

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 65/2022 R.G.E.

Giudice alle Esecuzioni Dott. Paolo Gilotta

PROMOSSO DA

CONTRO

Udienza del 04.10.2023 ore 09.30

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via Fratelli Rosselli n 22/A – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 23.02.2023 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza - C.so A. Saffi n. 48, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 03.04.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva
- in riferimento a ciascun immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale, per i beni dai quali hanno avuto origine gli attuali, fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- è stato prodotto l'estratto di mappa attuale;
- la Certificazione notarile indica sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale di ciascun immobile;
- relativamente al certificato di stato civile del debitore esecutato nel caso in oggetto trattasi di a responsabilità limitata.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTODI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)
- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
- D – CONFINI (Quesito n.1)
- E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)
- F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)
- G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 25.05.2022 al Reg. Gen. N. 11151 e Reg. Part. 7725

- a favore di con sede in, c.f. rappresentata dalla sua mandataria con rappresentanza, rappresentata e difesa dall'Avv., del Foro di, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in

- a carico di con unico socio e amministratore, con sede legale in

relativamente ai “**seguenti immobili di proprietà di così identificate nel NCEU del Comune di Ravenna (H199) Sezione urbana Ra:**

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 2, Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D, piano T, Rendita Euro 294,38 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 3, Via Giuseppe Garibaldi n. 5, piano T, Rendita Euro 294,38 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 4, (catastalmente) Via della Foca Monica n. 4, piano T Rendita

Euro 973,00 zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 5, Via della Foca Monica n. 6 piano T Rendita Euro 1329,77

zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 41 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 6, Via della Foca Monica n. 8, piano T Rendita Euro 1524,37

zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 7, Via della Foca Monica n. 10, piano T Rendita Euro 1524,37

zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 8, Via della Foca Monica n. 12, piano T Rendita Euro 973,00

zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 41 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 26, Via Giuseppe Garibaldi n. 5/D, piano 3-4 Rendita Euro

294,38 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 consistenza 3 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 29, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 30 Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 29,54 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 11 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 31, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 45,65 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 17 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 35, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 32,23 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 12 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 37, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 39, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 32,23 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 12 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 41, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 34,91 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 13 mq;

-- Foglio 1 Particella 1489 Sub 42, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 26,86 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 10 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 43, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 40,96 zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 13 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 50, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 54, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 57, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 58, Via Giuseppe Garibaldi, piano T Rendita Euro 44,11 zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2 consistenza 14 mq;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 13, Via Giuseppe Cesare Abba n.33, piano T- 1-2-3 Rendita Euro 392,51 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani;

- Foglio 1 Particella 1489 Sub 17, Via Giuseppe Cesare Abba n.41, piano 1-2-3 Rendita Euro 392,51 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani.”

Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento

Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione degli immobili riportata sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili, per le destinazioni urbanistico/edilizie di alcuni posti auto in asservimento agli immobili residenziali o agli esercizi commerciali, per l'osservanza della clausola n. 23 del Permesso di Costruire n.140/2007 con il quale è stato realizzato il complesso che si riporta di seguito: “Nei futuri eventuali atti di trasferimento di proprietà delle unità immobiliari oggetto del presente atto, dovrà essere incluso almeno un posto auto pertinenziale per ogni singola unità immobiliare”, dopo aver verificato che alcuni posti auto designati alle unità immobiliari con destinazione commerciale a seguito delle precedenti compravendite non sono più disponibili nel complesso e pertanto si è cercato di unificare per quanto possibile dette destinazioni con i

relativi posto auto, si propone la vendita dei 23 immobili di cui è composto il compendio nei lotti seguenti così costituiti:

- LOTTO 1 – Villetta binata maisonette sub 13 e posto auto coperto sub 43	LOTTO ESTINTO	PAG. 07
- LOTTO 2 – Villetta binata maisonette sub 14 e posto auto coperto sub 54	LOTTO ESTINTO	PAG. 30
- LOTTO 3 – Appartamento sub 26 e posto auto coperto sub 30	LOTTO ESTINTO	PAG. 52
- LOTTO 4 – Appartamento sub 3 e posto auto scoperto sub 29		PAG. 73
- LOTTO 5 – Appartamento sub 2 e posto auto scoperto sub 31		PAG. 93
- LOTTO 6 – Negozio con portico privato sub 4 e posto auto coperto sub 57		PAG.114
- LOTTO 7 – Negozio sub 5 e posto auto scoperto sub 50		PAG.133
- LOTTO 8 – Negozio sub 6 e posto auto scoperto sub 39		PAG.152
- LOTTO 9 – Negozio sub 7 e posto auto scoperto sub 41		PAG.171
- LOTTO 10 – Negozio sub 8 e posto auto scoperto sub 42		PAG.190
- LOTTO 11 – N.1 posto auto coperto sub 1	LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7	PAG.209
- LOTTO 12 – N.1 posto auto scoperto sub 35		PAG.225
- LOTTO 13 – N.1 posto auto coperto sub 58		PAG.241
- RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI		PAG.257

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI

PER OGNI RISPETTIVO LOTTO

LOTTO LOTTO 1 ESTINTO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 1

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 13

Indirizzo: VIA GIUSEPPE CESARE ABBA n. 33 Piano T-1 - 2-3

Dati di classamento: Rendita: Euro 392,51, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 91 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 43

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 40,96, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq

Dati di superficie: Totale: 15 mq

Parti comuni

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61 via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA)

AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62 via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO)

AI SUB.14-15

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63 via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO)

AI SUB. 16-17

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64 via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO)

AI SUB.18-19

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65 via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-

60

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66 via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE,

INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

LOTTO ESTINTO

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1. (CF) sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2. (CF) sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 1

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 13 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni sub 66 (B.C.N.C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB), con sub 5 (negozio) e con sub 43 (posto auto) ragioni e con sub 14 (abitazione) ragioni, salvo altri;

LOTTO ESTINTO

- il sub 43 (posto auto coperto) confina con SUB 00 (D.S.N.C. CORTE INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 44 (posto auto) ragioni, con sub 5 (negozi) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 1

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione con ingresso indipendente del tipo maisonette (villetta binata) ubicata al piano T-1-2-3 in via Cesare Abba n. 33, con corte esclusiva al piano terra e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

L'immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano primo mq 47,50, locali abitativi autorizzati al piano 2° mq 21,70, scala interna calcolata 1 volta in proiezione orizzontale mq 4,60, balconi coperti al piano 1° mq 31,90, balcone al piano 2° parzialmente coperto mq 57,60, copertura piana accessibile mq 38,30, scala esterna esclusiva di accesso mq 6,60, corte esclusiva al piano terra recintata mq 21,50. Posto auto coperto di mq 13,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra

LOTTO ESTINTO

abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.
Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e intagliate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "B" internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 22,60 con balcone coperto di mq 20,10 con vista sul Canale Candiano, disimpegno di mq 1,20, bagno di 4,20 finestrato, camera di mq 13,50 con balcone di mq 9,60 parzialmente coperto in affaccio sulla corte interna condominiale. Da scala in arredo si accede al piano secondo costituito da disimpegno di mq 3,00, bagno di mq 4,60, soppalco di mq 22,50 soprastante il locale soggiorno/cucina/pranzo ma autorizzato per soli 7,00 mq nella zona cottura sottostante, balcone/terrazzo di mq 57,00 dal quale si accede con scala in acciaio alla copertura piana (non praticabile ma ispezionabile) realizzata su due livelli, una di mq 22,20 e una di mq 9,40 che ospita gli impianti (pannelli solari, cavedio caldaia e scarichi) accessibile da scaletta a pioli.

Altezza al piano primo nel locale soggiorno ml 2,68 sotto tavolato del soppalco, ml 2,70 c.a nella camera e nel bagno. Al piano secondo altezza ml 2,20 nel soppalco e ml 2,72 nel disimpegno/bagno.

LOTTO ESTINTO

Il posto auto coperto di mq. 12,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B" ed è attiguo all'ingresso della scala privata di accesso all'abitazione.

Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,40 c.a.

Presenti internamente opere non autorizzate non sanabili e non sanzionabili che andranno rimosse per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- portoncino di ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nel bagno al piano primo;
- pavimento in listelli in legno nella camera al piano primo e in tutto il piano secondo con eccezione della zona doccia del bagno al piano secondo finita con tessere tipo mosaico in ceramica;
- nei bagni sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, doccia con cabina in entrambi i bagni;
- porte interne in legno tamburato;
- scala interna in arredo con struttura portante, balaustra in acciaio verniciato e gradini in legno;
- soppalco realizzato con struttura di tipo metallico e assito che realizza il piano di calpestio con soprastante pavimento in legno;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas con regolazione a cronotermostato, termosifoni in acciaio e termo arredo nei bagni;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- impianto solare termico;
- utenze autonome.

LOTTO ESTINTO

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in ottimo stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello e lo stato conservativo è più che buono tuttavia il complesso nel suo insieme presenta alcune problematiche di infiltrazioni dalle coperture piane, di umidità di risalita al piano terra e di assestamento manifestatosi con crepe e cavillature in vari punti. Di questi fattori si terrà conto nella determinazione del valore.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 1

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 1

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 30.03.2023 in via Giuseppe Cesare Abba, 33 risulta unico residente

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto registrato

- Data della stipula: 23.02.2022
- Dati di registrazione: il 28.02.2022 al N. 1692 SERIE 3T
- Durata: anni 4+4 (rinnovabili) dal 01.03.2022 al 30.06.2026

LOTTO ESTINTO

- Tipologia di Contratto: locazione ad uso abitativo

- Oggetto del contratto: sub 13 (abitazione), sub 41 (posto auto) immobili oggetto del presente lotto oltre al Sub 36 (posto auto) che non è oggetto del procedimento

Parte Conduttrice:-

- Canone di locazione annuo: Euro 6.000 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 500,00

- Termini per il recesso del locatore: con raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (ai sensi della Legge del 09.12.1998 n. 431 art. 3, comma 1

- Termini per il recesso del conduttore: con raccomandata almeno 3 mesi prima del rilascio.

- Patti e condizioni: *“10) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l’art. 38 e 39 della L.27 luglio 1978, n. 392”*. Essendo l’immobile oggetto di vendita forzata l’inapplicabilità di tale condizione si demanda alle disposizioni del G.E. nelle opportune sedi.

Aggiornamento periodico del canone: non previsto.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato, banche dati disponibili per il 2° semestre 2022 e di altre banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate. Quest’ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA – Codice di zona E8– Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per: - **Abitazioni di tipo economico**, in stato conservativo Normale, compresi tra 6 e 8,8 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dei seguenti aspetti: stato di manutenzione in generale più che buono delle parti interne, discreto del contesto esterno e la presenza di irregolarità edilizie all’interno dell’immobile, si ritiene di adottare un valore minimo pari a Euro 6 Euro/mq /mese, tenendo anche in considerazione l’aspetto della presenza di una sola camera da letto. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell’abitazione e dei 2 posti auto oggetto del contratto (*Le scale vengono calcolate 1 v. In proiezione orizzontale*):

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO ESTINTO

Contratto di Locazione ad uso abitativo

<i>Individuazione e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di Ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore locativo €/mq per dest.</i>	<i>canone di locazione</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 13 (A/3)					
Locali abitativi P1	47,50	100%	47,50		
Locali abitativi P2	21,70	100%	21,70		
Balcone coperto p1 soggiorno	21,50	25%	5,38		
Balcone coperto p1 camera	10,40	20%	2,08		
Balcone p2	57,60	15%	8,64		
Scala interna	4,60	50%	2,30		
Scala esterna esclusiva	6,60	10%	0,66		
Copertura piana ispezionabile	38,30	10%	3,83		
Corte esclusiva	21,50	10%	2,15		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 43 (C/6)					
Posto auto coperto	13,00	50%	6,50		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 36 (C/6)					
NON OGGETTO DEL LOTTO					
Posto auto scoperto	12,00	30%	3,6		
		Totale	104,34	6,0	626,04
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	630,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	7.560,00
Canone mensile 630,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 7.560,00, il canone contrattuale di Euro 6.000 non risulta comunque inferiore di un terzo del canone di mercato ($7.560 - 33\% = 5.065,20$) si ritiene pertanto congruo.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 1

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 1

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

LOTTO ESTINTO

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in

data 21.11.2006 art 18129

LOTTO ESTINTO

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 1

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*

LOTTO ESTINTO

4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto e recitato, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il*

LOTTO ESTINTO

richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.

11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle

spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a ritenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

LOTTO ESTINTO

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni

LOTTO ESTINTO

preventivi per il rifacimento/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in

LOTTO ESTINTO

base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinatae ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 13 e sub 43 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 13 - ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 217,46 a carico della proprietà e 209,66 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 427,12.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di Euro 1.888,59 e un importo a credito dell'inquilino pari a Euro 25,30.

SUB 43 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 6,29 a carico della proprietà e 6,78 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 13,07.

Risulta un importo a credito di Euro 7,25 della proprietà e un importo a debito dell'inquilino pari a Euro 6,78.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 13 – ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 309,05 a carico della proprietà e 263,20 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 572,25.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 2.197,64** e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 237,90**.

SUB 43 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 9,18 a carico della proprietà e 8,87 a carico dell'inquilino per un totale

di Euro 18,05.

LOTTO ESTINTO

Risulta un importo a debito di **Euro 9,18** da corrispondere a carico della proprietà e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 15,65**.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti a carico del proprietario e dell'inquilino:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 1

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

LOTTO ESTINTO

6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 1

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si sono riscontrate le difformità di seguito descritte.

Relativamente alla villetta:

- al piano secondo il soppalco non si estende per una profondità di ml 1,75 ma risulta realizzato per l'intera superficie del piano primo sottostante, quindi ne deriva che anche l'altezza del locale

LOTTO ESTINTO

soggiorno/pranzo sottostante non risulta di ml 4,88 ma di ml 2,48. Tale difformità modifica la consistenza catastale dell'immobile e andrà quindi ripristinato lo stato legittimo in quanto il soppalco esteso per tutto il piano non può essere sanabile né sanzionale in quanto non costituisce più un soppalco ma un piano vero e proprio.

- In copertura risulta un gradino non indicato per l'accesso agevolato tramite la scaletta a pioli nella parte ospitante gli impianti.

Relativamente al posto auto risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 1

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

LOTTO ESTINTO

- **DIA Prot. Gen. n. 3351 del 31.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009** presentata con **Scheda tecnica descrittiva** relativa alla **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità** presentato con **Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Diffornità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell’immobile in oggetto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 salvo quanto evidenziato di seguito.

Relativamente alla villetta:

LOTTO ESTINTO

- al piano secondo il soppalco non si estende per una profondità di ml 1,75 come rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi ma risulta realizzato per l'intera superficie del piano primo sottostante, quindi ne deriva che anche l'altezza del locale soggiorno/pranzo sottostante non risulta di ml 4,88 ma di ml 2,48 sotto trave e ml 2,68 sotto tavolato. Tale realizzazione non ha più le caratteristiche del soppalco ma costituisce un nuovo piano vero e proprio.

- Al piano secondo risulta inoltre un locale identificato negli elaborati grafici quale ripostiglio e allo stato attuale risulta un bagno completo di piatto doccia e sanitari.

- In copertura risulta un gradino non indicato per l'accesso agevolato tramite la scaletta a pioli nella parte ospitante gli impianti.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in due tipologie:

- difformità ricadenti nelle tolleranze costruttive come lievi spostamenti di aperture e/o pareti divisorie interne e diverso utilizzo del ripostiglio al piano secondo come bagno che comunque per l'altezza di ml 2,70 e la finestra mantiene le caratteristiche di servizio quindi non incorre in procedimenti sanzionatori;

- realizzazioni in difformità dal titolo legittimo che incidono sui requisiti minimi igienico sanitari degli alloggi, nelle superfici di progetto autorizzate e nelle destinazioni d'uso dei locali, nel caso specifico la realizzazione del soppalco sovrastante per l'intero il locale soggiorno/cucina/pranzo.

A seguito di riscontro con i tecnici dello Sportello SUE del Comune di Ravenna, è emerso che ai fini della regolarizzazione di tale immobile unica soluzione risulta

1 – il ripristino dello stato legittimo dei luoghi previa riduzione della porzione di soppalco alla superficie minima consentita in quanto esso costituisce un piano vero e vengono a mancare inoltre i requisiti minimi del locale principale abitativo sottostante. Pertanto non può essere sanzionabile.

Del costo per il procedimento di regolarizzazione per la riduzione e eliminazione dell'assito in eccedenza non autorizzato, si terrà in considerazione nella determinazione del valore di mercato finale.

LOTTO ESTINTO

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6

Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

LOTTO ESTINTO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.660 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, dei contratti di locazione in essere, degli abusi non sanabili e delle opere necessarie per il ripristino della legittimità degli stessi oltre fattore non meno rilevante l'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022

LOTTO 1

RAVENNA -Località Marina di Ravenna - via Cesare Abba n. 33

Villetta del tipo binata disposta su PT-1-2-3 con corte esclusiva e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Presenza di irregolarità edilizie non sanabili. Stato legittimo dei luoghi da ripristinare. Immobili locati.

<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 13 (A/3)					
Locali abitativi P1	47,50	100%	47,50		
Locali abitativi P2	21,70	100%	21,70		
Balcone coperto p1 soggiorno	21,50	25%	5,38		
Balcone coperto p1 camera	10,40	20%	2,08		
Balcone p2	57,60	15%	8,64		
Scala interna	4,60	50%	2,30		
Scala esterna esclusiva	6,60	10%	0,66		
Copertura piana ispezionabile	38,30	10%	3,83		

Corte esclusiva		21,50	10%	2,15		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 13 (C/6)		LOTTO ESTINTO				
Posto auto coperto		13,00	50%	6,50		
			<i>Totale</i>	94,24	1.850	
					174.344,00	
			<i>Totale</i>		<i>Euro</i>	
					174.344,00	
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario					<i>Euro</i>	
					- 2.460,37	
			<i>Restano</i>		<i>Euro</i>	
					171.883,63	
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica consistenti nella riduzione del soppalco					<i>Euro</i>	
					- 4.000,00	
			<i>Restano</i>		<i>Euro</i>	
					167.883,63	
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari					<i>Euro</i>	
					- 0,00	
			<i>Restano</i>		<i>Euro</i>	
					167.883,63	
LOTTO 1 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1					<i>Euro</i>	
					168.000,00	
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%		<i>Euro</i>	
					25.200,00	
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1					<i>Euro</i>	
					142.800,00	
LOTTO 1 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1					<i>Euro</i>	
					143.000,00	

LOTTO ESTINTO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 2

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 17

Indirizzo: VIA GIUSEPPE CESARE ABBA n. 41 Piano -1 - 2-3

Dati di classamento: Rendita: Euro 392,51, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 83 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 54

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

LOTTO ESTINTO

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 2

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 17 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni sub 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO, COMUNE A TUTTI I SUB), con sub 63 (B.C.N.C. SCALA, TERRAZZO COMUNE AI SUB. 16-17), con sub 18 (abitazione) ragioni, salvo altri;

- il sub 54 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUB/ALTERNI), con sub 53 (posto auto) ragioni salvo altri.

LOTTO ESTINTO

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 2

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione con ingresso indipendente del tipo maisonette (villetta abbinata) ubicata al piano 1-2-3 in via Cesare Abba n. 41 e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

L'immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano primo mq 48,00, locali abitativi autorizzati al piano 2° mq 21,80, scala interna calcolata 1 volta in proiezione orizzontale mq 4,60, balconi coperti al piano 1° mq 25,70, balcone al piano 2° parzialmente coperto mq 22,00, scala esterna mq 2,50, copertura piana accessibile mq 38,20. Posto auto coperto di mq 14,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

LOTTO ESTINTO

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattorerie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "B" e internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 22,60 con balcone coperto di mq 14,30 con vista sul Canale Candiano, disimpegno di mq 1,20, bagno di 4,15 finestrato, camera di mq 13,50 con balcone di mq 9,60 parzialmente coperto in affaccio sulla corte interna condominiale. Da scala in arredo si accede al piano secondo costituito da disimpegno di mq 3,00, bagno di mq 4,60, soppalco di mq 22,50 soprastante il locale soggiorno/cucina/pranzo ma autorizzato per soli 7,00 mq nella zona cottura sottostante, balcone/terrazzo di mq 21,70 dal quale si accede con scala in acciaio alla copertura piana (non praticabile ma ispezionabile) realizzata su due livelli, una di mq 22,20 e una di mq 9,40 che ospita gli impianti (pannelli solari, cavedio caldaia e scarichi) accessibile da scaletta a pioli.

Altezza al piano primo nel locale soggiorno ml 2,68 sotto tavolato del soppalco, ml 2,70 c.a nella camera e nel bagno. Al piano secondo altezza ml 2,20 nel soppalco e ml 2,72 nel disimpegno/bagno.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nel fabbricato "B" nella zona sottostante le maisonette. Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

Presenti internamente opere non autorizzate non sanabili e non sanzionabili che andranno rimosse per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.

LOTTO ESTINTO

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- portoncino di ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nei bagni;
- pavimento in generale in tutta l'unità in listelli in legno;
- nei bagni sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, doccia con cabina al piano primo e vasca al piano secondo;
- porte interne in legno tamburato;
- scala interna in arredo con struttura portante, balaustra in acciaio verniciato e gradini in legno;
- soppalco realizzato con struttura di tipo metallico e assito che realizza il piano di calpestio con soprastante pavimento in legno;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas con regolazione a cronotermostato, termosifoni in acciaio e termo arredo nei bagni;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- impianto solare termico presente ma mai collegato;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in ottimo stato, con esclusione dell'impianto solare termico mai allacciato di cui la verifica della regolarità e del funzionamento sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello e lo stato conservativo è più che buono tuttavia il complesso nel suo insieme presenta alcune problematiche di infiltrazioni dalle coperture

piane, di umidità di risalita al piano terra e di assetamento manifestatosi con crepe e cavillature in vari punti. Di questi fattori si terrà conto nella determinazione del valore.

LOTTO ESTINTO

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 2

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 2

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 30.03.2023 in via Giuseppe Cesare Abba, 41 non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto registrato

- Data della stipula: 10.01.2020
- Dati di registrazione: il 07.02.2020 al N. 1074 SERIE 3T
- Durata: anni 4+4 (rinnovabili) dal 10.01.2020 al 09.01.2024
- Tipologia di Contratto: locazione ad uso abitativo
- Oggetto del contratto: sub 17 (abitazione) e posto auto assegnato (non specificato)

Parte conduttrice:

- Canone di locazione annuo: Euro 8.400 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 700,00
- Termini per il recesso del locatore: con raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (ai sensi della Legge del 09.12.1998 n. 431 art. 3, comma 1

LOTTO ESTINTO

- Termini per il recesso del conduttore: non raccomandata, almeno 3 mesi prima del rilascio.

- Patti e condizioni: "7) Sublocazione – comodato: al conduttore è concessa la possibilità di sublocare in tutto l'unità immobiliare previa comunicazione scritta e consenso del locatore."

Aggiornamento periodico del canone: su richiesta del locatore

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato, banche dati disponibili per il 2° semestre 2022 e di altre banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA – Codice di zona E8 – Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per: **Abitazioni di tipo economico**, in stato conservativo Normale, compresi tra 6 e 8,8 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dei seguenti aspetti: stato di manutenzione in generale ottimo delle parti interne e discreto del contesto esterno, delle finiture presenti e della presenza di irregolarità edilizie all'interno dell'immobile, si ritiene di adottare un valore medio pari a Euro 7,4 Euro/mq /mese, tenendo anche in considerazione l'aspetto della presenza di una sola camera da letto. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'abitazione e del posto auto oggetto del contratto (*Le scale vengono calcolate 1 v. In proiezione orizzontale*):

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di Locazione ad uso abitativo

Individuazione e descrizione	Superficie	% di	SLV Mq	valore locativo	canone di
	Lorda Mq	Ragguaglio		€/mq per dest.	locazione
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 17 (A/3)					
Locali abitativi P1	48,00	100%	48,00		
Locali abitativi P2	21,80	100%	21,80		
Balcone coperto p1 soggiorno	15,20	25%	3,80		
Balcone coperto p1 camera	10,50	20%	2,10		
Balcone p2	22,00	15%	3,30		

Scala interna	4,60	50%	2,30		
Scala esterna esclusa p. 3°	1,50	10%	0,25		
Copertura piana ispezionabile	38,20	10%	3,82		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 54 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	50%	7,00		
		Totale	92,37	7,4	683,54
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	680,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO					
Canone mensile 680,00 x 12				Euro	8.160,00

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 8.160,00, il canone contrattuale di Euro 8.400 risulta congruo.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 2

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 2

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subaltemi 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

LOTTO ESTINTO

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 2

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premessso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

LOTTO ESTINTO

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici,

tutto ciò premesso si obbliga per sé, eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato più IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entità delle opere, il Comune si riserva la facoltà di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilità pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
- 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitù richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere*

LOTTO ESTINTO

acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.

- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
- 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
- 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
- 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
- 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti*

LOTTO ESTINTO

somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. n. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato

destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica e di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

LOTTO ESTINTO

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

*Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.*

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si

decide di incaricare l'avvocato per procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

LOTTO ESTINTO

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 17 e sub 54 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 17 - ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 188,69 a carico della proprietà e 170,51 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 359,20.

Risulta un importo a debito, non corrisposti dalla proprietà, di Euro 656,22.

SUB 54 – POSTO AUTO

LOTTO ESTINTO

Importo spese annue: euro 7,09 a carico della proprietà e 7,64 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 14,73.

Le spese risultano totalmente corrisposte.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 17 – ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 230,52 a carico della proprietà e 222,70 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 453,22.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 886,74** comprensivo del saldo dell'anno precedente e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 222,70**.

SUB 54 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 9,18 a carico della proprietà e 8,87 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 18,05.

Risulta un importo a debito di **Euro 9,18** da corrispondere a carico della proprietà e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 15,65**.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti a carico del proprietario e dell'inquilino:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 2

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

LOTTO ESTINTO

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della D.l.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014)

• Annotam. art.3493/21 12 2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

LOTTO ESTINTO

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 2

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si sono riscontrate le difformità di seguito descritte.

Relativamente alla villetta:

- al piano secondo il soppalco non si estende per una profondità di ml 1,75 ma risulta realizzato per l'intera superficie del piano primo sottostante, quindi ne deriva che anche l'altezza del locale soggiorno/pranzo sottostante non risulta di ml 4,88 ma di ml 2,48. Tale difformità modifica la consistenza catastale dell'immobile e andrà quindi ripristinato lo stato legittimo in quanto il soppalco esteso per tutto il piano non può essere sanabile né sanzionabile in quanto non costituisce più un soppalco ma un piano vero e proprio.

- In copertura risulta un gradino non indicato per l'accesso agevolato tramite la scaletta a pioli nella parte ospitante gli impianti.

Relativamente al posto auto risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 2

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

LOTTO ESTINTO

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009** presentata con **Scheda tecnica descrittiva** relativa alla **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*

LOTTO ESTINTO

- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 3045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile in oggetto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 salvo quanto evidenziato di seguito.

Relativamente alla villetta:

- al piano secondo il soppalco non si estende per una profondità di ml 1,75 come rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi ma risulta realizzato per l'intera superficie del piano primo sottostante, quindi ne deriva che anche l'altezza del locale soggiorno/pranzo sottostante non risulta di ml 4,88 ma di ml 2,48 sotto trave e ml 2,68 sotto tavolato. Tale realizzazione non ha più le caratteristiche del soppalco ma costituisce un nuovo piano vero e proprio.
- Al piano secondo risulta inoltre un locale identificato negli elaborati grafici quale ripostiglio e allo stato attuale risulta un bagno completo di piatto doccia e sanitari.
- In copertura risulta un gradino non indicato per l'accesso agevolato tramite la scaletta a pioli nella parte ospitante gli impianti.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in due tipologie:

- difformità ricadenti nelle tolleranze costruttive come lievi spostamenti di aperture e/o pareti divisorie interne e diverso utilizzo del ripostiglio al piano secondo come bagno che comunque per

LOTTO ESTINTO

l'altezza di ml 2,70 e la finestra mantiene le caratteristiche di servizio quindi non incorre in procedimenti sanzionatori,

- realizzazioni in difformità dal titolo legittimo che incidono sui requisiti minimi igienico sanitari degli alloggi, nelle superfici di progetto autorizzate e nelle destinazioni d'uso dei locali, nel caso specifico la realizzazione del soppalco sovrastante per l'intero il locale soggiorno/cucina/pranzo.

A seguito di riscontro con i tecnici dello Sportello SUE del Comune di Ravenna, è emerso che ai fini della regolarizzazione di tale immobile unica soluzione risulta

1 – il ripristino dello stato legittimo dei luoghi previa riduzione della porzione di soppalco alla superficie minima consentita in quanto esso costituisce un piano vero e vengono a mancare inoltre i requisiti minimi del locale principale abitativo sottostante. Pertanto non può essere sanzionabile.

Del costo per le opere di riduzione del soppalco alla dimensione autorizzata si terrà in considerazione nella determinazione del valore di mercato finale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

LOTTO ESTINTO

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6
Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 2

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.660 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e delle spese per il completamento dell'impianto solare termico non collegato, dei contratti di locazione in essere, degli abusi non sanabili e delle opere necessarie per il ripristino della legittimità degli stessi oltre fattore non meno rilevante l'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

LOTTO ESTINTO

LOTTO 2

RAVENNA -Località Marina di Ravenna - via Cesare Abba n. 41

Villetta del tipo binata disposta su piano 1-2-3 e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Presenza di irregolarità edilizie non sanabili. Stato legittimo dei luoghi da ripristinare. Immobili locati.

Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 17 (A/3)					
Locali abitativi P1	48,00	100%	48,00		
Locali abitativi P2	21,80	100%	21,80		
Balcone coperto p1 soggiorno	15,20	25%	3,80		
Balcone coperto p1 camera	10,50	20%	2,10		
Balcone p2	22,00	15%	3,30		
Scala interna	4,60	50%	2,30		
Scala esterna esclusiva p2-p3	2,50	10%	0,25		
Copertura piana ispezionabile	38,20	10%	3,82		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 54 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	50%	7,00		
			<i>Totale</i>	1.900	175.503,00
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	175.503,00
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 1.134,27
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	174.368,73
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica consistenti nella riduzione del soppalco				Euro	- 3.000,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	171.368,73
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari per ripristino impianto solare				Euro	- 1.500,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	169.868,73
LOTTO 2 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	170.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	25.500,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	144.500,00
LOTTO 2 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	145.000,00

LOTTO LOTTO 3 ESTINTO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 3

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1- Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 26

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 5/D Piano 3-4

Dati di classamento: Rendita: Euro 294,38, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 63 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 30

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

LOTTO ESTINTO

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 3

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 26 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni sub 61 (B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73), con sub 25 (abitazione) ragioni-.....salvo altri;

LOTTO ESTINTO

- il sub 30 (posto auto scoperto) confina con SUB 06 (B.C.N.O. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 31 (posto auto), con sub 29 (posto auto) e con sub 2 (abitazione) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 3

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento ubicato al piano terzo e quarto in Via Giuseppe Garibaldi n. 5/D e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato “Residence Mediterraneo” Via della Foca Monica (già via D’Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L’immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano terzo mq 48,40, loggia mq 5,80, balcone soggiorno q 12,30, balcone camera mq 11,70, scala esterna di accesso alla copertura calcolata 1 volta in proiezione orizzontale mq 2,10, copertura piana accessibile mq 48,80. Posto auto scoperto di mq 11,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato “A” che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato “B” che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinare (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

LOTTO ESTINTO

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "A" e internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 22,10 con loggia di mq 5,70 e balcone di mq 11,30, ripostiglio di mq 3,00 e bagno di mq 4,10 finestrato, camera di mq 10,00 con balcone di mq 10,60. Da scala esclusiva con struttura in acciaio si accede al piano quarto costituito copertura piana (non praticabile ma ispezionabile) di mq 37,80 che ospita i comignoli dei cavedi impianti, il lucernaio del soggiorno sottostante. Altezza dei locali abitabili ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 11,00 è ubicato nella corte condominiale e identificato a terra.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- portoncino di ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nel bagno;
- pavimento in generale in tutta l'unità in listelli in legno con esclusione del bagno dove sono in piastrelle di tipo ceramico;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;

LOTTO ESTINTO

- scala esterna in anodi con struttura portante e balaustra in acciaio verniciato per l'accesso alla copertura;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- impianto solare termico centralizzato;
- utenze autonome con eccezione del riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in ottimo stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello e lo stato conservativo al momento del sopralluogo presenta delle problematiche importanti di infiltrazioni dalla copertura piana con ammaloramento degli intonaci del soffitto e di alcune pareti all'interno dell'abitazione. A tale proposito si rimanda al capitolo J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 3, relativo alle Spese Condominiali e a quanto riportato del Verbale di Assemblea per l'approvazione dell'intervento urgente per il ripristino del manto di impermeabilizzazione della copertura piana soprastante dell'appartamento sub 26 in oggetto.

Di questa problematica si terrà conto nella determinazione del valore.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 3

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 3

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

LOTTO ESTINTO

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 02.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 30.03.2023 in via Giuseppe Garibaldi, 5/D non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto registrato

- Data della stipula: 31.12.2021
- Dati di registrazione: il 19.01.2022 al N. 394 SERIE 3T
- Durata: anni 4+4 (rinnovabili) dal 01.01.2022 al 31.12.2025
- Tipologia di Contratto: locazione ad uso abitativo
- Oggetto del contratto: sub 26 (abitazione) e sub 30 (posto auto assegnato)

Parte conduttrice:

- Canone di locazione annuo: Euro 6.000 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 500,00
- Termini per il recesso del locatore: con raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (ai sensi della Legge del 09.12.1998 n. 431 art. 3, comma 1
- Termini per il recesso del conduttore: con raccomandata almeno 3 mesi prima del rilascio.
- Patti e condizioni: *“10) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della L.27 luglio 1978, n. 392”*. Essendo l'immobile oggetto di vendita forzata l'inapplicabilità di tale condizione si demanda alle disposizioni del G.E. nelle opportune sedi.

Aggiornamento periodico del canone: non previsto.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato, banche dati disponibili per il 2° semestre 2022 e di altre banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia zona Surriviana/MARINA DI RAVENNA
 – Codice di zona E8 – Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per:

LOTTO ESTINTO

Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo Normale, compresi tra 6 e 8,8 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dei seguenti aspetti: stato attuale delle parti interne dovute alle problematiche attuali di infiltrazione dalla copertura e discreto del contesto esterno, delle finiture presenti, presenza di una sola camera da letto e dell'importo delle spese condominiali, si ritiene di adottare un valore minimo pari a Euro 6 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'abitazione e del posto auto oggetto del contratto (*Le scale vengono calcolate 1 v. In proiezione orizzontale*):

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di Locazione ad uso abitativo

<i>Individuazione e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di Ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore locativo €/mq per dest.</i>	<i>canone di locazione</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 26 (A/3)					
Locali abitativi P3	48,80	100%	48,80		
Balcone scoperto p1 soggiorno	12,30	25%	3,07		
Balcone scoperto p1 camera	11,70	20%	2,34		
Loggia soggiorno	5,80	30%	1,74		
Scala interna di accesso alla copertura	2,10	50%	1,05		
Copertura piana ispezionabile	48,40	10%	4,84		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 30(C/6)					
Posto auto scoperto	11,00	40%	4,40		
		Totale	66,24	6,0	397,44
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	400,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	4.800,00
Canone mensile 400,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo attuale pari a Euro 4.800,00 il canone contrattuale di Euro 6.000,00 risulta congruo.

LOTTO ESTINTO

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 3

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 3

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

LOTTO ESTINTO

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 3

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premessi che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*

LOTTO ESTINTO

2. *ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
3. *ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*

LOTTO ESTINTO

9. a stipulare prima della ricezione del certificato di comunanza edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;
10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilità'.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85; 1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di

LOTTO ESTINTO

vigenza della stessa e di importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia e provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo.”

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;

relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal

Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

LOTTO ESTINTO

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.

LOTTO ESTINTO

Per quanto riguarda l'importo del preventivo si devono sommare altri euro 648,55 euro, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 26 e sub 30 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 26 - ABITAZIONE

Importo spese annue: Euro 1.865,10 a carico della proprietà e 391,07 a credito da parte dell'inquilino.

Risulta un importo a debito, non corrisposti dalla proprietà, di Euro 3.112,99 e un importo a credito da parte dell'inquilino pari a Euro 1.433,27.

SUB 30 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 0,90 a carico della proprietà e 0,97 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 1,87.

Le spese risultano da corrispondere.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 26 – ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 6.319,78 (di cui 3.112,99 dall'anno precedente) a carico della proprietà

LOTTO ESTINTO

e 1.149,13 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 7.463,91.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 9.432,77** comprensivo del saldo dell'anno precedente e un importo a credito dell'inquilino pari a **Euro 284,14**.

SUB 30 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 6,12 a carico della proprietà e 1,27 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 7,39.

Risulta un importo a debito di **Euro 7,02** da corrispondere a carico della proprietà e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 2,24**.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti a carico del proprietario e dell'inquilino:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 3

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

LOTTO ESTINTO

• In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione

1. Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014)

• Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto

LOTTO ESTINTO

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 3

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

LOTTO ESTINTO

- DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008 per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 per “Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a “Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell’immobile in oggetto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Gli immobili risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dei titoli autorizzativi.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia urbanistica

LOTTO ESTINTO

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6

Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani

fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 3

(Quesito n.9)

LOTTO ESTINTO

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.660 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione dell'appartamento al piano attico, dello stato di manutenzione, del contratto di locazione in essere, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario per il ripristino del manto di copertura.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 3					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi n. 5/D					
Appartamento al piano attico, con accesso alla copertura piana e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili locati.					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguaglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 26 (A/3)					
Locali abitativi	48,80	100%	48,80		
Balcone scoperto soggiorno	12,30	25%	3,07		
Balcone scoperto camera	11,70	20%	2,34		
Loggia soggiorno	5,80	30%	1,74		
Scala esterna esclusiva esterna	2,10	50%	1,05		
Copertura piana ispezionabile	48,40	10%	4,84		
		<i>Totale</i>	<i>61,84</i>	<i>1.850</i>	<i>114.404,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 30 (C/6)					
Posto auto scoperto	11,00	100%	11,00		
		<i>Totale</i>	<i>11,00</i>	<i>830</i>	<i>9.130,00</i>

LOTTO ESTINTO

		<i>Euro</i>	123.534,00
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario		<i>Euro</i>	- 9.157,89
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	114.376,11
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti		<i>Euro</i>	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	114.376,11
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari (già computati nelle spese condominiali)		<i>Euro</i>	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	114.376,11
LOTTO 3 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		<i>Euro</i>	114.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	<i>Euro</i>	17.100,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		<i>Euro</i>	96.900,00
LOTTO 3 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		<i>Euro</i>	97.000,00

LOTTO 4**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 4**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 294,38, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3,

Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 63 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 29

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,86, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza
10 mq

Dati di superficie: Totale: 11 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB.
20-59-60

73/258

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO**

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 4

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 3 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 61 (B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73), con Via della Foca Monica e con Via G. Garibaldi, con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 4 (negozi) ragioni, salvo altri;
- il sub 29 (posto auto scoperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 30 (posto auto) e con sub 2 (abitazione) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 4

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento bilocale ubicato al piano terra con ingresso indipendente e due corti esclusive in Via Giuseppe Garibaldi n. 5 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L'immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano terra mq 55,80, corte esclusiva fronte strada mq 97,00, corte esclusiva mq 21,40 lato cortile condominiale. Posto auto scoperto di mq 10,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "A" e internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 20,10, disimpegno di mq 2,90, ripostiglio di mq 3,00, bagno di mq 4,40 finestrato, camera di mq 14,00. Altezza dei locali abitabili ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 10,00 è ubicato nella corte condominiale e identificato a terra.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- porta di ingresso costituita da ampia vetrata di tipo scorrevole;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nel bagno;
- pavimento in generale in tutta l'unità in listelli in legno con esclusione del bagno dove sono in piastrelle di tipo ceramico;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;

- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- impianto solare termico centralizzato;
- utenze autonome con eccezione del riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Le due corti esclusive sono totalmente recintati con cancellata in profili di acciaio verniciato e sul fronte strada è costituita anche da elementi con inserita specchiatura in vetro. Sono adibite entrambe a prato con una parte pavimentata in corrispondenza dello sportico dei balconi del piano primo.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in ottimo stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello e lo stato conservativo è ottimo.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 4

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 4

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 30.03.2023 in via Giuseppe Garibaldi, 5 non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto registrato

- Data della stipula: 01.07.2020
- Dati di registrazione: il 22.07.2020 al N. 4646 SERIE 3T
- Durata: anni 4+4 (rinnovabili) dal 01.07.2020 al 30.06.2024 – *si segnala che nel contratto è indicato erroneamente 31/06/2024 ma tale data non esiste. In registrazione è indicata correttamente la data del 30/06/2024*
- Tipologia di Contratto: locazione ad uso abitativo
- Oggetto del contratto: sub 3 (abitazione) e posto auto assegnato (sub non specificato)

Parte conduttrice:

- Canone di locazione annuo: Euro 6.000 da corrisondersi in rate mensili anticipate di Euro 500,00
- Termini per il recesso del locatore: con raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza (ai sensi della Legge del 09.12.1998 n. 431 art. 3, comma 1
- Termini per il recesso del conduttore: con raccomandata almeno 3 mesi prima del rilascio.
- Patti e condizioni: *“7) Sublocazione – comodato: al conduttore è concessa la possibilità di sublocare in tutto l'unità immobiliare previa comunicazione scritta e consenso del locatore.”*

Aggiornamento periodico del canone: su richiesta del locatore

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato, banche dati disponibili per il 2° semestre 2022 e di altre banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA

– Codice di zona E8 – Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per:

Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo Normale, compresi tra 6 e 8,8 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dell'ingresso indipendente, delle due corti esclusive di cui una molto ampia, del discreto del contesto esterno, delle finiture presenti, della presenza di una sola camera da letto, si ritiene di adottare un valore pari a Euro 7 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'abitazione e del posto auto oggetto del contratto.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Contratto di Locazione ad uso abitativo					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 3 (A/3)					
Locali abitativi PT	55,80	100%	55,80		
Corte esclusiva fronte strada	97,00	10%	9,70		
Corte esclusiva lato cortile interno	21,40	10%	2,14		
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 29 (C/6)					
Posto auto scoperto	10,00	40%	4,00		
		Totale	71,64	7	501,48
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	500,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	6.000,00
Canone mensile 500,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 6.000,00 corrispondere esattamente al canone contrattuale di Euro 6.000) esso si ritiene pertanto congruo.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 4

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 4

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 4

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*

- in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
 - 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
 - 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
 - 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del*

trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.

11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto,

nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo.”

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della

spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte

.....

in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.

Posizione delle unità immobiliari sub 3 e sub 29 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 3 - ABITAZIONE

Importo spese annue: Euro 255,41 a carico della proprietà e Euro 1.417,61 a carico dell'inquilino.

Risulta un importo a debito, a carico della proprietà, di Euro 255,41 e un importo a debito da parte dell'inquilino pari a Euro 1.659,80.

SUB 29 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 0,82 a carico della proprietà e 0,88 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 1,70.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 3 – ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 193,56 a carico della proprietà e 1.365,01 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 1.558,57.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 448,97** comprensivo del saldo dell'anno precedente e un importo da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 3.024,81**.

SUB 29 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 1,20 a carico della proprietà e 1,16 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 2.36.

Risulta un importo a debito di **Euro 1,20** da corrispondere a carico della proprietà e un importo a debito, da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 1,16**.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti a carico del proprietario e dell'inquilino:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 4

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

87/258

10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• *Annotam. art.3493/21.12.2016* restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 4

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 4

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009** presentata con **Scheda tecnica descrittiva** relativa alla **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.**

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Gli immobili risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dei titoli autorizzativi.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 4

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.660 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ingresso indipendente dell'appartamento, degli ampi spazi esterni esclusivi, dello stato di manutenzione, del contratto di locazione in essere, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 4					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi n. 5					
Appartamento al piano terra con ingresso indipendente, 2 corti esclusive e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili locati.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 3 (A/3)					
Locali abitativi PT	55,80	100%	55,80		
Corte esclusiva fronte strada	97,00	10%	9,70		
Corte esclusiva lato cortile interno	21,40	10%	2,14		
		<i>Totale</i>	<i>67,64</i>	<i>1.900</i>	<i>128.516,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 29 (C/6)					
Posto auto scoperto	10,00	100%	10,00		
		<i>Totale</i>	<i>10,00</i>	<i>830</i>	<i>8.300,00</i>
		<i>Totale</i>	<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>136.816,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 3.476,14
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
				<i>Euro</i>	<i>133.339,86</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
				<i>Euro</i>	<i>133.339,86</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
				<i>Euro</i>	<i>133.339,86</i>
LOTTO 4 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	133.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	19.950,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	113.050,00
LOTTO 4 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	113.000,00

LOTTO 5**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 5**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 2

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 7/D Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 294,38, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 63 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 31

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 45,65, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq

Dati di superficie: Totale: 17 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO**

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 5

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 2 (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 61 (B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73), con SUB 66 (B.C.N.C.

CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 1 (abitazione) ragioni, con sub 29, 30 e 31 (posti auto) ragioni salvo altri;

- il sub 31 (posto auto scoperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 30 (posto auto), con sub 2 (abitazione) e con sub 29 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 5

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento bilocale ubicato al piano terra con ampia esclusiva in Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato “Residence Mediterraneo” Via della Foca Monica (già via D’Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L’immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: locali abitativi al piano terra mq 55,70, corte esclusiva mq 69,70 lato cortile condominiale. Posto auto scoperto di mq 17,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato “A” che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato “B” che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinare (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

L'abitazione è parte del fabbricato "A" e internamente è composta (sup. calpestabili) al piano primo da ingresso su soggiorno/cucina/pranzo di mq 20,00, ripostiglio di mq 8,10, bagno di mq 4,10 finestrato, camera di mq 13,40. Altezza dei locali abitabili ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 17,00 è ubicato nella corte condominiale e identificato a terra.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- portoncino di ingresso di sicurezza;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona soggiorno/cucina/pranzo e nel bagno;
- pavimento in generale in tutta l'unità in listelli in legno particolarmente usurato nella zona cottura e pavimento nel bagno invece in piastrelle di tipo ceramico,
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori;
- impianto di climatizzazione con split a parete;

- impianto solare termico centralizzato;
- utenze autonome con eccezione del riscaldamento e acqua calda sanitaria.

La corte esclusiva è totalmente recintata con cancellata in profili di acciaio verniciato. E' mantenuta a prato con una parte pavimentata lungo il perimetro del fabbricato che rimane coperta dello sportico dei balconi del piano primo.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di buon livello ma lo stato conservativo è mediocre. Come già accennato il pavimento in legno nella zona cottura è molto usurato e da levigare e anche il portoncino di ingresso evidenzia segni di usura. Di questi fattori si terrà in considerazione nella stima.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 5

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione residenziale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 5

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 30.03.2023 in via Giuseppe Garibaldi, 7/D risultano i seguenti residenti:

- Intestat. Scheda

.....

- Marito

.....

- Figlio

.....

- Figlio

.....

- Figlia

.....

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta in essere il seguente contratto registrato

- Data della stipula: 01.09.2021
- Dati di registrazione: il 20.10.2021 al N. 7729 SERIE 3T
- Durata: 60 mesi (non rinnovabili) dal 01.09.2021 al 31.08.2026
- Tipologia di Contratto: locazione ad uso abitativo di natura transitoria
- Oggetto del contratto: sub 2 (abitazione)

Parte conduttrice:

- Canone di locazione annuo: Euro 4.800 da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 400,00 (*nel contratto è erroneamente annotato 500,00 mensili ma nella visura di registrazione è indicato il corrispettivo annuo di Euro 4.800*)
- Termini per il recesso del locatore: come di legge in quanto non indicati nel contratto
- Termini per il recesso del conduttore: con raccomandata almeno 3 mesi prima del rilascio.
- Patti e condizioni: *“10) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della L.27 luglio 1978, n. 392”*. Essendo l'immobile oggetto di vendita forzata l'inapplicabilità di tale condizione si demanda alle disposizioni del G.E. nelle opportune sedi.

Aggiornamento periodico del canone: non previsto.

Valutazione della Conguità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato, banche dati disponibili per il 2° semestre 2022 e di altre banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA – Codice di zona E8 – Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per:

Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo Normale, compresi tra 6 e 8,8 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dell'ampia corte esclusiva, del discreto del contesto esterno, delle finiture presenti ma della mediocrità dello stato conservativo, della presenza di una sola camera da letto, si ritiene di adottare un valore minimo pari a Euro 6 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'abitazione.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Contratto di Locazione ad uso abitativo					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 3 (A/3)					
Locali abitativi PT	55,70	100%	55,70		
Corte esclusiva lato cortile interno	69,70	10%	6,97		
		Totale	62,67	6,0	376,02
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	380,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	4.560,00
Canone mensile 380,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 4.560,00, il canone contrattuale di Euro 4.800 si ritiene pertanto congruo.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 5

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 5

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 5

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*

3. *ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*

10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla

esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di

riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinatae ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 2 e sub 31 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 2 - ABITAZIONE

Importo spese annue: Euro 280,31 a carico della proprietà e Euro 1.029,18 a carico dell'inquilino.

Risulta un importo a debito, a carico della proprietà, di Euro 280,31 e un importo a debito da parte dell'inquilino pari a Euro 601,64.

SUB 31 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,78 a carico della sola proprietà.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 2 – ABITAZIONE

Importo spese annue: euro 1.624,72 a carico della proprietà e 987,44 a carico dell'inquilino per un totale di Euro 2.612,16.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 1.905,03** comprensivo del saldo dell'anno precedente e un importo da corrispondere a carico dell'inquilino pari a **Euro 1.589,08**.

SUB 31 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 3,83 a carico della sola proprietà.

Risulta un importo a debito di **Euro 3,83** da corrispondere a carico della sola proprietà.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti a carico del proprietario e dell'inquilino:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 5

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

107/258

10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 5

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 5

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Gli immobili risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dei titoli autorizzativi.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato:RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABLE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 5**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 1.500 e 2.200 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e

1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.660 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ampia corte esclusiva, del mediocre stato manutentivo, del contratto di locazione in essere, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 5					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi n. 7/D					
Appartamento al piano terra con corte esclusiva e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili locati.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 2 (A/3)					
Locali abitativi PT	55,70	100%	55,70		
Corte esclusiva lato cortile interno	69,70	10%	6,97		
		<i>Totale</i>	<i>62,67</i>	<i>1.850</i>	<i>115.939,50</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 29 (C/6)					
Posto auto scoperto	17,00	100%	17,00		
		<i>Totale</i>	<i>17,00</i>	<i>830</i>	<i>14.110,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>130.049,50</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 3.497,94
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>126.551,56</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>126.551,56</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne				Euro	- 3.000,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>123.551,56</i>
LOTTO 5 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	124.000,00

PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	18.600,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	105.400,00
LOTTO 5 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO ABITAZIONE E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	105.000,00

LOTTO 6**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 6**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1- Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 4

Indirizzo: Via Della Foca Monica n. 4 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 973,00, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 30 mq

Dati di superficie: Totale: 36 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 57

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 6

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 4 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 3 (abitazione) ragioni salvo altri;

- il sub 57 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 58 (posto auto) e sub 8 (negozi) ragioni con sub 56 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 6

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra con porticato esclusivo in Via della Foca Monica n. 4 e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Gli immobili sono costituiti dalle seguenti superfici lorde arrot.: negozio al piano terra mq 38,70, portico esclusivo mq 19,00. Posto auto coperto di mq 14,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi

116/258

e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "A" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 26,70, disimpegno di mq 1,60, bagno di mq 4,50 finestrato e un portico esclusivo di mq 18,00 accessibile solo dal lato strada. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,40 c.a.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con due accessi sul lato del portico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete;
- utenze autonome.

Il portico esclusivo totalmente pavimentato con piastrelle in gres per esterni è recintato e delimitato sul lato a confine con il cortile condominiale da barriera in profili di acciaio verniciato.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario e lo stato conservativo è buono.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 6

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 6

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà che lo utilizza.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 6

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 6

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 6

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*

120/258

- in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
- 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
 - 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
 - 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
 - 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del*

trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.

11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto,

nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo.”

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della

.....

spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte

.....

in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.

Posizione delle unità immobiliari sub 4 e sub 57 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 4 – NEGOZIO

Importo spese annue: Euro 226,94 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito comprensivo dell'anno precedente, a carico della proprietà, di Euro 685,32.

SUB 57 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 14,46 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 4 – NEGOZIO

Importo spese annue: euro 312,92 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 998,24** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

SUB 57 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 19,93 a carico della sola proprietà.

Risulta un importo a debito di **Euro 19,93** da corrispondere a carico della sola proprietà.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 6

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*
3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*
4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*

15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 6

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 6

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009** presentata con **Scheda tecnica descrittiva** relativa alla **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABLE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 6**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.930 Euro/mq per immobili di

130/258

analoga tipologia. Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli a esercizi che non siano riconducibili ad attività commerciali di vicinato.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, del portico esclusivo, dello stato manutentivo buono, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 6					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 4					
Negozio al piano terra con porticato esclusivo e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 4 (C/1)					
Negozio al PT	38,70	100%	38,70		
Portico esclusivo	19,00	20%	3,80		
		<i>Totale</i>	<i>42,50</i>	<i>1.600</i>	<i>68.000,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 57 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.150</i>	<i>16.100,00</i>
		<i>Totale</i>		<i>Euro</i>	<i>84.100,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 1.018,17
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>83.081,83</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>83.081,83</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>83.081,83</i>
LOTTO 6 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	83.000,00

PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	12.450,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	70.550,00
LOTTO 6 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	71.000,00

LOTTO 7**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 7**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 5

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 6 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.329,77, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 41 mq

Dati di superficie: Totale: 46 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 50

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 7

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 5 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 13 (abitazione), con sub 6 (negozi) e con sub 43 (posto auto) ragioni, con sub 44 (posto auto) ragioni, con sub 45 (posto auto) ragioni, con sub 46 (posto auto) ragioni-....., salvo altri;

- il sub 50 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 49 (posto auto) ragioni, con sub 6 (negozi) ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 7

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 6 e n. 1 posto auto coperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio al piano terra di mq 49,00 e posto auto coperto di mq 14,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese

135/258

le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 38,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;

- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 7

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 7

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente gli immobili risultano nella disponibilità della proprietà.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 7

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 7

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 7

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesse che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della*

- massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
 - 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
 - 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
 - 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
 - 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree*

interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;

- 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
- 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di*

validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal

terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di

proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 5 e sub 50 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 5 – NEGOZIO

Importo spese annue: Euro 262,64 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito comprensivo dell'anno precedente, a carico della proprietà, di Euro 639,60.

SUB 50 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 14,73 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 5 – NEGOZIO

Importo spese annue: euro 362,14 a carico della proprietà.

SUB 50 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 20,29 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 1.022,03** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 7

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*

145/258

11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 7

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 7

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a “Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007. Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L’area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 7**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA
Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.930 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli a esercizi che non siano riconducibili ad attività commerciali di vicinato.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 7					
RAVENNA - Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 6					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 5 (C/1)					
Negozio al PT	49,00	100%	49,00		
		<i>Totale</i>	<i>49,00</i>	<i>1.600</i>	<i>78.400,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 50 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.150</i>	<i>16.100,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>94.500,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				<i>Euro</i>	<i>- 1.022,03</i>
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>93.477,97</i>

A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti		Euro	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>93.477,97</i>
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne		Euro	- 18.695,59
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>74.782,38</i>
LOTTO 7 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	75.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	11.250,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	63.750,00
LOTTO 7 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	64.000,00

LOTTO 8**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 8**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 6

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 8 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.524,37, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq

Dati di superficie: Totale: 53 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 39

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,23, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 8

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 6 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 5 e sub 7 (negozi), con sub 50 (posto auto) ragioni, con sub 47 (posto auto) ragioni, con sub 48 (posto auto) ragioni con sub 49 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 39 (posto auto scoperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 38 (posto auto) ragioni-....., con sub 40 (posto auto) ragioni-....., salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 8

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 8 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio di mq 56,00 e posto auto scoperto di mq 12,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e

154/258

del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 44,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 12,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 8

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 8

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà che lo utilizza.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 8

156/258

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 8

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 8

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*

3. *ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
4. *a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*

10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla

esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",

....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di

riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinatae ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 6 e sub 39 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 6 – NEGOZIO

Importo spese annue: Euro 302,01 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito comprensivo dell'anno precedente, a carico della proprietà, di Euro 587,51.

SUB 39 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 1,62 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 6 – NEGOZIO

Importo spese annue: euro 416,43 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 1.003,94** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

SUB 39 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,24 a carico della sola proprietà.

Risulta un importo a debito di **Euro 2,24** da corrispondere a carico della sola proprietà.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 8

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*

11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*

164/258

12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 8

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 8

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 8

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.930 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli a esercizi che non siano riconducibili ad attività commerciali di vicinato.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 8					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 8					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 6 (C/1)					
Negozi al PT	56,00	100%	56,00		
		<i>Totale</i>	<i>56,00</i>	<i>1.600</i>	<i>89.600,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 39 (C/6)					
Posto auto scoperto	12,00	100%	12,00		
		<i>Totale</i>	<i>12,00</i>	<i>830</i>	<i>9.960,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>99.560,00</i>

169/258

A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario		Euro	- 1.006,18
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>98.553,82</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti		Euro	- 0,00
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>98.553,82</i>
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne		Euro	- 19.710,76
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>78.843,06</i>
LOTTO 8 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	79.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	11.850,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	67.150,00
LOTTO 8- VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	67.000,00

LOTTO 9**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 9**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199)- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 7

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 10 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.524,37, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq

Dati di superficie: Totale: 53 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 41

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 34,91, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq

Dati di superficie: Totale: 13 mq

Parti comuni**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4

B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62 via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI**- Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 9

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 7 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 6 (negozi), con sub 8 (negozi) e con sub 54 (posto auto) ragioni, con sub 51 (posto auto) ragioni, con sub 52 (posto auto) ragioni, con sub 53 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 41 (posto auto scoperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 40 (posto auto) ragioni-..... e con sub 42 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 9

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 10 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. Superfici lorde arrot. degli immobili: negozio al piano terra di mq 56,00 e posto auto scoperto di mq 13,00.

Il complesso edilizio è costituito da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese

173/258

le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 44,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 13,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato ma comunque la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma lo stato conservativo è discreto in quanto sono presenti vari punti in cui si manifesta umidità di risalita e risultano macchie di umidità nella trave in c.c.a. nella zona soprastante le vetrate. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita. Gli intonaci presentano dei punti in cui sono già stati realizzati degli interventi di ripristino. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 9

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 9

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà che lo utilizza.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 9

175/258

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 9

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 9

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della*

- massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
 - 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
 - 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
 - 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
 - 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree*

interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;

- 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
- 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di*

validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal

terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di

proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 7 e sub 41 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 7 – NEGOZIO

Importo spese annue: Euro 302,01 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito comprensivo dell'anno precedente, a carico della proprietà, di Euro 587,51.

SUB 41 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,66 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 7 – NEGOZIO

Importo spese annue: euro 416,43 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 1.003,94** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

SUB 41 – POSTO AUTO

Importo spese annue: Euro 3,67 a carico della sola proprietà.

Risulta un importo a debito di **Euro 3,67** da corrispondere a carico della sola proprietà.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 9

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

183/258

10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 9

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 9

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a*

destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6

Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 9

187/258

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.930 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli a esercizi che non siano riconducibili ad attività commerciali di vicinato.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo discreto, delle problematiche evidenti di umidità per le quali in parte si è già intervenuti, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 9					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 10					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 7 (C/1)					
Negozio al PT	56,00	100%	56,00		
		<i>Totale</i>	<i>56,00</i>	<i>1.600</i>	<i>89.600,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 41 (C/6)					
Posto auto scoperto	13,00	100%	13,00		
		<i>Totale</i>	<i>13,00</i>	<i>830</i>	<i>10.790,00</i>

188/258

		Totale	Euro	100.390,00
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario			Euro	- 1.007,61
		Restano	Euro	99.382,39
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti			Euro	- 0,00
		Restano	Euro	99.382,39
A detrarre importo a forfait considerato del 15% per interventi di manutenzione straordinari delle finiture interne			Euro	- 14.907,36
		Restano	Euro	84.475,03
LOTTO 9 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1			Euro	84.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL		15%	Euro	12.600,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1			Euro	71.400,00
LOTTO 9 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1			Euro	71.000,00

LOTTO 10**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 10**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 8

Indirizzo: VIA DELLA FOCA MONICA n. 12 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.329,77, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 41 mq

Dati di superficie: Totale: 46 mq

2 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 42

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,86, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq

Dati di superficie: Totale: 10 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 10

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 8 (negozi) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con Via della Foca Monica, con sub 7 (negozi), con sub 57 e sub 58 (posti auto) ragioni, con sub 20 (abitazione), con sub 59 e sub 60 (posti auto) ragioni, con sub 55 (posto auto) ragioni e con sub 56 (posto auto) ragioni, salvo altri;

- il sub 42 (posto auto scoperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 41 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 10

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 12 e n. 1 posto auto scoperto a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009. L'immobile è costituito dalle seguenti superfici lorde arrot.: negozio al piano terra mq 49,00 e posto auto scoperto di mq 10,00.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e

192/258

del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il negozio è parte del fabbricato "B" e internamente è composto (sup. calpestabili) da un unico locale di mq 38,50, disimpegno di mq 1,80, bagno di mq 3,40 finestrato. Altezza dei locali ml 2,70 c.a.

Il posto auto scoperto di mq 10,00 è ubicato nella corte condominiale.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- vetrine di ingresso con telaio in alluminio e vetrocamera, con quattro accessi sul marciapiede pubblico;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimento e rivestimento di tipo ceramico in tutta l'unità e nel bagno;
- nel bagno sanitari di tipo sospeso, rubinetterie con miscelatori monocomando, termo arredo e doccia con cabina;
- porte interne in legno tamburato;
- impianti di tipo sottotraccia con frutti e placche di tipo standard;
- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione con split a parete e macchina esterna installata nella parete retrostante nel portico dei posti auto coperti;
- utenze autonome.

Le certificazioni di conformità degli impianti depositate in Comune sono state reperite e gli impianti risultano apparentemente in buono stato quanto completato. Risultano alcuni punti prese sono

mancanti di porta frutti, frutti e placche per i lavori di riprese dell'intonaco dove aveva subito ammaloramenti per le infiltrazioni. Il completamento, la verifica della regolarità e il funzionamento degli impianti degli stessi sarà da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

Il negozio in oggetto presenta finiture di livello ordinario ma risultano necessari alcuni interventi per sistemare l'intonaco ammalorato per l'umidità di risalita. Sono inoltre necessari interventi di completamento dell'impianto elettrico. In alcune pareti l'intonaco è da completare a civile e occorrerà successivamente intervenire con due mani di tinteggiatura per coprire le zone già oggetto di intervento lasciate ad intonaco grezzo. Come già segnalato nel capitolo descrittivo del fabbricato in generale, risultano evidenti alcune problematiche in fase di realizzazione per quanto riguarda gli isolamenti delle fondazioni dall'umidità di risalita e dallo stillicidio delle acque piovane dei balconi. Di tali problematiche si terrà conto nella determinazione del valore commerciale.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 10

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione commerciale è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 10

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà che lo utilizza.

Non risultano residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 10

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 10

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 10

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesse che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della*

- massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
 - 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*
 - 5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
 - 6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
 - 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree*

interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;

- 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
- 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di*

validita' del permesso di costruire perle opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del "Residence Mediterraneo",
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

"Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima

proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38**.

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinatae ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione delle unità immobiliari sub 8 e sub 42 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 8 – NEGOZIO

Importo spese annue: Euro 264,69 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito comprensivo dell'anno precedente, a carico della proprietà, di Euro 514,92.

SUB 42 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,04 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 8 – NEGOZIO

Importo spese annue: euro 364,98 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 879,90** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

SUB 42 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,82 a carico della sola proprietà.

Risulta un importo a debito di **Euro 2,82** da corrispondere a carico della sola proprietà.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 10

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*

8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*

10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*

202/258

11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 10

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- la posizione della porta del bagno risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tale difformità comunque non incide sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 10

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a “Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007. Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L’area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 10**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA
Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Negozi compresi tra 1.600 e 2.600 Euro/mq e quotazioni per Posti auto scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.930 Euro/mq per immobili di analoga tipologia e valori medi per posti auto scoperti di 830 Euro/mq.

Tuttavia da un confronto anche con gli operatori del settore non risultano particolarmente appetibili detti immobili in quanto il Regolamento Condominiale non prevede la possibilità di destinarli a esercizi che non siano riconducibili ad attività commerciali di vicinato.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, delle opere necessarie per il completamento e gli interventi relativi alle problematiche evidenti di umidità, dell'immediata disponibilità del bene, dell'importo delle spese condominiali a debito e che rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 10					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Della Foca Monica n. 12					
Negozio al piano terra e n.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobili liberi al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 8 (C/1)					
Negozio al PT	49,00	100%	49,00		
		<i>Totale</i>	<i>49,00</i>	<i>1.600</i>	<i>78.400,00</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 42 (C/6)					
Posto auto scoperto	10,00	100%	10,00		
		<i>Totale</i>	<i>10,00</i>	<i>830</i>	<i>8.300,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>86.700,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 882,72
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>85.817,28</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00

	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	85.817,28
A detrarre importo a forfait del 20% per interventi di manutenzione straordinari e completamento delle finiture interne		Euro	- 17.163,46
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	68.653,82
LOTTO 10 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	69.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	10.350,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	58.650,00
LOTTO 10 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	59.000,00

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE

C - DATI CATASTALI – PROPRIETÀ / ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 11
LOTTO 7
(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 50

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1- 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70 via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB.

DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 11

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

il sub 50 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 49 (posto auto) ragioni, con sub 6 (negozio) ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 11

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di posto auto coperto di mq 14,00 a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

210/258

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un piano terra e un ascensore condominiale;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

Il bene è di proprietà di che ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 11

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 11

(Quesito n. 14)

Il bene è di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 11

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 7-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 11

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/0730 trascritto al Reg. Pat. 2850 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesse che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

- 1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;*
- 2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;*
- 3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;*
- 4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;*

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

5. *a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilità pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;*
6. *a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' necessero sulla aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
7. *a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
8. *a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
9. *a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
10. *a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
11. *tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna,*

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

saranno a totale carico della ditta richiedente, il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale a tutti i termini e modi tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmeri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servizi di Elettrodotti a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

*Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si*

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

chiede che l'intervento venga eseguito al prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

Si precisa che le 3 villette abitate ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese"

Posizione dell'unità immobiliare sub 50 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 50 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 14,73 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 50 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 20,29 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 20,29** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 11

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

219/258

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. Annotazione n. 2358 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

• *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 11

220/258

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta essere sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

LOTTO 7

M - INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 11

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

- DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008 per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- Fine Lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 per "Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità** presentato con **Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Diffornità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate diffornità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi.

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione dell'unità urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6

Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 11

LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 - riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo generale del fabbricato.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 11					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi snc					
N.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 - 2009. Immobile libero al decreto di trasferimento					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 50 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.150</i>	<i>16.100,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>16.100,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 20,29
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>16.079,71</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>16.079,71</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>16.079,71</i>
LOTTO 11 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	16.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	2.400,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	13.600,00
LOTTO 11 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO				Euro	14.000,00
POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1					

LOTTO 12**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 12**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 35

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,23, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 12

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 35 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 34 (posto auto) ragioni-....., con sub 36 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 12

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di posto auto scoperto a piano terra di mq 12,00, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

226/258

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il posto auto scoperto di mq 12,00 è ubicato nella corte interna del complesso edilizio e identificato a terra.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 12

227/258

(Quesito n.2)

L'unità immobiliare è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 12

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 12

(Quesito n. 14)

Il bene è di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 12

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subaltemi 1-3-4-5-6

228/258

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art.18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 12

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;
2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;
3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;
4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;
5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;
6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico

- del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
 - 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
 - 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto,*

nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

“ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

*Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.*

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022

contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinate ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione dell'unità immobiliare sub 35 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 35 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 1,88 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023

SUB 35 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 2,60 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 2,60** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 12

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 12

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 12**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a*

destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"

- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Diffornità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate diffornità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 12

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Posti auto

239/258

scoperti tra 920 e 1.200 Euro/mq e altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 830 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo generale del fabbricato.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 12					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi snc					
N.1 posto auto scoperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobile libero al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 35 (C/6)					
Posto auto scoperto	12,00	100%	12,00		
		<i>Totale</i>	<i>12,00</i>	<i>830</i>	<i>9.960,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>9.960,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 2,60
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>9.957,40</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>9.957,40</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
				<i>Restano</i>	<i>Euro</i>
					<i>9.957,40</i>
LOTTO 12 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	10.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	1.500,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	8.500,00
LOTTO 12 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO POSTO AUTO SCOPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	9.000,00

LOTTO 13**C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI - LOTTO 13**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 05.05.2023:

1 - Comune di RAVENNA (H199) - Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Subalterno 58

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 44,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

Parti comuni

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 61** via Giuseppe Garibaldi T-1– 2- 3-4 B.C.N.C. (CORTE, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, INGRESSO, CENTRALE TERMICA, COPERTURA PIANA) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73.
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 62** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.14-15
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 63** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB. 16-17
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 64** via Cesare Abba T-1, B.C.N.C. (SCALA, TERRAZZO) AI SUB.18-19
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 65** via Cesare Abba T, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 20-59-60
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 66** via Giuseppe Garibaldi T B.C.N.C. (CORTE, INGRESSO, PORTICO) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 67** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 68** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.C. (CABINA DI TRASFORMAZIONE ENERGIA) A TUTTI I SUBALTERNI
- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 69** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. 1-2-3-9-10-11-12 E DA 21 A 26 E SUB. 73

- **Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 Sub 70** via Giuseppe Garibaldi T, B.C.N.C. (CONTATORI) AI SUB. DA 4 A 8 E DA 13 A 20

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna –

Sez. Urb. RA Foglio 1 Particella 1489 - ENTE URBANO

Superficie: 2.154 mq

Intestati:

1 -

Diritto di: Proprieta' per 1/1

D – CONFINI – LOTTO 13

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla Situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 1489 confina a Nord con mappale 1259 (terreno) ragioni AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA e con mappale 1487 (Ente urbano) ragioni COMUNE DI RAVENNA; a Sud con mappale 1063 (Area fabbric.) ragioni-, con mappale 32 (edif.) ragioni--.....-.....-.....; a Est con Via G. Garibaldi; a Ovest con mappale 962 (edif.) ragioni-

- il sub 58 (posto auto coperto) confina con SUB 66 (B.C.N.C. CORTE, INGRESSO, PORTICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI), con sub 57 (posto auto) e con il sub 8 (negozi) ragioni ragioni salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 13

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di posto auto coperto di mq 14,00 a piano terra, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Gli immobili sono parte del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009.

Il complesso edilizio è composto da 2 blocchi distinti:

242/258

- Fabbricato "A" che si sviluppa su 4 piani senza interrato ed è costituito da 15 appartamenti e n. 1 negozio al piano terra, un vano scala e un ascensore condominiali;
- Fabbricato "B" che si sviluppa su 3 piani, senza interrato ed è costituito da n. 4 negozi e da n. 8 villette abbinata (maisonette) con posti auto coperti nel porticato prospiciente la corte condominiale.

I corpi edilizi hanno struttura intelaiata a travi e pilastri, tamponamenti esterni in laterizio con cappotto isolante e coperture piane accessibili: le villette con ingresso indipendente al piano primo, si sviluppano su due piani oltre al piano della copertura realizzata su due livelli sfalsati.

Al piano terra sono presenti i negozi con accesso su via della Foca Monica, fronte canale Corsini e nella corte interna sono ubicati i posti auto scoperti, per complessive n.27 unità immobiliari tra abitazioni e negozi e n. 32 posti auto.

Finiture del fabbricato: pareti esterne intonacate e tinteggiate, dove presente rivestimento in pannelli laminati per esterni, lattonomie in acciaio inox, gradini delle scale esterne, soglie e bancali in pietra, corrimano e schermature ombreggianti realizzati in profili di acciaio verniciato comprese le balaustre che sono completate da specchiature in vetro. Pavimentazione della corte interna e del porticato antistante i negozi realizzata in pavimentazione autobloccante in cls colorato, balconi e terrazzi finiti con piastrelle in gres per esterni. Infissi esterni delle unità abitative e finestre dei soli bagni dei negozi in PVC con vetro camera, portoncini di ingresso di sicurezza, scale esterne di accesso alle coperture piane realizzate in acciaio verniciato. Infissi delle vetrine dei negozi in affaccio su via della Foca Monica in profilati di alluminio verniciati. Il complesso ha 2 accessi carrabili con apertura motorizzata e tre ingressi pedonali. Le cancellate di ingresso e di delimitazione delle unità immobiliari al piano terra prospicienti la strada sono realizzate in profili di acciaio verniciato completati da specchiature in vetro.

Il posto auto coperto di mq 14,00 è ubicato nel porticato al piano terra nella zona sottostante le maisonette nel fabbricato "B". Altezza del porticato ml 2,66 c.a, dimensioni del posto auto ml 5,30 x ml 2,45 c.a.

Lo stato di conservazione e manutenzione in generale del fabbricato è buono in considerazione anche del periodo di realizzazione e della vicinanza al mare.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA - LOTTO 13

(Quesito n.2)

L'unità immobiliare è di proprietà diche ha realizzato, come attività di impresa, il fabbricato di cui i beni sono parte, nel periodo 2006-2009 quindi ben oltre 10 anni.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE - LOTTO 13**

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo in data 09.05.2023 dalla scrivente l'immobile risulta nella disponibilità della proprietà.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 04.05.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO - LOTTO 13

(Quesito n. 14)

Il bene è di proprietà di

I – PROVENIENZA - LOTTO 13

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto.

Il complesso di cui le unità sono parte è sorto per edificazione dalla proprietaria attuale.

I titoli di provenienza derivativi dei terreni con i sovrastanti fabbricati poi demoliti con i sovrastanti fabbricati poi demoliti che sono stati oggetto di successivi frazionamenti e fusioni per dare originale all'attuale mappale 1489 risultano:

- quanto al Foglio 1 Mappale 1007

Compravendita del Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.08.2007 rep.347421/28819 trascritta in data 06.09.2007 art.13096

- quanto al Foglio 1 Mappale 30 Subalterni 1-3-4-5-6

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33703/8294 trascritta in data 21.11.2006 art.18134

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. a seguito di trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di a Conselice e deceduta il, trascritta in data 20.02.2006 art.2694, da parte degli eredi, e

Formalità di accettazione tacita trascritta il 21.11.2006 art. 18133

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 7-8

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18132.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 5-4

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18131.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 9-2

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18130.

-quanto al Foglio 1 Mappale 1006 Subalterni 6-3

Compravendita del Dr. Valerio Visco di Ravenna in data 20.11.2006 rep.33702/8293 trascritta in data 21.11.2006 art.18129.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - LOTTO 13

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo di cui si riporta quanto in trascrizione:

“premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;
2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;
3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;
4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;
5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;
6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico

- del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.*
- 7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.*
 - 8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;*
 - 9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto, pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;*
 - 10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.*
 - 11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento - gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto,*

nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."

-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.

e al Regolamento condominiale, allegato, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:

"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti

n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Residence Mediterraneo”,
....., ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- relativamente a lavori straordinari approvati o in corso di approvazione risulta quanto segue dal Verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 22 maggio 2023, allegato

“Punto 1) Incontro con il per discussione in merito alle infiltrazioni provocate dal terrazzo privato di proprietà dellanell'appartamento sottostante della medesima proprietà (SUB 26), locato alla, quantificazione dei lavori necessari e modalità di riparto della spesa – delibere conseguenti.

Il ha spiegato ciò che è stato fatto sino ad ora ed ha consegnato ai presenti alcuni preventivi per il rifacimenti/ripristino del terrazzo (che si allegano) con la modalità di riparto della spesa riferita al lastrico solare (art. 1126 c.c.). Dopo ampia discussione si decide all'unanimità di appaltare alla ditta l'intervento di ripristino del terrazzo, facendo riferimento al prospetto delle spese presentato, per un importo complessivo di **euro 11.590,60**. Vista l'urgenza dei lavori, si chiede che l'intervento venga eseguito il prima possibile, entro il mese di Giugno. Si chiede di verificare con il legale, come ripartire le spese della, da considerare a bilancio preventivo.

- in riferimento a contenziosi si riporta quanto deliberato dall'assemblea condominiale

“Punto 2) Aggiornamento circa il procedimento di esecuzione immobiliare RGE 65/2022 contro ed incarico all'avv.per ottenimento titolo esecutivo per

intervento nella procedura – delibera conseguente

L'amministratore ha informato i condomini del procedimento in corso contro la e si decide di incaricare l'avvocatoper procedere con il decreto ingiuntivo, per ottenere il titolo ed intervenire nella procedura.”

- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con ITAS Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;

- si allega verbale dell'Assemblea ordinaria del 22 maggio 2023 con l'approvazione del bilancio consuntivo 2021/2022 e del bilancio preventivo 2022/2023.

“La proprietà degli immobili presenti nel complesso in oggetto ha maturato complessivamente un **debito a consuntivo fino al 31/10/2022 di euro 8.708,38.**

Per quanto riguarda l'importo del preventivo **si devono sommare altri 10.649,96 euro**, fra queste spese ci sono anche quelle relative ai lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare di proprietà della (sub.26) che interessano sia il sub. 26 che il sub. 2 al piano terra.

Si riporta inoltre estratto del Regolamento di condominio per le spese relative al riscaldamento:

“ART. 21bis – Ripartizione spese riscaldamento

Le spese di riscaldamento dei 15 appartamenti del fabbricato “A” verranno ripartite per il 20% in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento (ALLEGATO 5) e per la rimanente parte in base ai consumi effettivi misurati dai contatori di calore presenti in ogni unità immobiliare. Per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica verranno ripartite in base alla Tabella D dei millesimi relativi al riscaldamento.

Si precisa che le 8 villette abbinata ed i 5 negozi sono tutti dotati di riscaldamento autonomo pertanto non partecipano a dette spese.”

Posizione dell'unità immobiliare sub 58 oggetto del lotto

Riparto rendiconto consuntivo gestione Ordinaria 01.11.2021 – 31.10.2022

SUB 58 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 14,08 a carico della proprietà, già versate.

Riparto preventivo gestione Ordinaria 01.11.2022 – 31.10.2023SUB 58 – POSTO AUTO

Importo spese annue: euro 19,43 a carico della proprietà.

Risulta un importo a debito, da corrispondere a carico della proprietà, di **Euro 19,43** comprensivo del saldo dell'anno precedente.

Scadenze per il pagamento degli importi dovuti:

1^ rata da versare entro il 20.05.2023

2^ rata da versare entro il 30.06.2023

3^ rata da versare entro il 31.07.2023

4^ rata da versare entro il 31.08.2023

5^ rata da versare entro il 30.09.2023

6^ rata da versare entro il 31.10.2023.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 13

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.06.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 25.05.2022 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**Iscrizioni**

- **Art.6626/21.11.2006** volontaria (mutuo fondiario)

• *In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione*

1. *Annotazione n. 2368 del 10/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

2. *Annotazione n. 4846 del 19/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)*

3. *Annotazione n. 1508 del 28/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. *Annotazione n. 1509 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Annotazione n. 1515 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 2579 del 21/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 3728 del 16/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 2814 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
9. *Annotazione n. 352 del 09/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 630 del 21/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 5 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 2434 del 18/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 3494 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 3347 del 04/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 3604 del 20/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1672 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 2760 del 02/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- **Art.180/02.02.2015** giudiziale (sentenza di condanna n.128/2014 del Tribunale di Ravenna del 10.02.2014

- *Annotam. art.3493/21.12.2016 restrizione: si restringe dal F.1 M.1489/2-3-7-8-10-13-16-17-18-19-25-26-29-30-31-35-36-37-38-39-40-41-42-43-50-54-55-56-57-58*

Trascrizioni

- **Art.7725/25.05.2022** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28.04.2022 rep.1042)

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO 13

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrato che risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 13

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *“Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D’Alaggio”*
- **Autorizzazione dell’Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007

- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *“Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D’Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008** relativo a *“Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D’Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna”*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009** relativamente al Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell’elaborato grafico allegato all’ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l’obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall’Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai titoli autorizzativi.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Articolo

Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo

Normativa: Art. VIII.7.2.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 13

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/MARINA DI RAVENNA Codice zona: E8 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Posti auto coperti tra 1.150 e 1.500 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dello stato manutentivo generale del fabbricato.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 65/2022					
LOTTO 13					
RAVENNA -Località Marina di Ravenna - Via Giuseppe Garibaldi snc					
N.1 posto auto coperto al PT, in complesso condominiale denominato residence "Mediterraneo" sul canale Candiano, realizzato nel periodo 2006 – 2009. Immobile libero al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Ra Fg 1 Mapp. 1489 Sub 58 (C/6)					
Posto auto coperto	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>1.150</i>	<i>16.100,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>16.100,00</i>
A detrarre importo arrotondato delle spese condominiali a debito che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario				Euro	- 19,43
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.080,57</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica - non presenti				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.080,57</i>
A detrarre importo a forfait per interventi di manutenzione straordinari				Euro	- 0,00
			<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>16.080,57</i>
LOTTO 13 - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	16.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	2.400,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	13.600,00
LOTTO 13 - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO				Euro	14.000,00
POSTO AUTO COPERTO - INTERA PROPRIETÀ 1/1					

RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI			
LOTTO N.	Sub unità imm../ tipologia	Valore comm.le	Valore base asta
LOTTO 1	Sub 13 + Sub 43 Villetta + p. auto coperto	Euro 168.000,00	Euro 143.000,00
LOTTO 2	Sub 17 + Sub 54 Villetta + p. auto coperto	Euro 170.000,00	Euro 145.000,00
LOTTO 3	Sub 26 + Sub 30 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 114.000,00	Euro 97.000,00
LOTTO 4	Sub 3 + Sub 29 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 133.000,00	Euro 113.000,00
LOTTO 5	Sub 2 + Sub 31 Appartamento + p. auto scoperto	Euro 124.000,00	Euro 105.000,00
LOTTO 6	Sub 4 + Sub 57 Negozio + p. auto coperto	Euro 83.000,00	Euro 71.000,00
LOTTO 7	Sub 5 + Sub 50 Negozio + p. auto coperto	Euro 75.000,00	Euro 64.000,00
LOTTO 8	Sub 6 + Sub 39 Negozio + p. auto scoperto	Euro 79.000,00	Euro 67.000,00
LOTTO 9	Sub 7 + Sub 41 Negozio + p. auto scoperto	Euro 84.000,00	Euro 71.000,00
LOTTO 10	Sub 8 + Sub 42 Negozio + p. auto scoperto	Euro 69.000,00	Euro 59.000,00
LOTTO 11	LOTTO ESTINTO PER RIDEFINIZIONE LOTTO 7 Sub 50 p. auto scoperto	Euro 14.000,00	Euro 14.000,00
LOTTO 12	Sub 35 p. auto scoperto	Euro 10.000,00	Euro 9.000,00
LOTTO 13	Sub 58 p. auto coperto	Euro 16.000,00	Euro 14.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 12.06.2023

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTI da 1 a 13 - Allegati da 1.1 a 1.13
2. Documentazione fotografica LOTTI da 1 a 13 – Allegati da 2.1 a 2.13
3. Atti di provenienza
4. Certificazione ipotecaria e catastale ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTI da 1 a 13
7. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Estratti bilanci condominiali, regolamento e polizza globale fabbricati con ultima quietanza
9. Contratti di locazione LOTTI da 1 a 5 – Allegati da 9.1 a 9.5
10. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
11. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati per la predisposizione dell'ordinanza di vendita – Allegati da 11.1 a 11.13