiva		€m ²	550,80
----------------------------------	--	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico			
--------------------------------------	--	--	--

dell'aggiudicatario		€	10,00
---------------------	--	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva			
--------------------------------------------------------------	--	--	--

€m ² 550,80 x m ² 10,50 - €10.00=		€	5.773,40
---------------------------------------------------------	--	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €6.000,00 (euro seimila/00).			
---------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

LOTTO 15**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 132, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 28 mq, S.C. 33 mq, rendita Euro 175,53

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 2,896 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno del portone basculante che non risulta installato, il che, tuttavia non si configura come non conformità.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è, allo stato, privo di portone basculante.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 28,45 mq c.ca e di 33,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €82,15 per l’esercizio 17/18 e a €235,44 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	33,00
Totale superficie commerciale	ca. mq	33,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	-240,00
• Deprezzamento per presenza aerazione		
a soffitto	10% €m ²	-120,00

LOTTO 16**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 150, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 29 mq, S.C. 34 mq, rendita Euro 179,73

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 2,999 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno del portone basculante che non risulta installato, il che, tuttavia, non si configura come non conformità.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è, allo stato, privo di portone basculante.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 29,50 mq c.ca e di 33,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €85,76 per l’esercizio 17/18 e a €243,79 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	34,00
Totale superficie commerciale	ca. mq	34,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	-240,00
• Deprezzamento per presenza aerazione		
a soffitto	10% €m ²	-120,00

LOTTO 17**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 138, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 16 mq, S.C. 18 mq, rendita Euro 99,16

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,652 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa

facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il

tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta

asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il

box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 16,20 mq c.ca e di 17,50 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €47,24 per

l’esercizio 17/18 e a €134,29 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	17,50
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	17,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	<u>-240,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-96,00</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	864,00
Spese condominiali insolute a carico		

dell'aggiudicatario € 181,53

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 864,00 x m²17,50 - €181,53= € 14.938,47

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €15.000,00 (euro quindicimila/00).

LOTTO 18**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 109, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 16 mq, S.C. 17 mq, rendita Euro 99,16

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,610 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";;
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa

facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il

tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta

asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il

box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 15,82 mq c.ca e di 16,80 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €46,04 per

l’esercizio 17/18 e a €130,90 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	16,80
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	16,80
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	<u>-240,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-96,00</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	864,00
Spese condominiali insolute a carico		

dell'aggiudicatario € 176,94

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 864,00 x m²16,80 - €176,94= € 14.338,26

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €14.000,00 (euro quattordicimila/00).

LOTTO 19**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 134, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 16 mq, S.C. 17 mq, rendita Euro 99,16

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,658 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa

facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il

tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta

asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il

box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 16,30 mq c.ca e di 17,50 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €47,41 per

l’esercizio 17/18 e a €134,79 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	17,50
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	17,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	20%	€m ²	<u>-240,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-96,00</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	864,00
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario € 182,20

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 864,00 x m²17,50 - €182,20= € 14.937,80

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €15.000,00 (euro quindicimila/00).

LOTTO 20**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 133, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 24 mq, S.C. 29 mq, rendita Euro 148,74

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 2,499 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 24,55 mq c.ca e di 28,60 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €71,46 per l’esercizio 17/18 e a €203,17 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	28,60
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	28,60
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	20%	€m ²	-240,00
---------------------------------	-----	-----------------	---------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-96,00
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	--------

LOTTO 21**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 105, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 15 mq, S.C. 17 mq, rendita Euro 92,96

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,520 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili, ivi depositati, risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 14,95 mq c.ca e di 17,30 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €43,46 per l’esercizio 17/18 e a €123,55 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	17,30
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	17,30
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	20%	€m ²	<u>-240,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-96,00</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	---------------

LOTTO 22**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 106, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 17 mq, S.C. 19 mq, rendita Euro 105,36

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,745 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa

facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il

tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta

asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il

box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 17,10 mq c.ca e di 17,90 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €49,89 per

l’esercizio 17/18 e a €141,81 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	17,90
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	17,90
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	<u>-240,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-96,00</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	864,00
Spese condominiali insolute a carico		

dell'aggiudicatario	€	191,70
---------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

$\text{€m}^2 864,00 \times \text{m}^2 17,90 - \text{€}191,70 =$	€	15.273,90
-----------------------------------------------------------------	---	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €15.000,00 (euro quindicimila/00).

LOTTO 23**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 102, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 15 mq, S.C. 17 mq, rendita Euro 92,96

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,545 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili, ivi depositati, risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 15,20 mq c.ca e di 17,10 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto al netto di alcuni esiti da infiltrazione apparentemente risolti.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €44,17 per l’esercizio 17/18 e a €125,56 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	17,10
Totale superficie commerciale	ca. mq	17,10

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
• Deprezzamento per stato d’uso	20% €m ²	<u>-240,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	960,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della		

LOTTO 24**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 72, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat.

C/6, Cl. 3, Cons. 36 mq, S.C. 37 mq, rendita Euro 223,11

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 3,636 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a

meno dell'installazione di una griglia d'aerazione verticale da soffitto a

pavimento (di dimensioni 1.78 m x 2.40 m (h)) e del portone di accesso,

assenti. La griglia dovrà essere installata a cura e spese dell'aggiudicatario:

di tale onere si terrà conto nella stima. Il box è, allo stato, privo di portone

basculante il che, tuttavia, non si configura come non conformità.

In prossimità del box di cui al presente lotto si segnala una modesta

interferenza con la scala metallica di emergenza (bene comune) realizzata in

parziale difformità da quanto autorizzato urbanisticamente.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune

di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività

terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita -

Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio "Centro Direzionale Corso Nord" con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls, parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è, allo stato, privo di portone basculante.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 35,72 mq c.ca e di 37,40 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €103,97 per l'esercizio 17/18 e a €295,58 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	37,40
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	37,40
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,*

LOTTO 25**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 77, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat.

C/6, Cl. 3, Cons. 36 mq, S.C. 41 mq, rendita Euro 223,11

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 3,704 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno dell'installazione di una griglia d'aerazione verticale da soffitto a pavimento da installare sulla linea di confine con il box di cui al sub.76 (di dimensioni 2.10 m x 2.40 m (h)). La griglia dovrà essere installata a cura e spese dell'aggiudicatario: di tale onere si terrà conto nella stima.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili, ivi depositati, risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio "Centro Direzionale Corso Nord" con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 36,40 mq c.ca e di 40,20 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €105,92 per

l'esercizio 17/18 e a €301,10 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	40,20
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	40,20
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

LOTTO 26**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 76, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat.

C/6, Cl. 3, Cons. 31 mq, S.C. 32 mq, rendita Euro 192,12

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 3,202 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno dell'installazione di una griglia d'aerazione verticale da soffitto a pavimento da installare sulla linea di confine con il box di cui al sub.77 (di dimensioni 2.10 m x 2.40 m (h)). La griglia dovrà essere installata a cura e spese dell'aggiudicatario: di tale onere si terrà conto nella stima.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili, ivi depositati, risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio "Centro Direzionale Corso Nord" con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls, parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 31,50 mq c.ca e di 32,90 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €91,56 per l'esercizio 17/18 e a €260,30 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	32.90
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	32,90
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così*

LOTTO 27**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 75, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat.

C/6, Cl. 3, Cons. 33 mq, S.C. 35 mq, rendita Euro 204,52

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 3,399 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";;
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, a meno di alcuni materiali edili, ivi depositati, risalenti all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls, parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 33,40 mq c.ca e di 34,90 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €97,19 per l’esercizio 17/18 e a €276,30 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	34,90
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	34,90
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	20%	€m ²	-240,00
---------------------------------	-----	-----------------	---------

• Deprezzamento per presenza aerazione			
----------------------------------------	--	--	--

LOTTO 28**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 67, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat.

C/6, Cl. 2, Cons. 22 mq, S.C. 22 mq, rendita Euro 117,03

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,866 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";;
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, pur essendo accatastata, non

risulta urbanisticamente conforme in quanto nell'accertamento di conformità

di cui al n.5 del precedente elenco, il posto auto risulta "in demolizione":

Tuttavia, dalla relazione tecnica allegata a quella pratica non si evincono

modifiche alla distribuzione dei posti auto nell'interrato, pertanto si ritiene

plausibile che la bordatura in linea gialla possa essere un errore grafico.

Peraltro l'accatastamento del posto auto di cui al presente lotto risulta

allegato alla richiesta di agibilità per la quale il reparto Controllo Edilizio del

comune di Ravenna ha rilasciato due referti in data 16/3/2004 e 13/5/2004

senza nulla eccepire sul punto. Si ritiene pertanto che l'u.i. oggetto del

presente lotto possa essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico ai

sensi dell'art.19 bis c.1 ter della L.R.23/2004 e succ.ve modifiche e

integrazioni. Dei costi per la redazione e realizzazione di tale pratica si terrà

conto nella stima successiva.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune

di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a

programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD;

Art. I.1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di posto auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio "Centro Direzionale Corso Nord" con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls, parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 22,20 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €50,43 per l'esercizio 17/18 e a €133,56 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Posto auto P1S	ca. mq	22,20
Totale superficie commerciale	ca. mq	22,20

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1000,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	20%	€m ²	-240,00
---------------------------------	-----	-----------------	---------

- Deprezzamento per presenza aerazione

a soffitto	10%	€m ²	-120,00
------------	-----	-----------------	---------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	700,00
--------------------------------------	-----------------	--------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€m ²	-70,00
------------------------------------------	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	630,00
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario	€	183,99
---------------------	---	--------

Spese tecniche per la regolarizzazione dell'u.i.	€	3.000+IVA
--------------------------------------------------	---	-----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 630,00 x m² 22,20 - €183,99 - 3.000,00 * 1,22 = € 10.142,01

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €10.000,00 (euro diecimila/00).

LOTTO 29**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box moto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 141, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 5 mq, S.C. 5 mq, rendita Euro 30,99

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,482 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a

Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data ***

rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data ***

art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest’ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a "Soc. ***";;
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno del portone che non risulta installato, senza che ciò ne pregiudichi la conformità.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box moto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “Centro Direzionale Corso Nord” con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore. L’autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box moto al primo piano interrato con pavimentazione in cls.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box moto ha una superficie netta di 4,70 mq c.ca e una superficie al lordo dei muri pari a 5.90 mq c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €13,78 per l’esercizio 17/18 e a €39,18 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box moto P1S	ca. mq	5,90
--------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	5,90
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1200,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	20%	€m ²	-240,00
---------------------------------	-----	-----------------	---------

• Deprezzamento per assenza portone	10%	€m ²	-120,00
-------------------------------------	-----	-----------------	---------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	840,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	-84,00
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	--------

LOTTO 30**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord”
posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.3 vani oltre
a corridoio e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle
parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 183, Via Giuseppe Bovini, piano 1, Z.C. 1, Cat.
A/10, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, S.C. 50 mq, rendita Euro 1.048,41

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del
Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri
perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 7,806 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 6 (ingresso, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 7 (ingresso, ripostiglio, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 8 (scala, ascensore e corridoio) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 9 (scala, terrazzo ed impianti tecnologici) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 160 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 161 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i

subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

I beni oggetto del presente lotto sono soggetti a **contratto di locazione** ad uso ufficio: l'esecutata concessa in locazione a “****” P.I. *** con sede in Ravenna, via Bovini, i beni costituenti il presente lotto con contratto di locazione del 12/02/2016 registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna in data *** al n.*** serie 3T.

La durata del contratto è di anni sei più un primo rinnovo per altri anni sei a norma di legge, salvo disdetta da parte del locatore con un preavviso di mesi

sei.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza**

31/01/2022, con termine di disdetta entro i precedenti 12 mesi a norma

di legge (31/12/2021); in assenza di disdetta il contratto si prolungherà

per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è di €5.580,00 da pagarsi con rate

mensili anticipate; inoltre il contratto prevede che il canone di locazione sarà

aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT

dell'indice dei prezzi al consumo.

Il contratto prevede un deposito di €930,00 interamente versato all'esecutata

che dovrà essere restituito al locatario al momento del rilascio dell'immobile

dopo aver accertato che lo stesso non abbia subito danni e che tutti i patti

contrattuali siano stati adempiuti.

I canoni risultano regolarmente pagati fino alla data del sopralluogo.

Il canone, così come stabilito contrattualmente, è ritenuto congruo dallo

scrivente.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data

della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono

stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale

in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;

2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed**

edilizie n.* del ***** per la costruzione di edificio direzionale e

commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata

a "Soc. ***"

3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";

4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del**

*** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a “Soc. ***”;

6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *** e *** del ***;**

7) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del**

*** per modifiche interne ed esterne in difformità dalla concessione n.692 del 17/09/2004 relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Giuseppe Bovini intestata a “Soc. ***”;

8) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”

9) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 16/08/2006.**

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune

di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal locatario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel "Centro Direzionale Corso Nord" posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.3 vani oltre a corridoio e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. L'immobile è ubicato in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43, nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

L'edificio di cui le u.i. del presente lotto fanno parte, è costituito da molteplici u.i., si sviluppa su n.5 piani fuori terra oltre alla copertura

parzialmente occupata dagli impianti e al primo piano sottostrada destinato a rimessa. E' presente l'ascensore.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni costituiti da parete continua in acciaio e vetro nonché tramezzi in laterizio intonacato e/o cartongesso e successivamente tinteggiati, solai intermedi in laterocemento; solaio di copertura (a due falde).

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'ufficio oggetto di stima ha una pianta rettangolare e ha una superficie (al lordo dei muri) di m² 49,90.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile, ultimato a metà del 2006 è in uno stato di conservazione molto buono.

FINITURE

Pareti interne: tramezzi in laterizio intonacato e tramezzi in cartongesso tinteggiati

Infissi esterni: parete continua in acciaio e vetro con finestre integrate in alluminio elettrocolorato; portoncino di sicurezza all'ingresso;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento galleggiante, rivestimento in ceramica nel WC.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto centralizzato di riscaldamento/raffrescamento a ventilconvettori.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti, lavabo, wc (dichiarazione di conformità in

allegati);

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese,

(dichiarazione di conformità in allegati).

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali in capo alla proprietà, sentito l'Amministratore,

ammontano a € 2.716,08 (manutenzione straordinaria impianto

riscaldamento/raffrescamento con cambio generatore di calore) per

l'esercizio 2017/2018 e a €491,27, stimate quale preventivo per l'esercizio

2018/2019. Le spese condominiali in capo al conduttore ammontano

rispettivamente a € 1.780,05 e a € 1.704,20. Alla data del sopralluogo le

spese condominiali in capo al conduttore risultano pagate regolarmente, non

altrettanto quelle in capo al proprietario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Ufficio P1	ca. mq	49.90
------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	49.90
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello "**sintetico-comparativo**", attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.100,00
--------------------------------------------	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	5%	€m ²	-105,00
---------------------------------	----	-----------------	---------

• Riduzione valore di mercato per immobile			
--------------------------------------------	--	--	--

locato (scad. contratto 31/1/2022)	10%	€m ²	<u>-210,00</u>
------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.785,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-178,50</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.606,50
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali ultimi due esercizi

in capo al proprietario	€	3.207,35
-------------------------	---	----------

Deposito cauzionale da restituire al locatario

al termine del contratto di locazione	€	930,00
---------------------------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m² 1.606,50 x m² 49,90 - €3.207,35 - €930,00= € 76.027,57

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €76.000,00 (euro

settantaseimila/00).

LOTTO 31**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord” posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.2 vani oltre a disimpegno, WC e ripostiglio. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 188, Via Giuseppe Bovini, piano 1, Z.C. 1, Cat.

A/10, Cl. 3, Cons. 3 vani, S.C. 48 mq, rendita Euro 898,64

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 7,559 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 6 (ingresso, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 7 (ingresso, ripostiglio, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 8 (scala, ascensore e corridoio) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 9 (scala, terrazzo ed impianti tecnologici) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 160 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 161 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al

190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

I beni oggetto del presente lotto sono soggetti a **contratto di locazione** ad uso ufficio: l'esecutata concessa in locazione a “***” P.I. *** con sede in Ravenna, via ***, i beni costituenti il presente lotto con contratto di locazione del 12/02/2016 registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna in data *** al n.*** serie 3T.

La durata del contratto è di anni sei più un primo rinnovo per altri anni sei a

norma di legge, salvo disdetta da parte del locatore con un preavviso di mesi sei.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza 31/01/2022, con termine di disdetta entro i precedenti 12 mesi a norma**

di legge (31/12/2021); in assenza di disdetta il contratto si prolungherà per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è di € 3.840,00 per le prime due

annualità, di €3.960,00 per le successive due annualità ed €4.200,00 per le

annualità successive; il contratto prevede il pagamento di tali importi con

rate mensili anticipate; inoltre il contratto prevede che non sarà dato luogo

all'adeguamento ISTAT del canone per i primi sei anni.

Il contratto prevede un deposito di €640,00 interamente versato all'esecutata

che dovrà essere restituito al locatario al momento del rilascio dell'immobile

dopo aver accertato che lo stesso non abbia subito danni e che tutti i patti

contrattuali siano stati adempiuti.

I canoni risultano regolarmente pagati fino alla data del sopralluogo.

Il canone, così come stabilito contrattualmente, è ritenuto congruo dallo scrivente.

Si segnala che il contratto d'affitto riporta erroneamente la particella

catastale 183 probabilmente oggetto di un refuso (essendo la medesima

particella oggetto di altro contratto d'affitto: si veda lotto n. 31)

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;

2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed**

edilizie n.* del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a “Soc. ***”

3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del**

*** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a “Soc. ***”;

6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. *****

e * del ***;**

7) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del**

*** per modifiche interne ed esterne in difformità dalla concessione n.692 del 17/09/2004 relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Giuseppe Bovini intestata a “Soc. ***”;

8) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”

9) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.**

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 16/08/2006.**

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD; Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord” posto al piano primo (piano secondo fuori terra), composto da n.2 vani oltre a disimpegno, WC e ripostiglio.. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43, nella zona nord-ovest del centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

L'edificio di cui le u.i. del presente lotto fanno parte, è costituito da molteplici u.i., si sviluppa su n.5 piani fuori terra oltre alla copertura parzialmente occupata dagli impianti e al primo piano sottostrada destinato a rimessa. E' presente l'ascensore.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni costituiti da parete continua in acciaio e vetro nonché tramezzi in laterizio intonacato e/o cartongesso e successivamente tinteggiati, solai intermedi in laterocemento; solaio di copertura (a due falde).

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'ufficio oggetto di stima ha una pianta pseudorettangolare e ha una superficie (al lordo dei muri) di m² 48,60.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile, ultimato a metà del 2006 è in uno stato di conservazione molto buono.

FINITURE

Pareti interne: tramezzi in laterizio intonacato e tramezzi in cartongesso tinteggiati

Infissi esterni: parete continua in acciaio e vetro con finestre integrate in alluminio elettrocolorato; portoncino di sicurezza all'ingresso;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento galleggiante, pavimento e rivestimento in ceramica nel WC.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto centralizzato di riscaldamento/raffrescamento a ventilconvettori.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua

calda sanitaria; sono presenti, lavabo, wc (dichiarazione di conformità in

allegati);

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese,

(dichiarazione di conformità in allegati).

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali in capo alla proprietà, sentito l'Amministratore,

ammontano a € 2.673,99 (manutenzione straordinaria impianto

riscaldamento/raffrescamento con cambio generatore di calore) per

l'esercizio 2017/2018 e a €480,15, stimate quale preventivo per l'esercizio

2018/2019. Le spese condominiali in capo al conduttore ammontano

rispettivamente a € 1.261,61 e a € 1.358,05. Alla data del sopralluogo le

spese condominiali in capo al conduttore risultano pagate regolarmente, non

altrettanto quelle in capo al proprietario.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal locatario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Ufficio P1	ca. mq	48,60
------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	48,60
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.100,00
• Deprezzamento per stato d'uso	5% €m ²	-105,00
• Riduzione valore di mercato per immobile locato (scad. contratto 31/1/2022)	10% <u>€m²</u>	<u>-210,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.785,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% <u>€m²</u>	<u>-178,50</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.606,50
Spese condominiali ultimi due esercizi		

in capo al proprietario	€	3.207,35
-------------------------	---	----------

Deposito cauzionale da restituire al locatario		
------------------------------------------------	--	--

al termine del contratto di locazione	€	640,00
---------------------------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

$\text{€m}^2 1.606,50 \times \text{m}^2 48,60 - \text{€}3.154,14 - \text{€}640,00 = \text{€}$		74.281,76
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €74.000,00 (euro settantaquattromila/00).		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

LOTTO 32**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel “Centro Direzionale Corso Nord”
posto al piano secondo (piano terzo fuori terra), composto da n.1 vano oltre a
disimpegno e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle
parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 46:

- Particella 1410, Sub. 194, Via Giuseppe Bovini, piano 2, Z.C. 1, Cat.
A/10, Cl. 3, Cons. 1,5 vani, S.C. 27 mq, rendita Euro 449,32

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del
Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri
perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 4,194 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 6 (ingresso, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 7 (ingresso, ripostiglio, scala e ascensore) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 8 (scala, ascensore e corridoio) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 9 (scala, terrazzo ed impianti tecnologici) è B.C.N.C. ai subb. dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 160 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 161 (corte) è B.C.N.C. ai subb. 24, dal 26 al 28, 30, dal 151 al 154, dal 164 al 170, dal 173 al 179, dal 182 al 190, dal 193 al 210; la particella n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i

subb..

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da regolamento condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il *** rep.n.***registrato a Ravenna il *** n.*** e trascritto con nota *** art.***, ed atto in data *** rep. n.***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e quivi trascritto in data *** art. ***.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

I beni oggetto del presente lotto sono soggetti a **contratto di locazione** ad uso ufficio: la Soc. *** concesse in locazione all'*** P.I. *** residente a Ravenna, i beni costituenti il presente lotto con contratto di locazione del 01/03/2010 registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna in data *** al n.*** serie 3T.

La durata del contratto è di anni sei più un primo rinnovo per altri anni sei a norma di legge, salvo disdetta da parte del locatore con un preavviso di mesi

diciotto per i motivi previsti all'art.29 c.1 della L.392/1978 o del locatario

con un preavviso di mesi sei.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza**

28/02/2022. Il canone annuale inizialmente previsto in €300,00 al mese oltre

iva fu rinegoziato a 245,90 al mese oltre iva con scrittura privata tra *** e il

locatario in data 30/09/2011 registrata a Ravenna il *** al n.*** serie 3T.

Conseguentemente il canone annuale ammonta a €2950,80 al netto d' IVA

da pagarsi con rate mensili anticipate.

Il contratto non prevedeva il versamento di deposito cauzionale.

I canoni risultano regolarmente pagati fino alla data del sopralluogo.

Il canone, così come stabilito contrattualmente, è ritenuto congruo dallo

scrivente.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ***;
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a "Soc. ***"
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.*** del ***** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità

dalla concessione n.*** del *** relativa alla costruzione di

fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a “Soc. ***”;

6) Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. * e *** del ***;**

7) Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.* del *** per modifiche interne ed esterne in difformità dalla**

concessione n.692 del 17/09/2004 relativa alla costruzione di

fabbricato in Ravenna, via Giuseppe Bovini intestata a “Soc.

***”;

8) DIA P.G. * del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”**

9) Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

16/08/2006.

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;

- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a

programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD;

Art. I.1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività

terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita -

Art.VIII.6.18.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal locatario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel "Centro Direzionale Corso

Nord" posto al piano secondo (piano terzo fuori terra), composto da n.1

vano oltre a disimpegno e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di

comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per

destinazione.

Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43, nella zona nord-ovest del

centro abitato di Ravenna, in prossimità di negozi, servizi e uffici.

L'edificio di cui le u.i. del presente lotto fanno parte, è costituito da

molteplici u.i., si sviluppa su n.5 piani fuori terra oltre alla copertura

parzialmente occupata dagli impianti e al primo piano sottostrada destinato a

rimessa. E' presente l'ascensore.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni costituiti da parete continua in acciaio e vetro nonché tramezzi in laterizio intonacato e/o cartongesso e successivamente tinteggiati, solai intermedi in laterocemento; solaio di copertura (a due falde).

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'ufficio oggetto di stima ha una pianta rettangolare e ha una superficie (al lordo dei muri) di m² 27,70 c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile, ultimato a metà del 2006 è in uno stato di conservazione molto buono.

FINITURE

Pareti interne: tramezzi in laterizio intonacato e tramezzi in cartongesso tinteggiati

Infissi esterni: parete continua in acciaio e vetro con finestre integrate in alluminio elettrocolorato; portoncino di sicurezza all'ingresso;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento galleggiante, rivestimento in ceramica nel WC.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto centralizzato di riscaldamento/raffrescamento a ventilconvettori.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti, lavabo, wc (dichiarazione di conformità in allegati);

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese, (dichiarazione di conformità in allegati).

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali in capo alla proprietà, sentito l'Amministratore, ammontano a € 1.852,01 (manutenzione straordinaria impianto riscaldamento/raffrescamento con cambio generatore di calore) per l'esercizio 2017/2018 e a €328,73, stimate quale preventivo per l'esercizio 2018/2019. Le spese condominiali in capo al conduttore ammontano rispettivamente a €785,64 e a €845,01. Alla data del sopralluogo le spese condominiali in capo al conduttore risultano pagate regolarmente, non altrettanto quelle in capo al proprietario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Ufficio P1	ca. mq	27,70
Totale superficie commerciale	ca. mq	27,70

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.100,00
--------------------------------------------	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	5%	€m ²	-105,00
---------------------------------	----	-----------------	---------

• Riduzione valore di mercato per immobile			
--------------------------------------------	--	--	--

locato (scad. contratto 28/02/2022)	10%	€m ²	<u>-210,00</u>
-------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.785,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-178,50</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.606,50
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali ultimi due esercizi		
----------------------------------------	--	--

in capo al proprietario	€	2.180,74
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.606,50 x m ² 27,70 - €2.180,74=	€	42.319,31
--------------------------------------------------------------	---	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

LOTTO 33**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da viale Baracca n.85, ovvero con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 22, Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 15 mq, S.C. 16 mq, rendita Euro 92,96

Il condominio “***” di cui il bene di cui al presente lotto fa parte afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate: Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1.376 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime

cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n.

1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha

accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree

del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati

presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio

72 - catasto terreni;

- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di

iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una

quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per

cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500

del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ****”
- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.**

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

18/09/2008 (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da viale Baracca n.85 (è presente l'ascensore), con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 14,75 mq c.ca e di 15,50 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €136,74 per l'esercizio 17/18 e a €148,87 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	15,50
--------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	15,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-126,00</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolte a carico		
-------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	285,61
---------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.134,00 x m ² 15,50 - €285,61=	€	17.291,39
------------------------------------------------------------	---	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €17.000,00 (euro diciassettemila/00).		
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

LOTTO 34**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto doppio, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da viale Baracca n.79 (è presente l’ascensore), ovvero con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42, ovvero con accesso pedonale da viale Baracca n.79 (è presente l’ascensore). Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 7, Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 24 mq, S.C. 35 mq, rendita Euro 148,74

Il condominio “***”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 2,268 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126

e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime

cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n.

1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha

accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree

del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati

presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una

quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art. ***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a "****"
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a "Soc. ***";
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a "Soc. ***";
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a "Soc. ***"

6) Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

18/09/2008 (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata da rimuovere a cura e spese del aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE**CARATTERISTICHE GENERALI**

Trattasi di piena proprietà di box auto doppio, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da viale Baracca n.79 (è presente l'ascensore), ovvero con accesso tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 82 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls. Il box è dotato di portone basculante in lamiera.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 24,30 mq c.ca e di 32.40 mq c.ca al lordo dei

muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €225,36 per l'esercizio 17/18 e a €245,38 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Box auto P1S	ca. mq	32.40
Totale superficie commerciale	ca. mq	32.40

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-126,00</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	470,74
---------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.134,00 x m ² 32,40 - €470,74=	€	36.270,86
------------------------------------------------------------	---	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €36.000,00 (euro trentaseimila/00).

LOTTO 35**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da viale Baracca n.83 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 85 Viale Francesco Baracca 79, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 3 mq, S.C. 4 mq, rendita Euro 9,92

Il condominio “***”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine, beni ***, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,209 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n.

1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500

del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del ***

Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il ***

art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei

beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal

Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone Abbandonato intestata a “***”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ***”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ***”
- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

18/09/2008 (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di

pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da viale Baracca n.83 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso tagliafuoco

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 2,40 mq c.ca e di 3,20 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €20,76 per l'esercizio 17/18 e a €22,59 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	3,60
-------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	3,60
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,*

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €m ²	<u>-140,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della		
garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-126,00</u>
Valore commerciale unitario del bene		
sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
Spese condominiali insolute a carico		
dell'aggiudicatario	€	43,35
	* * *	
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€m ² 1.134,00 x m ² 3,60 - €43,55=	€	4.038,85
Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €4.000,00 (euro		
quattromila/00).		

LOTTO 36**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di u.i ad uso negozio posto in edificio facente parte del Condominio *** posto al piano terra (piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (151 mq), soppalco (44 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.77.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 41, Viale Francesco Baracca 77, piano T, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Cons. 177 mq, S.C. 199 mq, rendita Euro 3.857,62.

Il condominio “****”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 37,742 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n. 1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ****”
- 6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”
- 7) **DIA in sanatoria P.G. *** del ***** per modifiche progettuali e variazioni in c.o. intestata a “Soc. ****”

8) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.**

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

06/09/2009.

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero..

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di u.i ad uso negozio in edificio facente parte del "Condominio ***" posto al piano terra (piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (151 mq), soppalco (44 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna viale Baracca n.77, all'interno del centro storico in zona servita da mezzi pubblici e parcheggi oltreché con presenza di altre u.i destinate al commercio.

L'edificio di cui l'u.i. del presente lotto fa parte, è costituito da molteplici u.i., si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre a al primo piano sottostrada destinato a rimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni realizzati con muri faccia a vista, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento. Per il lotto in esame il soppalco è sostenuto da una struttura metallica e trova accesso mediante una scala in arredo.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La superficie di vendita netta misura circa 151,00 mq e la superficie del soppalco (h=2.20) circa 44,00 mq. La superficie al lordo dei muri dell'intero negozio è pari a 172,30 mq mentre quella del soppalco è pari a 48,80 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è ottimo (immobile nuovo mai utilizzato).

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, apertura motorizzata dei vasistas

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in gres porcellanato, rivestimento in ceramica nei bagni; pedate della scala d'accesso al soppalco in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a parete; predisposizione dell'impianto di raffrescamento (è presente un vano tecnico atto a ospitare l'unità di raffrescamento).

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti, lavabo, bidet e wc in un servizio igienico, bidet e wc nell'altro (dichiarazione di conformità in allegati); mancano i

termosifoni nei due bagni.

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese,

(dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto allarme: presente

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €1.189,76

per l'esercizio 17/18 e a €1.521,20 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Negozi (Hmax= 5.00m) PT	ca. mq	172,30
-------------------------	--------	--------

Soppalco (Hmax= 2.20m) P1 0.70*48.80	ca.mq	24,40
--------------------------------------	-------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	196,70
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.000,00
--------------------------------------------	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	0%	€m ²	<u>-0,00</u>
---------------------------------	----	-----------------	--------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	2.000,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della		
-------------------------------------------------	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-200,00</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.800,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	2.710,96
---------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.800,00 x m ² 196,70 - €2.710,96=	€	351.349,04
---------------------------------------------------------------	---	------------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €351.000,00 (euro trecentocinquantunomila/00).

LOTTO 37**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di u.i ad uso negozio posto in edificio facente parte del Condominio *** posto al piano terra (piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (104 mq), soppalco (31 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.81.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 42, Viale Francesco Baracca 81, piano T, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Cons. 121 mq, S.C. 138 mq, rendita Euro 2.637,13.

Il condominio “****”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 24,040 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n. 1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ***”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ***”
- 6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”
- 7) **DIA in sanatoria P.G. *** del ***** per modifiche progettuali e variazioni in c.o. intestata a “Soc. ***”

8) Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

06/09/2009.

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di u.i ad uso negozio in edificio facente parte del "Condominio ***" posto al piano terra (piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita (104 mq), soppalco (31 mq), disimpegno e n.2 WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione in Ravenna viale Baracca n.81, all'interno del centro storico in zona servita da mezzi pubblici e parcheggi oltreché con presenza di altre u.i. destinate al commercio.

L'edificio di cui l'u.i. del presente lotto fa parte, è costituito da molteplici u.i., si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre a al primo piano sottostrada destinato a rimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni realizzati con muri faccia a vista, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento. Per il lotto in esame il soppalco è sostenuto da una struttura metallica e trova accesso mediante una scala in arredo.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La superficie di vendita netta misura circa 104,00 mq e la superficie del soppalco (h=2.20) circa 31,00 mq. La superficie al lordo dei muri dell'intero negozio è pari a 120,80 mq mentre quella del soppalco è pari a 33,20 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è ottimo (immobile nuovo mai utilizzato).

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, apertura motorizzata dei vasistas

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in gres porcellanato, rivestimento in ceramica nei bagni; pedate della scala d'accesso al soppalco in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a parete; predisposizione dell'impianto di raffrescamento (è presente un vano tecnico atto a ospitare l'unità di raffrescamento).

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti, lavabo, bidet e wc in un servizio igienico, bidet e wc nell'altro (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese,

(dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto allarme: presente

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €828,27 per l'esercizio 17/18 e a €1.052,62 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Negozi (Hmax= 5.00m) PT	ca. mq	120,80
Soppalco (Hmax= 2.20m) P1 0.70*33.20	ca.mq	23,24
Totale superficie commerciale	ca. mq	144,84

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.000,00
--------------------------------------------	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	0%	€m ²	<u>-0,00</u>
---------------------------------	----	-----------------	--------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	2.000,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-200,00</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.800,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	1.875,89
---------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.800,00 x m ² 144,84 - €1.875,89=	€	258.836,11
---------------------------------------------------------------	---	------------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €259.000,00 (euro		
----------------------------------------------------------------------------------	--	--

duecentocinquantanovemila/00).		
---------------------------------------	--	--

LOTTO 38**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra (piano primo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio ***, composto da soggiorno con angolo cottura e soppalco, n.2 camere da letto, disimpegno, n.2 bagni, corte esclusiva. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.79.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 46, Viale Francesco Baracca 79, piano T, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl.3, Cons. 5 vani, S.C. 113 mq, rendita Euro 593,93.

Il condominio “****”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 18,108 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n. 1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ***”
- 6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”
- 7) **DIA in sanatoria P.G. *** del ***** per modifiche progettuali e variazioni in c.o. intestata a “Soc. ***”

8) Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

06/09/2009.

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di un cavedio realizzato e non rappresentato nel bagno posto in fondo al corridoio e una diversa disposizione dei sanitari. Per sanare tale difformità, l'aggiudicatario dovrà procedere a far redigere a tecnico abilitato CILA in sanatoria dei cui costi si terrà conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2

- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni

delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dall'esecutata e da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento posto al piano terra (piano primo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio ***, composto da soggiorno con angolo cottura e soppalco, n.2 camere da letto, disimpegno, n.2 bagni, corte esclusiva. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione.

Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.79. L'immobile si trova nel centro storico del capoluogo in zona di pregio.

L'edificio di cui l'u.i. del presente lotto fa parte, è costituito da molteplici

u.i., si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre a al primo piano sottostrada destinato a rimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni realizzati con muri faccia a vista, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento. Per il lotto in esame il soppalco è sostenuto da una struttura metallica e trova accesso mediante una scala in arredo.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 102,40, il soppalco ha superficie lorda pari a 9.50 m², oltre alla corte in uso esclusivo di superficie pari a 19.50 m².

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è ottimo (immobile nuovo mai utilizzato).

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, apertura motorizzata dei vasistas

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in gres porcellanato, rivestimento in ceramica nei bagni, pavimento in legno nelle camere e sul soppalco, pedate della scala d'accesso al soppalco in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a parete; predisposizione dell'impianto di raffrescamento.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; nei due bagni sono presenti rispettivamente lavabo, vasca, bidet e wc nel primo, lavabo, doccia, bidet e wc nell'altro (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese e videocitofono (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto allarme: presente

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €879,85 per l'esercizio 17/18 e a €1.044,38 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento (Hmax= 5.00m) PT	ca. mq	103,40
Soppalco (Hmax= 2.20m) P1 0,70*9,50	ca.mq	6,65
Corte PT 0,10*19,50	ca.mq	1,95
Totale superficie commerciale	ca. mq	112,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.000,00
--------------------------------------------	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	0%	€m ²	<u>-0,00</u>
---------------------------------	----	-----------------	--------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	2.000,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-200,00</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.800,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	1.924,23
---------------------	---	----------

Redazione e presentazione CILA sanatoria	€	2.500,00+IVA
------------------------------------------	---	--------------

Sanzione prevista da CILA in sanatoria	€	1.000,00
----------------------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.800,00 x m ² 112,00 - €1.924,23 - 2.500,00*1,22-1.000,00=€195.625,77		
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €196.000,00 (euro)		
-----------------------------------------------------------------------------------	--	--

LOTTO 39**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di ufficio posto al piano primo (piano secondo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio ***, composto da n.3 locali oltre a disimpegno e n.2 bagni. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. E' presente l'ascensore. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.89 (int.6).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1144, Sub. 59, Viale Francesco Baracca 89, piano T, Z.C. 1, Cat. A/10, Cl.3, Cons. 5,5 vani, S.C. 163 mq, rendita Euro 1.647,50.

Il condominio "****", di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un'area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 25,663 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1144 sub 38 (loggia, androne, disimpegno, vano scala, vano ascensore, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. della part.1145; la particella n.1144 sub 39 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. e a tutti i subb. delle partt.1145 e 1126.

Inoltre al fabbricato costruito sulla particella 1144 competono diritti di comproprietà sui b.c.n.c. del fabbricato individuato con la particella n. 1126 e precisamente sui subb. 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128 (queste ultime cinque comuni anche alla particella n. 1127); il sub. 96 della particella n. 1145 è comune anche al fabbricato realizzato sulla particella n. 1144 ed il

sub. 97 è comune anche a tutti i subalterni delle particelle nn. 1144 e 1126 .

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il

27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ***”
- 6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”
- 7) **DIA in sanatoria P.G. *** del ***** per modifiche progettuali e variazioni in c.o. intestata a “Soc. ***”

8) Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

***** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

06/09/2009.

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico; Art. VIII.2.5.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di materiali depositati dalla esecutata all'epoca della costruzione da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENECARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di ufficio posto al piano primo (piano secondo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio ***, composto da n.3 locali oltre a disimpegno e n.2 bagni. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.89 (int.6). L'immobile si trova nel centro storico del capoluogo in zona di pregio.

L'edificio di cui l'u.i. del presente lotto fa parte, è costituito da molteplici u.i., si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre a al primo piano sottostrada destinato a rimessa. L'immobile è dotato di ascensore.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti esterni realizzati

con muri faccia a vista, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta pseudo rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 161,50.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono (immobile nuovo mai utilizzato); sono presenti distacchi localizzati di battiscopa e alcune lesioni orizzontali in alcuni tramezzi.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, apertura motorizzata dei vasistas

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in gres porcellanato, rivestimento in ceramica nei bagni.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a parete; predisposizione dell'impianto di raffrescamento.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; nei due bagni sono presenti rispettivamente lavabo, vasca, bidet e wc nel primo, lavabo, doccia, bidet e wc nell'altro (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese e videocitofono (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto allarme: presente

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €1.609,20 per l'esercizio 17/18 e a €1.817,50 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Ufficio (Hmax= 3.92m) PT	ca. mq	161,50
--------------------------	--------	--------

Totale superficie commerciale	ca. mq	161,50
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così*

LOTTO 40**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88/A (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1145, Sub. 82 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 2 mq, rendita Euro 6,61

Il condominio “***”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,099 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1145 sub 98 (loggia, vano scala, ascensore, ripostiglio, scannafosso, rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144 e a tutti i subb. della part. 1145 e alla part.1129; la particella n.1145 sub 99 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251; la particella n.1145 sub 100 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251.

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha

accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree

del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati

presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a

Ravenna il *** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio

72 - catasto terreni;

- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di

iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una

quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per

cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle mn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ****”
- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 18/09/2008** (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di alcuni oggetti da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88A (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,50 mq c.ca e di 2,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €9,98 per l'esercizio 17/18 e a €11,03 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	2,00
Totale superficie commerciale	ca. mq	2,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

LOTTO 41**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1145, Sub. 84 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 1 mq, S.C. 2 mq, rendita Euro 3,31

Il condominio “***”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,096 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1145 sub 98 (loggia, vano scala, ascensore, ripostiglio, scannafosso, rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144 e a tutti i subb. della part. 1145 e alla part.1129; la particella n.1145 sub 99 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251; la particella n.1145 sub 100 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251.

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha

accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree

del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati

presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio

72 - catasto terreni;

- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di

iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una

quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per

cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ****”
- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 18/09/2008** (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di alcuni oggetti da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,50 mq c.ca e di 2,05 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €9,67 per l'esercizio 17/18 e a €10,68 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	2,05
Totale superficie commerciale	ca. mq	2,05

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

LOTTO 42**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1145, Sub. 85 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 2 mq, rendita Euro 6,61

Il condominio “***”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate:

Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,098 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1145 sub 98 (loggia, vano scala, ascensore, ripostiglio, scannafosso, rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144 e a tutti i subb. della part. 1145 e alla part.1129; la particella n.1145 sub 99 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251; la particella n.1145 sub 100 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251.

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha

accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree

del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono

regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati

presenti sulle particelle 1144 e 1145.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a

favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio

72 - catasto terreni;

- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di

iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una

quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per

cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in

data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art.

***;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle mn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha

verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “****”
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 3) **Proroga per ultimazione lavori** (al PDC *** del ***) P.G. *** del *** rilasciata a “Soc. ****”;
- 4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ****”;
- 5) **Permesso di costruire n.*** del ***** di completamento per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a “Soc. ****”
- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *** e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 18/09/2008** (autorimessa - Condominio ***).

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.88 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,50 mq c.ca e di 2,05 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €9,90 per l'esercizio 17/18 e a €10,94 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,
è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	2,05
-------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	2,05
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d’uso	10% €m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	---------------------	----------------

LOTTO 43**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone

Abbandonato n.72, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone

Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra

i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono

ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 116 Via Fiume Montone Abbandonato, piano

S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L'intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri

perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,25 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub. 129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part. 1250.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602 del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiale sono regolati da regolamento condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art. ***;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna, Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a “***”;**

- 2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

	del *** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione	
	di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone	
	Abbandonato intestata a “***”	
	3) DIA P.G. *** del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;	
	4) DIA P.G. *** del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;	
	5) DIA P.G. *** del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;	
	6) DIA P.G. *** del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;	
	7) DIA P.G. *** del *** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;	
	8) Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del ***	
	(edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato - condominio	
	“***).	
	L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente	
	conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.	
	Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le	
	condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non	
	rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e	
	successive modificazioni.	
	Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e	
	sanzionatorie in atto.	
	<u>Urbanisticamente</u> l’edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito	
	dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2; 	

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di alcuni oggetti da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.72, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,90 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €13,10 per l'esercizio 17/18 e a €13,57 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	3,00
-------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	3,00
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "sintetico-comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	<u>€m²</u>	<u>-126,00</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolite a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	26,67
---------------------	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.134,00 x m ³ 3,00 - €26,67=	€	3.375,33
----------------------------------------------------------	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro

tremilacinquecento/00).

LOTTO 44**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 118 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L’intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,26 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di

aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte,

griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127,

1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub.

129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della

part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala,

ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part.

1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è

B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella

n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i

subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano

scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla

part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti

i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella

n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i

subb. della part.1126 e alla part. 1250.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiale sono

regolati da regolamento condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art. ***;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna, Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a “****”;**

2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “***”

3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

7) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

8) **Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *****

(edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato - condominio
“***”).

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l’edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città

Storica; Art. VIII.2;

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2

- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città

Storica; Art. VIII.2

- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni

delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti

soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di

pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,85 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €13,62 per l'esercizio 17/18 e a €14,12 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	3,00
-------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	3,00
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "sintetico-comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	<u>€m²</u>	<u>-126,00</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolite a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	27,74
---------------------	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.134,00 x m ³ 3,00 - €27,74=	€	3.374,26
----------------------------------------------------------	---	----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro

tremilacinquecento/00).

LOTTO 45**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84 (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 119 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L’intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,25 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di

aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte,

griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127,

1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub.

129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della

part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala,

ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part.

1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è

B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella

n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i

subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano

scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla

part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti

i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella

n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i

subb. della part.1126 e alla part. 1250.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiale sono

regolati da regolamento condominiale.

L' area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio *** di Ravenna il ***, repertorio n. ***, registrato a Ravenna il

*** al n. *** ed ivi trascritto il *** all'art. ***.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio *** di Cervia in data ***, repertorio n.***, trascritto a Ravenna in data *** all'art. ***;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data *** all'art. *** a favore dell'E.N.E.L., gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di *** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna, Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a “****”;**

2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.*****

del *** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone
Abbandonato intestata a “***”

3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

4) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

5) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

6) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

7) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

8) **Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del *****

(edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato - condominio
“***”).

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l’edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città

Storica; Art. VIII.2;

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2

- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città

Storica; Art. VIII.2

- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni

delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti

soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di

pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di

recente edificazione; Art. VIII.2.7

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,85 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €13,10 per l'esercizio 17/18 e a €13,57 come preventivo 18/19.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	3,00
-------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	3,00
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "sintetico-comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1400,00
--------------------------------------------	-----------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	10%	€m ²	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
-------------------------------------------------	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	<u>€m²</u>	<u>-126,00</u>
-----------------------------------------	-----	-----------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.134,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	26,67
---------------------	---	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--------------------------------------------------------------	--	--

€m ² 1.134,00 x m ³ 3,00 - €26,67=	€	3.3375,33
----------------------------------------------------------	---	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro

tremilacinquecento/00).

LOTTO 46**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “***”, con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1147, Sub. 42, Via Augusta Rasponi snc, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 5 mq, S.C. 4 mq, rendita Euro 19,37

L’intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1147 Ente Urbano di mq. 939.

* * *

CONFINI

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni comuni (vano scala/ascensore, disimpegno, area di manovra), salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,616 millesimi.

Dall'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1147 sub 29 (area di manovra) è B.C.N.C. ai subb. da 1 a 17 e 42; le particelle n.1147 sub 30 (vano tecnico), sub 31 (rampa), sub 32 (filtro, vano sicuro statico), sub 33 (ingresso, disimpegno), sub 34 (vano macchina ascensore, vano scala), sub 35 (vano tecnico), sub.37 (contatori), sub. 38 (corte), sub.39 (corte), sub.43 (corte), sub.46 (corte), sub.47 (corte), sub. 48 (corte) sono B.C.N.C. a tutti i subb.. Si precisa tuttavia che le aree individuate con i subalterni 38, 39, 43 e 47, pur restando di proprietà condominiale, sono asservite in uso esclusivo, perpetuo e gratuito alle unità immobiliari poste al piano terra ed individuate, rispettivamente, con i subalterni 18, 19, 20 e 41, così come risulta dai relativi atti di vendita. ai suddetti usi esclusivi è stata attribuita natura e contenuto di servitù prediale, pertanto l'aggiudicatario rinuncerà all'utilizzazione comune delle predette aree asservite alle unità

immobiliari individuate, rispettivamente, con i subalterni 18, 19, 20 e 41. tali

aree sono da intendersi, pertanto, in perpetuo al servizio delle relative unità

immobiliari sopra indicate e non potranno essere alienate separatamente da

esse; le spese di manutenzione saranno per intero a carico dei proprietari

delle unità immobiliari servite, che dovranno in ogni caso consentire

l'accesso a dette aree per le manutenzioni delle eventuali parti comuni

poste nel sottosuolo. le aree individuate con i subalterni 46 e 48 rimangono

di uso comune a tutti i condomini.

Il trasferimento avverrà con le servitù presenti, anche ai sensi dell'art.1602

del C.C., di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio,

di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e

elettricità e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser

parte la porzione oggetto di stima di un unico complesso condominiale.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiale sono

regolati da regolamento condominiale.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del

Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni

oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui

uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di

*** (C.F. ***); capitale sociale interamente versato €20.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio *** di Forlì del *** Rep.***, registrato a Forlì il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da potere di *** con sede in *** C.F. ***. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio *** il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Permesso di costruire per esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie n.*** del ***** per la costruzione di edificio residenziale condominiale in Ravenna, via Rasponi Augusta intestata a “***”;
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per costruzione di recinzione intestata a

“Soc. ***”;

3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in c.o. intestata a “Soc. ***”;

4) **Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. *** del ***** (agibilità formatasi per silenzio assenso il 27/03/2008).

L’unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente l’edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, tessuto saturo Art.VIII.6.5; Art.VIII.6.4 c3.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “****”, con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B (è presente l’ascensore), ovvero tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di sottoscala/deposito al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il sottoscala (hmax=2.38 m c.ca, hmed=1.70 m c.ca) ha una superficie di 5,60 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l’Amministratore, ammontano a €8,03 per l’esercizio 2017 e a €12,00 come preventivo 2018.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

sottoscala/deposito P1S	ca. mq	5,60
-------------------------	--------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	5,60
--------------------------------------	---------------	-------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del			
più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di			
applicare quello “ sintetico-comparativo ”, attraverso il metodo del			
confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti			
compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso			
Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare			
della Agenzia delle Entrate.			
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,			
della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle			
risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e			
tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato			
Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, <i>in</i>			
<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>			
<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>			
<i>determinato:</i>			
Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.400,00	
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €m ²	-140,00	
• Deprezzamento per h _{med} =1,70	30% €m ²	<u>-420,00</u>	
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	840,00	
• Riduzione valore di mercato per assenza della			
garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10% €m ²	<u>-84,00</u>	
Valore commerciale unitario del bene			
sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	756,00	
Spese condominiali insolute a carico			

dell'aggiudicatario € 20,03

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m²756,00 x m²5,60 - €20,03= € 4.213,57

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 4.000,00 (euro quattromila/00).

RIEPILOGO

LOTTO N.1

Posto auto scoperto, compresi

Valore di mercato dell'immobile

proporzionali diritti di

nello stato di fatto e di diritto in

comproprietà sulle parti comuni.

cui si trova sito a Ravenna, via

Giuseppe Bovini 27/29 distinto al

catasto fabbricati del comune di

Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.

1343 Sub.65

€7.000,00

LOTTO N.2

Posto auto scoperto, compresi

Valore di mercato dell'immobile

proporzionali diritti di

nello stato di fatto e di diritto in

comproprietà sulle parti comuni.

cui si trova sito a Ravenna, via

Giuseppe Bovini 27/29 distinto al

catasto fabbricati del comune di

Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.

1343 Sub.75

€7.000,00

LOTTO N.3

	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.76	€7.000,00
	LOTTO N.4		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.77	€7.000,00
	LOTTO N.5		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.78	€7.000,00
	LOTTO N.6		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	

	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.79	€7.000,00
	LOTTO N.7		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.81	€7.000,00
	LOTTO N.8		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1343 Sub.82	€7.000,00
	LOTTO N.9		
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	

	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.106	€7.000,00	
	LOTTO N.10			
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.111	€6.000,00	
	LOTTO N.11			
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.112	€6.000,00	
	LOTTO N.12			
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		

		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.113	€6.000,00	
	LOTTO N.13			
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.114	€6.000,00	
	LOTTO N.14			
	Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
		Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1343 Sub.122	€6.000,00	
	LOTTO N.15			
	Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile		
	piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in		
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via		
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al		

		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.132	€23.000,00
	LOTTO N.16		
	Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile	
	piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.150	€24.000,00
	LOTTO N.17		
	Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile	
	piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.138	€15.000,00
	LOTTO N.18		
	Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile	
	piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	

		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.109	€14.000,00
	LOTTO N.19		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.134	€15.000,00
	LOTTO N.20		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.133	€24.000,00
	LOTTO N.21		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al catasto fabbricati del comune di Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	

		1410 Sub.105	€15.000,00
	LOTTO N.22		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.106	€15.000,00
	LOTTO N.23		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.102	€15.000,00
	LOTTO N.24		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in	
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.72	€27.000,00

	LOTTO N.25		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.77	€34.000,00
	LOTTO N.26		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.76	€24.000,00
	LOTTO N.27		
	Box auto in autorimessa al primo piano sottostrada, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
	proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
		Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
		catasto fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
		1410 Sub.75	€26.000,00
	LOTTO N.28		

	Posto auto in autorimessa al	Valore di mercato dell'immobile		
	primo piano sottostrada,	nello stato di fatto e di diritto in		
	compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via		
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1410 Sub.67	€10.000,00	
	LOTTO N.29			
	Box moto in autorimessa al	Valore di mercato dell'immobile		
	primo piano sottostrada,	nello stato di fatto e di diritto in		
	compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via		
	comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al		
		catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1410 Sub.141	€4.000,00	
	LOTTO N.30			
	Ufficio posto al piano primo	Valore di mercato dell'immobile		
	(piano secondo fuori terra),	nello stato di fatto e di diritto in		
	composto da n.3 vani oltre a	cui si trova sito a Ravenna, via		
	corridoio e WC compresi	Giuseppe Bovini 43 distinto al		
	proporzionali diritti di	catasto fabbricati del comune di		
	comproprietà sulle parti comuni.	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1410 Sub.183	€76.000,00	
	LOTTO N.31			
	Ufficio posto al piano primo	Valore di mercato dell'immobile		

	(piano secondo fuori terra),	nello stato di fatto e di diritto in		
	composto da n.2 vani oltre a	cui si trova sito a Ravenna, via		
	disimpegno, WC e ripostiglio	Giuseppe Bovini 43 distinto al		
	compresi proporzionali diritti di	catasto fabbricati del comune di		
	comproprietà sulle parti comuni.	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1410 Sub.188	€74.000,00	
	LOTTO N.32			
	Ufficio posto al piano secondo			
	(piano terzo fuori terra),	Valore di mercato dell'immobile		
	composto da n.1 vano oltre a	nello stato di fatto e di diritto in		
	disimpegno e WC compresi	cui si trova sito a Ravenna, via		
	proporzionali diritti di	Giuseppe Bovini 43 distinto al		
	comproprietà sulle parti comuni.	catasto fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
		1410 Sub.194	€42.000,00	
	LOTTO N.33			
	Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile		
	piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in		
	proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, viale		
	comproprietà sulle parti comuni.	Baracca 85 distinto al catasto		
		fabbricati del comune di		
		Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.		
		1144 Sub.22	€17.000,00	
	LOTTO N.34			
	Box auto doppio in autorimessa	Valore di mercato dell'immobile		

	al primo piano sottostrada,	nello stato di fatto e di diritto in	
	compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, viale	
	comproprietà sulle parti comuni.	Baracca 79 distinto al catasto	
		fabbricati del comune di	
		Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
		1144 Sub.7	€36.000,00
	LOTTO N.35		
	Cantina, al primo piano	Valore di mercato dell'immobile	
	sottostrada, in autorimessa	nello stato di fatto e di diritto in	
	facente parte del condominio	cui si trova sito a Ravenna, viale	
	“***” compresi proporzionali	Baracca 79 distinto al catasto	
	diritti di comproprietà sulle parti	fabbricati del comune di	
	comuni.	Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
		1144 Sub.85	€4.000,00
	LOTTO N.36		
	Negozio al piano terra con ampia	Valore di mercato dell'immobile	
	superficie di vendita (151 mq),	nello stato di fatto e di diritto in	
	soppalco (44 mq), n.2 WC	cui si trova sito a Ravenna, viale	
	facente parte del condominio	Baracca 77 distinto al catasto	
	“***” compresi proporzionali	fabbricati del comune di	
	diritti di comproprietà sulle parti	Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
	comuni.	1144 Sub.41	€351.000,00
	LOTTO N.37	Valore di mercato dell'immobile	
	Negozio al piano terra con ampia	nello stato di fatto e di diritto in	
	superficie di vendita (104 mq),	cui si trova sito a Ravenna, viale	

	soppalco (31 mq), n.2 WC	Baracca 81 distinto al catasto	
	facente parte del condominio	fabbricati del comune di	
	“***” compresi proporzionali	Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
	diritti di comproprietà sulle parti	1144 Sub.42	
	comuni.		€259.000,00
	LOTTO N.38	Valore di mercato dell’immobile	
	Appartamento al piano terra	nello stato di fatto e di diritto in	
	composto da soggiorno con	cui si trova sito a Ravenna, viale	
	angolo cottura e soppalco, n.2	Baracca 79 (int.3) distinto al	
	camere da letto, disimpegno, n.2	catasto fabbricati del comune di	
	bagni, corte esclusiva facente	Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
	parte del condominio “****”	1144 Sub.46	
	compresi proporzionali diritti di		
	comproprietà sulle parti comuni.		
			€196.000,00
	LOTTO N.39	Valore di mercato dell’immobile	
	Ufficio al piano primo (secondo	nello stato di fatto e di diritto in	
	fuori terra) da n.3 vani,	cui si trova sito a Ravenna, viale	
	disimpegno e n.2 bagni facente	Baracca 89 (int.6) distinto al	
	parte del condominio “****”	catasto fabbricati del comune di	
	compresi proporzionali diritti di	Ravenna, sez. RA Fg.72 Part.	
	comproprietà sulle parti comuni.	1144 Sub.59	
			€261.000,00
	LOTTO N.40	Valore di mercato dell’immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	

	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1145 Sub.82	€2.500,00
	LOTTO N.41	Valore di mercato dell’immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato 88	
	“***” compresi proporzionali	distinto al catasto fabbricati del	
	diritti di comproprietà sulle parti	comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1145 Sub.84	€2.500,00
	LOTTO N.42	Valore di mercato dell’immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1145 Sub.85	€2.500,00
	LOTTO N.43	Valore di mercato dell’immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	

	comuni.	Fg.72 Part. 1126 Sub.116	€3.500,00
	LOTTO N.44	Valore di mercato dell'immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1126 Sub.118	€3.500,00
	LOTTO N.45	Valore di mercato dell'immobile	
	Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
	sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1126 Sub.119	€3.500,00
	LOTTO N.46	Valore di mercato dell'immobile	
	Sottoscala/deposito, al primo	nello stato di fatto e di diritto in	
	piano sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
	facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
	“***” compresi proporzionali	88A distinto al catasto fabbricati	
	diritti di comproprietà sulle parti	del comune di Ravenna, sez. RA	
	comuni.	Fg.72 Part. 1147 Sub.42	€4.000,00
	Valore totale del compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva €1.716.000,00		
	* * *		
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il		

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 20/12/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. **LOTTI da 1 a 14 - Documentazione fotografica**
2. **LOTTI da 15 a 29 - Documentazione fotografica**
3. **LOTTI da 30 a 32 - Documentazione fotografica**
4. **LOTTI da 33 a 35 - Documentazione fotografica**
5. **LOTTI da 36 a 39 - Documentazione fotografica**
6. **LOTTI da 40 a 42 - Documentazione fotografica**
7. **LOTTI da 43 a 45 - Documentazione fotografica**
8. **LOTTO 46 - Documentazione fotografica**
9. **LOTTI da 1 a 32 – Estratto di mappa**
10. **LOTTI da 33 a 45 – Estratto di mappa**
11. **LOTTO 46 - Estratto di mappa**
12. **LOTTI da 1 a 46 - Visura catasto fabbricati**
13. **LOTTI da 1 a 14 - Visura catasto terreni**
14. **LOTTI da 15 a 32 - Visura catasto terreni**
15. **LOTTI da 33 a 39 - Visura catasto terreni**
16. **LOTTI da 40 a 42 - Visura catasto terreni**
17. **LOTTI da 43 a 45 - Visura catasto terreni**

18. LOTTO 46 - Visura catasto terreni

19. LOTTI da 1 a 14 – Elab. planimetrico con individuazione lotti

20. LOTTI da 15 a 32 – Elab. planimetrico con individuazione lotti

21. LOTTI da 33 a 39 – Elab. planimetrico con individuazione lotti

22. LOTTI da 40 a 42 – Elab. planimetrico con individuazione lotti

23. LOTTI da 43 a 45 – Elab. planimetrico con individuazione lotti

24. LOTTO 46 – Elab. planimetrico con individuazione lotto

25. LOTTO 1 – Planimetria catastale

26. LOTTO 2 – Planimetria catastale

27. LOTTO 3 – Planimetria catastale

28. LOTTO 4 – Planimetria catastale

29. LOTTO 5 – Planimetria catastale

30. LOTTO 6 – Planimetria catastale

31. LOTTO 7 – Planimetria catastale

32. LOTTO 8 – Planimetria catastale

33. LOTTO 9 – Planimetria catastale

34. LOTTO 10 – Planimetria catastale

35. LOTTO 11 – Planimetria catastale

36. LOTTO 12 – Planimetria catastale

37. LOTTO 13 – Planimetria catastale

38. LOTTO 14 – Planimetria catastale

39. LOTTO 15 – Planimetria catastale

40. LOTTO 16 – Planimetria catastale

41. LOTTO 17 – Planimetria catastale

42. LOTTO 18 – Planimetria catastale

43. **LOTTO 19 – Planimetria catastale**

44. **LOTTO 20 – Planimetria catastale**

45. **LOTTO 21 – Planimetria catastale**

46. **LOTTO 22 – Planimetria catastale**

47. **LOTTO 23 – Planimetria catastale**

48. **LOTTO 24 – Planimetria catastale**

49. **LOTTO 25 – Planimetria catastale**

50. **LOTTO 26 – Planimetria catastale**

51. **LOTTO 27 – Planimetria catastale**

52. **LOTTO 28 – Planimetria catastale**

53. **LOTTO 29 – Planimetria catastale**

54. **LOTTO 30 – Planimetria catastale**

55. **LOTTO 31 – Planimetria catastale**

56. **LOTTO 32 – Planimetria catastale**

57. **LOTTO 33 – Planimetria catastale**

58. **LOTTO 34 – Planimetria catastale**

59. **LOTTO 35 – Planimetria catastale**

60. **LOTTO 36 – Planimetria catastale**

61. **LOTTO 37 – Planimetria catastale**

62. **LOTTO 38 – Planimetria catastale**

63. **LOTTO 39 – Planimetria catastale**

64. **LOTTO 40 – Planimetria catastale**

65. **LOTTO 41 – Planimetria catastale**

66. **LOTTO 42 – Planimetria catastale**

67. **LOTTO 43 – Planimetria catastale**

68. **LOTTO 44 – Planimetria catastale**

69. **LOTTO 45 – Planimetria catastale**

70. **LOTTO 46 – Planimetria catastale**

71. **LOTTI da 1 a 14 – Documentazione urbanistica**

72. **LOTTI da 15 a 32 - Documentazione urbanistica**

73. **LOTTI da 33 a 35 e da 40 a 42 - Documentazione urbanistica**

74. **LOTTI da 36 a 39 – Documentazione urbanistica**

75. **LOTTI da 43 a 45 – Documentazione urbanistica**

76. **LOTTO 46 - Documentazione urbanistica**

77. **LOTTO 30 – Contratto d'affitto**

78. **LOTTO 31 – Contratto d'affitto**

79. **LOTTO 32 – Contratto d'affitto**

80. **LOTTO 38 – Planimetria difformità**

81. **LOTTI da 1 a 46 - Atto di provenienza**

82. **Visura camerale società eseguita**

83. **Ispezioni ipotecarie**