



## LOTTO N.8

### 2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:**

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 185, cat.A/10, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 75 mq

- Rendita € 1.497,73, Via Giuseppe Bovini piano 1.

\*\*\*

### 3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

**Intera Proprietà** di un ufficio al piano primo di un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43. Il piano è raggiungibile attraverso la scala condominiale o l'ascensore.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

-Ufficio	P.1.	mq. 75,00
----------	------	-----------

Totale		mq 75,00
--------	--	----------

\*\*\*



#### **4.0 CONFINI**

L'ufficio confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

\*\*\*

#### **5.0 PROPRIETA'**

**C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:**

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 185, cat.A/10, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 75 mq

- Rendita € 1.497,73 Via Giuseppe Bovini piano 1.

\*\*\*

#### **6.0 SOPRALLUOGO**

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

\*\*\*

#### **7.0 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi della piena proprietà** l'ufficio è posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini 43 interno n. 6





copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso

condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 45744 del 25/05/2006.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, si sono riscontrate alcune difformità dovute alla modifica di pareti divisorie interne sanabili attraverso il deposito di pratica edilizia di sanzionamento semplificato per opere di abusi minori di cui all'art. XII.1.4 del RUE.

**Il costo complessivo per rimuovere le difformità indicativamente è pari a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

\*\*\*

### **10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i





dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

\*\*\*

### **11.0 PROVENIENZA**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

\*\*\*

### **12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal**

#### **sottoscritto al 21/12/2023)**

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore ----- (si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

\*\*\*

### **13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

\*\*\*

### **14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

\*\*\*



### **15.0 INFORMAZIONI GENERALI**

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

-----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO  
NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è  
amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del  
bilancio del 30/04/2023 di € 7.043,73 ed un debito preventivo al 07/12/2023  
di € 1.396,97, per un importo complessivo a debito di € 8.440,70.

\*\*\*

### **16.0) STIMA DEL LOTTO**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,  
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e  
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori  
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni  
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna  
e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto  
ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto  
ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in  
argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in  
cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di  
beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, ad uso ufficio, posto al  
piano primo, all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via



Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 75,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.650,00 (euro/mq milleseicentocinquanta/00), al quale si applica un indice di correzione del 10% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 1.485,00 (euro/mq millequattrocentottantacinque/00):

-Valore € 111.375,00 (euro centoundicimilatrecentosettantacinquemila/00)

A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate, quantificate con la somma forfettaria di € 2.500,00 per cui il

**Valore dell'intero bene ammonta a € 108.875,00**

**(euro centoottomilaottocentosettantacinquemila/00)**

\*\*\*

**17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO**

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

**€ 96.000,00**

**(euro novantaseimila/00)**



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 21/12/2023

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

\*\*\*

**Allegati:**

1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;

2) Visura camerale;

3) Atto di provenienza;

4) Estratto di mappa;

5) Elaborato Planimetrico;

6) Estratto RUE.

LOTTO 1

7) Rilievo Fotografico;

8) Visura catastale;

9) Planimetria catastale.

LOTTO 2

10) Rilievo Fotografico;

11) Visura catastale;

12) Planimetria catastale.

LOTTO 3

13) Rilievo Fotografico;



14) Visura catastale;

15) Planimetria catastale.

LOTTO 4

16) Rilievo Fotografico;

17) Visura catastale;

18) Planimetria catastale.

LOTTO 5

19) Rilievo Fotografico;

20) Visura catastale;

21) Planimetria catastale.

LOTTO 6

22) Rilievo Fotografico;

23) Visura catastale;

24) Planimetria catastale.

LOTTO 7

25) Rilievo Fotografico;

26) Visura catastale;

27) Planimetria catastale.

LOTTO 8

28) Rilievo Fotografico;

29) Visura catastale;

30) Planimetria catastale;

31) Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

